

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19605/2013

ACJC/423/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 AVRIL 2014**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 novembre 2013, comparant en personne,

et

**B** \_\_\_\_\_ GMBH, sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.04.2014.

---

**EN FAIT**

- A. A\_\_\_\_\_ SA (anciennement C\_\_\_\_\_ SA; ci-après : la locataire), d'une part, et B\_\_\_\_\_ GMBH (ci-après : la bailleresse), d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la location de bureaux au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Le montant du loyer a été fixé, en dernier lieu, à 11'113 fr. 20 par mois, sans les charges, TVA comprise.

- B. Par avis comminatoire du 28 mai 2013, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 44'452 fr. 80 à titre d'arriéré de loyer et de charges. Elle l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 3 juillet 2013, résilié le bail pour le 31 août 2013.

- C. Par requête déposée au Tribunal des baux et loyers le 4 septembre 2013, la bailleresse a requis l'évacuation immédiate de la locataire des locaux qu'elle occupe au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève et l'exécution immédiate du jugement.

Lors de l'audience de débats du 20 novembre 2013, la bailleresse a précisé que le montant dû par la locataire s'élevait désormais à 111'131 fr., charges et TVA comprises.

A\_\_\_\_\_ SA a admis être en retard dans le paiement du loyer. Un client lui devait toutefois une somme d'environ 1'800'000 fr. qu'elle espérait récupérer prochainement.

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

- D. Par jugement du 20 novembre 2013, communiqué aux parties le 28 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ SA à évacuer immédiatement les locaux qu'elle occupait au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ GMBH à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ SA dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

- E. Par courrier expédié au greffe de la Cour le 9 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ SA a formé appel contre ce jugement.

---

Elle a fait valoir qu'elle avait signé le bail en qualité de représentante d'une société tierce, D\_\_\_\_\_ SA, qui n'était alors "pas encore constituée et de surcroît opérationnelle pour prendre cette obligation", ce qui avait été convenu avec la représentante de la bailleuse. Il avait également été convenu que celle-ci aurait l'obligation, en cas de défaut de paiement, "d'exécuter" cette société tierce en priorité avant de demander son "expulsion", ce qui n'avait pas été fait, et qu'elle n'avait elle-même qu'une obligation subsidiaire.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit notamment un "Service Agreement" entre C\_\_\_\_\_ SA et la société D\_\_\_\_\_ SA, du 26 septembre 2012, un mandat de gestion immobilière entre elle et E\_\_\_\_\_ SA, non daté et non signé, et un courrier adressé par D\_\_\_\_\_ SA à un tiers, le 29 octobre 2012.

Aux termes de sa réponse à l'appel, B\_\_\_\_\_ GMBH a fait valoir que le courrier envoyé par la locataire n'était pas "valable" dans la mesure où il était signé par un représentant de la société qui ne disposait pas de la signature individuelle. Elle a également précisé que l'arriéré de loyer s'élevait désormais à 121'421 fr. Elle persistait dès lors à requérir l'évacuation de la locataire.

- F. Les parties ont été informées, par avis de la Cour du 27 janvier 2014, de ce que la cause était gardée à juger.

## **EN DROIT**

1. **1.1** Le jugement entrepris a prononcé l'évacuation immédiate de la locataire et a ordonné l'exécution de cette décision.

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation (art. 308 CPC), alors que contre celles du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), le recours est ouvert (art. 319 let. a CPC), dans la mesure où il s'agit d'une décision finale.

Par son argumentation, la locataire remet en cause, tout au plus, son évacuation. Elle ne critique en revanche d'aucune manière l'exécution immédiate de celle-ci. Il doit dès lors être admis que seule la question de l'évacuation est contestée. Il convient dès lors d'examiner si les conditions de recevabilité de l'appel contre cette décision sont remplies.

**1.2** 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). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

---

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur litigieuse correspond à la valeur que représente l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique.

Compte tenu d'un loyer mensuel de 11'113 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte contre la décision d'évacuation.

- 2.** **2.1** L'appel doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, l'appelant ne peut se borner à renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni à présenter des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 311 CPC, l'appel doit non seulement être "écrit et motivé", d'après le texte de cette disposition, mais il doit aussi comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité de recours puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision

---

(arrêt du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2, in SJ 2013 I 510).

**2.1.1** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 let. a et b. CPC). Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 et les références citées).

**2.2** En l'espèce, la critique de l'appelante repose sur des allégations de fait et des pièces qui n'ont pas été soumises au Tribunal, à savoir, en substance, qu'elle avait signé le bail avec l'intimée en qualité de représentante d'une société tierce. Elle n'expose toutefois pas les raisons pour lesquelles ces faits n'ont pas pu être déjà allégués en première instance. Les faits nouveaux et les pièces nouvelles sur lesquels se fonde l'argumentation de l'appelante sont donc irrecevables, et, par conséquent, ladite argumentation également.

L'appelante ne critique, par ailleurs, d'aucune manière la motivation du Tribunal selon laquelle son évacuation devait être prononcée au motif qu'elle ne disposait d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de l'intimée et selon laquelle cette décision devait être exécutée immédiatement.

Pour le surplus, le courrier de l'appelante ne comporte aucune conclusion.

Ainsi, en définitive, même interprétées de manière large, les conditions de recevabilité de l'art. 311 CPC ne sont pas remplies. L'acte déposé par l'appelante sera dès lors déclaré irrecevable.

**2.3** Comme l'appel expédié à la Cour le 9 décembre 2013 comporte une motivation insuffisante au regard des exigences légales et que celle-ci ne peut être complétée après l'échéance du délai d'appel, il ne se justifie pas, dans la mesure où l'acte adressé à la Cour n'est pas signé par un représentant de l'appelante disposant de la signature individuelle, de fixer à celle-ci un délai pour lui demander de corriger ce vice de forme (art. 132 al. 1 CPC).

- 3.** Au demeurant, même si l'appel avait été recevable, il aurait dû, en tout état de cause, être rejeté.

En effet, l'appelante, qui ne conteste ni l'absence de règlement des arriérés de loyer, ni la validité de l'avis comminatoire, ni celle de l'avis de congé, ne dispose plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux litigieux. Ainsi, en

continuant à occuper ceux-ci, elle viole l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Aucun motif ne justifie, au surplus, de surseoir à son évacuation.

C'est donc à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a prononcé l'évacuation immédiate de l'appelante.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare irrecevable l'appel déposé le 9 décembre 2013 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/1360/2013 rendu le 20 novembre 2013 dans la cause C/19605/2013-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**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.*