REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19590/2021 **ACJC/835/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 JUIN 2022

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____ (GE),
2) B_____ SÀRL, sise _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 janvier 2022, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

Et

1) C_____ SA, c/o D_____, avocate, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Guillaume FRANCIOLI, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) Monsieur E_____, domicilié _____[GE], intimé, comparant en personne,

3) F_____ SARL, sise rue _____ (GE), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 juin 2022

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/5/2022 du 10 janvier 2022, reçu par A_____ et B_____ SARL le 14 janvier 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné B_____ SARL, F_____ SARL, A_____ et G_____ à évacuer immédiatement l'atelier d'environ 87 m^2 situé au $4^{ème}$ étage de l'immeuble sis rue 1_____, aux _____ (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ SA à requérir leur évacuation par la force publique dès le $30^{ème}$ jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné B_____ SARL, F_____ SARL, A_____ et G_____, pris conjointement et solidairement, à verser à C_____ SA 3'024 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 16 octobre 2021 (ch. 3), autorisé cette dernière à prélever cette somme sur la garantie de loyer constituée auprès de H_____ SA le 2 juillet 2018 (ch. 4), déclaré irrecevables les conclusions de C_____ SA en paiement d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à reddition des locaux (ch. 5), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

B. **a.** Le 24 janvier 2022, A_____ et B_____ SARL ont formé appel contre ce jugement, concluant à ce que la Cour annule les chiffres 1 à 4 de son dispositif et déclare irrecevable la requête formée par C_____ SA.

b. Le 8 février 2022, cette dernière a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a produit une pièce nouvelle.

c. G_____ et F_____ SARL n'ont pas répondu à l'appel dans le délai imparti.

d. A_____ et B_____ SARL, d'une part, et C_____ SA, d'autre part, ont déposé des écritures spontanées les 21 février et 7 mars 2022, persistant dans leurs conclusions respectives.

Tant A_____ et B_____ SARL que C_____ SA ont produit une pièce nouvelle.

e. Le 23 mars 2022, A_____ et B_____ SARL ont déposé une écriture spontanée et une pièce nouvelle.

f. Le 28 mars 2022, C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité du courrier du 23 mars 2022 de sa partie adverse.

g. Les parties ont été avisées le 25 avril 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

h. Le 26 avril 2022, A_____ et B_____ SARL ont déposé une écriture spontanée et produit une pièce nouvelle.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 4 juin 2018, C_____ SA, bailleresse, a conclu avec B_____ SARL, A_____, F_____ SARL et G_____, locataires, un contrat de bail à loyer portant sur un atelier d'environ 87 m^2 situé au $4^{ème}$ étage de l'immeuble sis 1_____ (GE).

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'876 fr. par mois.

b. Par avis comminatoires du 11 mars 2021, C_____ SA a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours le montant de 8'086 fr. 35 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1^{er} novembre 2020 au 31 mars 2021 et de frais de mise en demeure et les a informés 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.

c. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, C_____ SA a, par avis officiels du 26 avril 2021, résilié le bail pour le 31 mai 2021.

d. Par requête en protection des cas clairs formée le 13 octobre 2021 C_____ SA a requis du Tribunal qu'il prononce l'évacuation immédiate des locataires avec mesures d'exécution directe, les condamne à lui verser 6'700 fr. 35 à titre d'arriéré de loyers, charges et indemnités pour occupation illicite ainsi que 1'876 fr. par mois tant qu'ils occuperaient les locaux et ordonne la libération en sa faveur de la garantie de loyer.

A l'appui de sa requête, C_____ SA a notamment produit copie de ses courriers de mise en demeure sur lesquels figuraient des numéros de recommandés, soit le 2_____ (courrier adressé à B_____ SARL), le 3_____ (courrier adressé à A_____), le 4_____ (courrier adressé à F_____ SARL) et le 5_____ (courrier adressé à G_____). Elle a également produit des documents postaux de suivi de ces envois, lesquels portaient les numéros suivants : 6_____, 7_____, 8_____ et 9_____.

e. Lors de l'audience du 30 novembre 2021, C_____ SA a réduit ses conclusions en paiement, indiquant que l'arriéré s'élevait désormais à 3'024 fr. 35 et a, pour le surplus, persisté dans ses conclusions.

G_____ a acquiescé aux conclusions en évacuation, indiquant qu'il avait accepté la résiliation pour fin mai 2021 et qu'il ne souhaitait pas rester garant. A_____ et B_____ SARL ont conclu à l'irrecevabilité de la requête, alléguant que le

premier ne se souvenait pas avoir reçu la mise en demeure en question. F_____ SARL ne s'est pas déterminée.

Lors cette même audience, le Tribunal a imparti à C_____ SA un court délai pour produire les suivis postaux des mises en demeure du 11 mars 2021, ceux produits à l'appui de sa requête comportant une erreur, précisant que la cause serait gardée à juger à réception desdits documents. A_____ et B_____ SARL se sont opposés à la production de ces pièces.

f. Le 1er décembre 2021, C_____ SA a produit les suivis postaux des envois 1_____, 3_____, 4_____ et 5_____.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure sommaire en protection des cas clairs, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2, 1.21 et 1.2.2.3 in JdT 2019 II 235).

En l'espèce, les appelants remettent en cause la validité du congé. Au vu du montant du loyer (1'876 fr.), la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai utile de 10 jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 311 et 314 CPC), l'appel est recevable.

1.3 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

1.4. **1.4.1** Le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment. Pour que le droit de réplique soit garanti, il faut que le tribunal laisse un laps de temps suffisant à la partie concernée, entre la remise de la prise de position ou des pièces nouvelles et le prononcé de sa décision, pour qu'elle ait la possibilité de déposer des

observations si elle l'estime nécessaire à la défense de ses intérêts. Selon la jurisprudence, le délai d'attente sur lequel doit compter le tribunal ne saurait, en règle générale, être inférieur à dix jours ni supérieur à celui pour recourir. Ce délai d'attente comprend le temps nécessaire au plaideur pour faire parvenir son éventuelle réplique au Tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5D_112/2013 du 15 août 2013 consid. 2.2.3; 5A_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1).

1.4.2 En l'espèce, les écritures spontanées déposées par les parties les 21 février et 7 mars 2022, à savoir dans le délai de dix jours dès réception des déterminations de leurs parties adverses, sont recevables. L'écriture spontanée des appelants, déposée le 23 mars, soit plus de dix jours après réception de l'écriture de leur partie adverse, est par contre irrecevable, de même que les déterminations spontanées déposées ultérieurement.

2. Les parties ont produit de nouvelles pièces en appel.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5; 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (cf. ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de *nova*, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 413 consid. 2.2.3-2.2.6; arrêts du Tribunal fédéral 5A_478/2016 du 10 mars 2017 consid. 4.2.2; 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles déposées par les parties sont irrecevables, conformément à la jurisprudence précitée. En tout état de cause, elles sont sans incidence sur l'issue du litige.

3. Le Tribunal a relevé que la bailleresse avait produit, à l'appui de sa requête, ce qu'elle pensait être les suivis postaux des avis comminatoires adressés aux locataires. Il était toutefois apparu qu'en raison "d'une erreur de frappe", les documents produits ne correspondaient pas aux envois desdits avis. Les locataires

ayant relevé cette erreur et soutenu ne pas se souvenir de la réception de ces plis, la bailleresse avait produit les bons documents le lendemain de l'audience, n'entraînant aucun retard dans la procédure. Ces pièces étaient donc recevables.

Les appelants font valoir que les premiers juges n'étaient pas en droit d'impartir un délai supplémentaire à la bailleresse pour produire les documents de suivi postal corrects car les conditions permettant la prise en compte des moyens de preuve nouveaux n'étaient pas réalisées.

3.1. **3.1.1** Selon l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter.

L'art. 56 CPC ne permet pas au juge d'interpeller les parties sur tous les éléments qui lui paraissent déterminants pour la résolution du cas; il lui impose seulement d'aviser les parties lorsqu'il tient une allégation ou une offre de preuve comme mal formulée ou manifestement lacunaire (DIETSCHY, Le devoir d'interpellation du tribunal et la maxime inquisitoire sous l'empire du Code de procédure civile suisse, in RSPC 2011, 82ss).

Le devoir d'interpellation du juge constitue une atténuation de la maxime des débats, selon laquelle les parties doivent en principe alléguer les faits constituant le cadre du procès. Le but de l'art. 56 CPC est ainsi d'éviter qu'une partie ne soit déchue de ses droits parce que ses allégués de fait et ses offres de preuves sont affectés de défauts manifestes (arrêts du Tribunal fédéral 5A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.1, non publié in ATF 142 III 102; 5A_921/2014 du 11 mars 2015 consid. 3.4.2).

Selon la jurisprudence zurichoise, si une requête d'exécution est accompagnée d'autres documents que ceux qui sont nécessaires, il faut donner au requérant la possibilité de corriger ce vice (KGer/ZH du 22 décembre 2009 (AA090065/U), ZR 2010 N 22).

Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales. L'intervention du juge ne doit pas non plus avantager unilatéralement une partie et aboutir à une violation du principe de l'égalité des armes. L'interpellation est limitée par le cadre du procès; le juge ne doit ainsi pas rendre les parties attentives à des faits qu'elles n'ont pas pris en considération, ni les aider à mieux présenter leur cause, ni leur suggérer des arguments pertinents (ATF 146 III 413 consid. 4.2)

3.1.2 A teneur de l'art. 132 al. 1 CPC, le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération.

L'art. 132 s'applique à la non production de titres disponibles invoqués comme moyen de preuve, ainsi qu'aux inadvertances manifestes, dans la mesure où elles ne doivent pas nuire à leur auteur (BORNATICO, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, N 13 et 16 art. 132).

En application de cette disposition, le Tribunal peut, par exemple, demander en tout temps la production d'une procuration actualisée ou précisant la procédure concernée, ou une nouvelle procuration lorsque celle produite se réfère à une autre procédure que celle en cause (arrêt du Tribunal fédéral 5A_561/2016 du 22 septembre 2016 consid. 3.3).

3.1.3 Selon l'art. 229 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont admis aux débats principaux que s'ils sont invoqués sans retard et qu'ils remplissent l'une des conditions suivantes: a. ils sont postérieurs à l'échange d'écritures ou à la dernière audience d'instruction (novas proprement dits); b. ils existaient avant la clôture de l'échange d'écritures ou la dernière audience d'instruction mais ne pouvaient être invoqués antérieurement bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (novas improprement dits). S'il n'y a pas eu de second échange d'écritures ni de débats d'instruction, les faits et moyens de preuves nouveaux sont admis à l'ouverture des débats principaux (al. 2).

3.2 En l'espèce, la bailleresse a correctement désigné dans sa requête les moyens de preuve produits à l'appui de ses allégations selon lesquelles des mises en demeures avaient été envoyées aux locataires le 11 mars 2021 par courriers recommandés. Elle a cependant produit des documents de suivi postal qui n'étaient pas ceux qui correspondaient à ces envois. Les références des documents postaux produits différaient en effet d'un chiffre des références figurant sur les courriers recommandés.

En application des art. 56 et 132 CPC, et conformément à la jurisprudence précitée, le Tribunal était autorisé à interpeller la bailleresse sur cette question et à lui donner la possibilité de rectifier cette inadvertance.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le Tribunal n'a ce faisant pas "violé le principe d'égalité des armes". Son interpellation relative aux justificatifs produits par erreur, en lieu et place d'autres justificatifs, est restée dans le cadre du procès. Le procédé est d'autant plus adéquat que la confusion commise était excusable, les documents produits initialement ayant une référence qui ne différait que d'un seul chiffre par rapport aux documents corrects.

L'art. 229 CPC, qui concerne la recevabilité de moyens de preuve nouveaux, ne trouve dès lors pas application ici. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner si les conditions prévues par cette disposition sont réalisées.

Il résulte de ce qui précède que les justificatifs de suivi des envois produits par la bailleresse le 1er décembre 2021 sont recevables.

4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendu et leur droit de participer à l'administration des preuves en statuant sans leur avoir préalablement transmis les pièces précitées.

4.1 Conformément aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, les parties ont le droit d'être entendues. Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable, le droit d'être entendu comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre. Il appartient en effet aux parties, et non au juge, de décider si une prise de position ou une pièce nouvellement versée au dossier contient des éléments déterminants qui appellent des observations de leur part. Toute prise de position ou pièce nouvelle versée au dossier doit dès lors être communiquée aux parties pour leur permettre de décider si elles veulent ou non faire usage de leur faculté de se déterminer (ATF 146 III 97 consid. 3.4.1; 142 III 48 consid. 4.1.1).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours au fond. Toutefois une violation pas particulièrement grave du droit d'être entendu peut exceptionnellement être guérie si l'intéressé peut s'exprimer devant une instance de recours ayant libre pouvoir d'examen en fait comme en droit. Même en cas de violation grave du droit d'être entendu, la cause peut ne pas être renvoyée à l'instance précédente, si et dans la mesure où ce renvoi constitue une démarche purement formaliste qui conduirait à un retard inutile, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée (ATF 137 I 195 consid . 2.2, 2.3.2 et 2.6, SJ 2011 I 345).

Si la partie lésée a la possibilité d'exercer son droit d'être entendue dans le cadre de son appel, où l'autorité jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), la violation est réparée. L'appelant ne peut alors pas se contenter de se plaindre de cette violation : il doit exercer son droit d'être entendu, par exemple formuler des observations sur la force probante de la pièce litigieuse communiquée avec la décision de première instance. Quel que soit le degré de gravité de la violation du droit d'être entendu, il ne peut exiger l'annulation de la première décision, dès lors qu'un renvoi en première instance ne constituerait qu'une vaine formalité (arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3).

4.2 En l'espèce, en omettant de donner aux appelants la possibilité de s'exprimer sur les pièces transmises par la bailleresse le 1er décembre 2021, le Tribunal a violé leur droit d'être entendus.

Cette violation, qui n'est pas particulièrement grave, peut cependant être réparée devant la Cour, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit.

A cet égard, les appelants n'indiquent pas quels éléments ils auraient fait valoir devant le Tribunal s'ils avaient eu connaissance des relevés de suivi des envois produits le 1er décembre 2021. Ils ne formulent pas non plus en appel d'observation sur ces pièces, que ce soit sur leur force probante ou sur une autre question.

Conformément à la jurisprudence précitée, l'annulation du jugement querellé pour violation du droit d'être entendu des appelants ne se justifie dès lors pas.

5. Les appelants ne forment pas d'autre grief contre le jugement querellé, de sorte que celui-ci sera confirmé.

6. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 janvier 2022 par A_____ ET B_____ SÀRL contre le jugement JTBL/5/2022 rendu le 10 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19590/2021.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.