REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19289/2020 **ACJC/15/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 JANVIER 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 novembre 2020, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____ (GE), intimée, représentée par C_____ SA, rue _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.01.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/811/2020 du 5 novembre 2020, reçu par A_____ le 10 novembre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, a condamné la précitée à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de toute autre personne dont elle était responsable, les locaux commerciaux destinés à l'exploitation d'un cabinet médical situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, _____ (GE), ainsi que la cave y attenante (ch. 1 du dispositif), de même que la place de parking extérieure n° 2_____ sise à la même adresse (ch. 2), a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que les conditions permettant de résilier le contrat pour défaut de paiement étaient réalisées. Ne disposant plus d'aucun titre l'autorisant à occuper les locaux commerciaux, l'évacuation de la locataire devait être ordonnée, ainsi que les mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation.

B. **a.** Par acte déposé le 18 novembre 2020 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé recours contre ce jugement, sollicitant l'annulation des chiffres 3 et 4 de son dispositif. Elle a conclu à ce que la Cour, principalement, renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision, et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis de trois mois.

Elle a préalablement requis la suspension de l'effet exécutoire attaché au chiffre 3 du dispositif du jugement.

b. Dans sa réponse sur effet suspensif et sur le fond, B_____ SA a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

c. Par arrêt présidentiel (ACJC/1659/2020) du 24 novembre 2020, la requête d'effet suspensif a été rejetée.

d. A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du greffe du 8 décembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont été liées par un contrat de bail portant sur la location de locaux d'environ 120 m^2 situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE), destinés à l'exploitation d'un cabinet médical.

Les locaux comportaient une cave.

Le montant des locaux, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 3'990 fr. par mois.

b. Les parties étaient également liées par un contrat de bail portant sur la location d'une place de parking extérieure n° 2_____ située à la même adresse.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 65 fr. par mois.

c. Par avis comminatoires du 14 mai 2020, B_____ SA a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 7'980 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois d'avril et mai 2020 et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, B_____ SA a, par avis officiels des 26 août 2020, résilié les baux pour le 30 septembre 2020.

e. Par requête en protection de cas clair du 1er octobre 2020, B_____ SA a conclu à l'évacuation de la locataire, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

f. Lors de l'audience du 5 novembre 2020 devant le Tribunal, B_____ SA a persisté dans ses conclusions. Elle a déclaré que l'arriéré se montait à 31'920 fr. pour le cabinet et à 520 fr. pour le parking, correspondant à huit mois de loyers et d'indemnités pour occupation illicite.

A_____ a confirmé avoir cessé de régler le loyer depuis avril 2020. Elle travaillait en tant que médecin indépendante, et sa clientèle avait diminué en raison de la crise sanitaire. La pénurie de matériel de protection (masques, combinaison, gants) avait rendu très difficile l'exercice de sa profession. La majorité de ses patients étaient des personnes défavorisées, qui peinaient à honorer ses factures. Elle prévoyait de continuer à travailler de nombreuses années, au-delà de l'âge de la retraite.

Durant des années, elle avait perçu des revenus élevés, de l'ordre de 500'000 fr. par année, lui permettant de régler le loyer des locaux.

Elle "[allait] voir si [elle pouvait] obtenir des aides de l'Etat ou un repreneur", le cabinet disposant d'un équipement de pointe.

A_____ a conclu à l'octroi d'un sursis de trois mois.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, elle siège dans la composition de trois juges, sans assesseurs, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO.

1.2 La voie du recours est ouverte contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

En procédure sommaire, le recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise, le recours est recevable.

1.3 Dans le cadre d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). L'autorité de recours a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant par ailleurs que les griefs formulés et motivés par le recourant (HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2307).

2. La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, le Tribunal n'ayant pas motivé l'absence d'octroi d'un sursis, ainsi que du principe de proportionnalité.

2.1 En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

L'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC - E 1 05) concrétise le principe de la proportionnalité en cas d'évacuation d'un logement, en prévoyant que le Tribunal des baux et loyers peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation

d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique toutefois pas aux locaux commerciaux. Le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/452/2020 du 16 mars 2020 consid. 2.3.3; ACJC/392/2019 du 18 mars 2019 consid. 2.2; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1).

2.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 I 135 consid. 2.1; 138 I 232 consid. 5.1; 136 V 351 consid. 4.2). La motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement. L'autorité ne doit toutefois pas se prononcer sur tous les moyens des parties; elle peut se limiter aux questions décisives (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 142 II 154 consid. 4.2; 136 I 229 consid. 5.2). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2). La motivation peut aussi être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 5A_36/2014 consid. 3.1; 1B_120/2014 du 20 juin 2014 consid. 2.1; 2C_23/2009 du 25 mai 2009 consid. 3.1, in RDAF 2009 II p. 434).

Il n'y a en particulier pas de violation du droit d'être entendu sous l'angle d'une motivation lacunaire lorsque le recourant est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, ce qui démontre qu'il l'a saisi (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2).

En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 7 ad art. 256 CPC).

2.3 En l'espèce, aucun motif humanitaire au sens de l'art. 30 LaCC n'entre en considération, puisque les locaux litigieux sont des locaux commerciaux. Certes, le Tribunal n'a pas explicité les raisons qui l'ont conduit à considérer que l'évacuation immédiate de la recourante devait être prononcée. Il a toutefois, implicitement retenu, s'agissant d'une procédure sommaire, qu'aucun motif justifiant d'accorder un sursis à la recourante n'était réalisé. La recourante l'a d'ailleurs bien compris, dès lors qu'elle a été en mesure de critiquer la solution retenue par les premiers juges. Par conséquent, aucune violation du droit d'être entendue de la recourante n'est réalisée.

Même à considérer le principe de proportionnalité et l'impossibilité alléguée pour la recourante d'exercer son activité, il ne se justifie pas de surseoir à l'exécution de son évacuation. En effet, la recourante occupe les objets loués sans droit depuis fin septembre. Du fait de la présente procédure de recours, elle en outre bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ deux mois, correspondant finalement au bref sursis préconisé par la jurisprudence.

La recourante a allégué devoir disposer de temps en vue d'obtenir des aides étatiques ou trouver un repreneur pour son cabinet. Elle n'a toutefois produit aucun titre rendant vraisemblable que de telles démarches auraient été effectuées. Par ailleurs, la recourante perd de vue qu'elle ne peut plus remettre son cabinet, impliquant un transfert de bail du fait de la fin des rapports contractuels avec l'intimée. De plus, la recourante n'a ni allégué, ni démontré, avoir entrepris des démarches en vue de trouver de nouveaux locaux. Enfin, la recourante ne règle plus le loyer, respectivement les indemnités pour occupation illicite, des biens loués depuis mars 2020, soit depuis neuf mois, représentant un arriéré de l'ordre de 36'000 fr. et elle n'a pas fait valoir avoir repris le règlement de ceux-ci, de sorte que le montant de la dette augmente chaque mois. Elle n'a pas non plus fait de proposition, en vue de résorber la dette, alors qu'elle dit avoir gagné, durant de nombreuses années, près d'un demi-million de francs nets l'an, soit des revenus très élevés.

Le refus d'octroi d'un sursis à l'exécution de l'évacuation ne paraît ainsi pas disproportionné.

2.4 Le recours sera rejeté.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 18 novembre 2020 par A_____ contre les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement JTBL/811/2020 rendu le 5 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19289/2020-8-SE.

Au fond :

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.