REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19621/2021 **ACJC/642/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 MAI 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 décembre 2021, comparant par Me Fateh BOUDIAF, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me E_____, avocat, _____, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 17.05.2022.

EN FAIT

A. **a.** A_____, locataire, et C_____ SA, bailleresse, ont été liés par un contrat de bail portant sur une arcade commerciale située 1_____ à Genève, ainsi que par un contrat de bail portant sur une place de parking extérieure à la même adresse. Le loyer de l'arcade a été fixé en dernier lieu à 5'500 fr. par mois et celui du parking à 250 fr. par mois.

b. Par avis du 12 juillet 2018, C_____ SA a résilié les baux de l'arcade et du parking pour le 31 janvier 2019.

c. A_____ ayant contesté ces congés, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 24 juillet 2020, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 3 mai 2021, lui-même confirmé par arrêt du Tribunal fédéral le 12 octobre 2021, validé le congé portant sur l'arcade pour le 31 janvier 2019 et celui du parking pour le 28 février 2019.

B. **a.** Par requête déposée le 15 octobre 2021, C_____ SA a introduit action en évacuation contre A_____ devant le Tribunal des baux et loyers, fondant sa demande sur l'art. 267 CO. Elle a, en outre, sollicité l'exécution directe de l'évacuation.

b. Lors de l'audience du 11 novembre 2021, le Tribunal a informé les parties que l'immeuble abritant les locaux litigieux avait été racheté récemment par un client du juge assesseur bailleur, la vente à terme devant prendre effet au 1er décembre 2021. Sur quoi, A_____ a sollicité que la cause soit reconvoquée avec un autre juge assesseur bailleur.

c. Par courrier du 17 novembre 2021, les locataires de l'immeuble abritant les locaux litigieux ont été informés que [la fondation de placements] B_____ deviendrait propriétaire de l'immeuble, avec effet au 1er décembre 2021.

d. B_____ est devenue propriétaire de l'immeuble le 1er décembre 2021.

e. Par pli du 7 décembre 2021, elle a informé le Tribunal de son acquisition et a sollicité d'être substituée à C_____ SA dans le cadre de la présente procédure en application de l'art. 83 CPC. Etait jointe à ce courrier une procuration signée par B_____ le 24 novembre 2021 désignant D_____ AG et Me E_____ pour la représenter à l'audience du 9 décembre 2021. Ce courrier n'a pas été communiqué à A_____.

f. Lors de l'audience du 9 décembre 2021, le Tribunal a constaté la substitution de parties, B_____ ayant remplacé C_____ SA en qualité de partie requérante.

B_____ a persisté dans la requête.

A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête. Il a fait valoir que B_____ n'avait pas la légitimation active. Elle n'était pas devenue titulaire du bail dès lors que la fin de celui-ci avait été constaté par le Tribunal fédéral avant qu'elle acquière l'immeuble. Le Tribunal n'était donc pas compétent *ratione materiae* pour trancher une action intentée par B_____, laquelle devait fonder sa prétention sur les droits réels et agir devant les juridictions ordinaires. A_____ a, par ailleurs, annoncé qu'il allait déposer une demande en révision auprès du Tribunal fédéral, afin d'invoquer la mauvaise foi de C_____ SA qui, selon lui, avait résilié son bail pour pouvoir mieux vendre son bien. Il n'avait pas encore déposé sa demande de révision mais disposait d'un délai au 9 février 2022 pour ce faire, ayant découvert la vente de l'immeuble au plus tôt le 11 novembre 2021.

A_____ a déposé un chargé de pièce dans lequel, outre la liste des pièces produites, il a soutenu, par écrit, que la situation factuelle et juridique n'était pas claire de sorte que l'art. 257 al. 1 CPC n'était pas applicable, qu'il en allait de même de l'art. 261 CO dès lors que le bail avait pris fin avant la vente de l'immeuble et qu'il avait l'intention d'introduire une demande en révision de l'arrêt rendu le 12 octobre 2021 par le Tribunal fédéral car la bailleresse avait dissimulé que la promesse de vente avait été conclue il y a plusieurs années, ce qui pouvait avoir pour conséquence de le remettre au bénéfice d'un contrat de bail.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, ensuite de quoi la cause a été gardée à juger.

g. Par courrier du lendemain, A_____ a requis que l'audience qui s'était tenue la veille soit annulée, au motif qu'il n'avait pas reçu le courrier de B_____ du 7 décembre 2021 et n'avait ainsi pas pu se déterminer sur son contenu.

h. Par jugement JTBL/1031/2021 rendu le 9 décembre 2021, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute personne dont il était responsable l'arcade commerciale située à gauche de l'entrée de l'immeuble sis 1_____ y compris deux arrières salles formant la cuisine et une deuxième salle au rez-de-chaussée et le sous-sol attenant à Genève et le parking extérieur n° 6 de l'immeuble sis 2_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que la relation qui unissait les parties était directement liée au contrat de bail qui avait autrefois existé entre C_____ SA et A_____ et que B_____, en achetant l'immeuble, avait simplement pris la place de C_____ SA dans ses relations à l'égard de A_____. Ce dernier occupant les locaux en tant qu'ancien locataire, la juridiction des baux et loyers était compétente pour trancher

des relations entre B_____ et A_____ relatives à l'arcade et au parking occupés par A_____.

B_____ avait acquis l'immeuble en cours d'instance, de sorte qu'une substitution de parties au sens de l'article 83 CPC avait eu lieu. En sa qualité de nouvelle propriétaire, elle disposait de la légitimation active pour demander l'évacuation de A_____ qui occupait les locaux acquis.

Il n'y avait pas lieu d'annuler l'audience du 9 décembre 2021. Le droit d'être entendu de A_____ avait été respecté dans la mesure où la question de la substitution de partie avait expressément été abordée à l'audience; rien de ce qui figurait dans le courrier de la requérante du 7 décembre 2021 n'était ignoré de A_____ avant l'audience.

L'arrêt du Tribunal fédéral validant le congé de A_____ était définitif et exécutoire et ce dernier n'avait pas, en l'état, déposé de demande en révision de cette décision. Même si tel avait été le cas, il aurait encore fallu qu'il requière et obtienne l'effet suspensif de l'arrêt du 12 octobre 2021 pour que celui-ci soit ici remis en cause. Le contrat de bail avait donc pris fin le 31 janvier 2019 et depuis cette date A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux de la partie requérante. En continuant à occuper les locaux, il violait l'art. 267 al. 1 CO qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Le raisonnement serait le même en appliquant les droits réels, le propriétaire d'un objet pouvant le revendiquer contre quiconque le détient sans droit (art. 641 al. 2 CC). Dès lors, l'évacuation de A_____ devait être prononcée.

Enfin, au vu du temps écoulé depuis le congé, il ne se justifiait pas d'octroyer à A_____ un délai avant l'exécution de la décision.

C. **a.** Par acte expédié le 27 décembre 2021 à la Chambre d'appel des baux et loyers, A_____ a formé appel et recours contre ce jugement qu'il a reçu le 16 décembre 2021. Sur appel, il a conclu à son annulation et à ce que la requête en évacuation de B_____ soit déclarée irrecevable, sous suite de frais judiciaires et dépens. Sur recours, il a conclu à l'annulation du jugement et à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation tant que subsiste la pandémie de COVID, subsidiairement, à ce que son évacuation soit autorisée dans un délai de six mois dès l'entrée en force de la décision.

Il a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal.

Il a notamment allégué que la vente de l'immeuble présupposait que des pourparlers et des négociations avaient eu lieu entre la venderesse et l'acheteuse depuis plusieurs années et que son contrat de bail avait été résilié pour que la

vente puisse se faire à de meilleures conditions, ce qu'il entendait plaider pour obtenir la révision de l'arrêt du Tribunal fédéral.

b. Par arrêt du 3 janvier 2022 (ACJC/1/2022), la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement et dit que la requête d'effet suspensif sollicité par le locataire était, pour ce motif, sans objet.

c. Dans sa réponse du 10 janvier 2022, B_____ a conclu au rejet de l'appel et du recours.

d. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Les parties ont été avisées par pli du greffe de la Cour du 28 février 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

f. Par pli du 16 mars 2022, B_____ a articulé des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

g. A_____ y a répondu par écriture du 1er avril 2022.

EN DROIT

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs (art. 248 let. b CPC) sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

Compte tenu du montant de l'ancien loyer, de 5'750 fr. par mois, la valeur litigieuse capitalisée est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation.

1.2 L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 314 et 321 al. 1 et 2 CPC). Ils sont ainsi recevables. Dirigés contre le même jugement, ils seront traités dans le même arrêt. Pour des motifs de simplification, le locataire sera désigné comme "l'appelant".

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose

ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 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).

Compte tenu de ce qui précède, les pièces nouvelles déposées par l'intimée à la Cour le 16 mars 2022, soit après que la cause a été gardée à juger, sont irrecevables, à l'instar de la détermination l'accompagnant et de l'écriture de son adverse partie y répondant.

1.5 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

Les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours (art. 326 al. 1 CPC).

2. Pour la première fois dans sa réplique l'appelant fait valoir que l'intimée n'aurait pas été valablement représentée en première instance, dès lors que la procuration établie le 24 novembre 2021 l'avait été avant qu'elle acquiert la qualité de propriétaire et que cette procuration ne lui avait pas été communiquée.

2.1 Le droit de réplique ne permet pas de détourner les règles sur l'allégation des faits et des moyens (BOHNET, Le droit à la réplique en procédure civile in Le droit à la réplique, 2013, p. 20). Le Tribunal fédéral a ainsi considéré qu'il ne saurait

servir à apporter au recours des éléments qui auraient pu l'être pendant le délai légal (ATF 137 I 195 consid. 2, SJ 2011 I 345; 132 I 42 consid. 3.3.4, JdT 2008 I 110; arrêts du Tribunal fédéral 4A_666/2015 du 26 avril 2016 consid. 3.1; 5A_737/2012 du 23 janvier 2013 consid. 4.2.3; 1B_183/2012 du 20 novembre 2012 consid. 2 in fine).

2.2 Soulevé tardivement, l'argument de l'appelant relatif à la procuration de l'intimée n'est pas recevable. En tout état, si certes, la procuration a été signée avant le 1er décembre 2021, l'appelant n'expose pas en quoi cette circonstance la rendrait invalide, étant relevé que le jour de l'audience, soit le 9 décembre 2021, l'intimée était devenue propriétaire de l'objet du litige.

3. Dans un grief de nature formelle, qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendu et son droit à un procès équitable en statuant sans lui avoir préalablement transmis le courrier de l'intimée du 7 décembre 2021.

3.1 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).

La violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit (ATF 145 I 167 consid. 4.4; 142 II 218 consid. 2.8.1).

3.2 En l'espèce, l'appelant se limite à reprocher au Tribunal de ne pas lui avoir communiqué le courrier du 7 décembre 2021 de l'intimée. Il n'indique pas quels éléments il aurait avancés lors de l'audience du 9 décembre 2021 en sus de ceux qu'il a effectivement plaidés s'il avait eu connaissance de ce pli. En effet, lors de cette audience, l'appelant a fait valoir qu'il ne pouvait pas y avoir substitution des parties et en a exposé les raisons. Le Tribunal a d'ailleurs examiné les arguments de l'appelant portant sur ce point dans sa décision. Dès lors, on ne discerne pas quelle influence aurait pu avoir la violation alléguée sur la procédure.

En outre, l'appelant a pu s'exprimer sur la question de la substitution des parties devant la Cour qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en droit, de sorte que ses arguments pourront être librement examinés.

L'annulation du jugement pour violation du droit d'être entendu de l'appelant ne se justifie dès lors pas.

4. L'appelant fait valoir que la juridiction des baux et loyers n'est pas compétente pour connaitre de la demande en évacuation dès lors qu'il n'avait jamais été lié à l'intimée par un contrat de bail, cette dernière n'ayant pu reprendre un bail ayant déjà pris fin, et que cette dernière, pour obtenir la restitution de ses locaux, devait agir par le biais d'une action réelle devant le Tribunal de première instance.

4.1

4.1.1 Selon l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), soit notamment à la condition de sa compétence à raison de la matière (al. 2 let. b). Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie à l'art. 89 LOJ. Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ). Il exerce en outre les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 89 al. 2 LOJ).

4.1.2 Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Si le locataire reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une violation contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.4). Le bailleur peut alors intenter la procédure d'expulsion, soit une action personnelle en restitution de la chose louée (art. 267 CO). Si le bailleur est propriétaire, il dispose également de l'action en revendication (art. 641 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 1050).

Le bailleur doit, en principe, attendre l'expiration du bail avant d'entamer la procédure d'expulsion (LACHAT, op. cit., p. 1050) car l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1 et les références citées).

La procédure d'expulsion fondée sur l'art. 267 CO, bien que désormais soumise au CPC, dépend de l'organisation judiciaire des cantons (art. 3 CPC). Le canton de Genève a institué un tribunal des baux en matière d'habitations et de locaux commerciaux (art. 88 LOJ; AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 49a ad art. 267 CO).

4.1.3 Selon l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.

Selon la jurisprudence, il résulte de l'art. 261 al. 1 CO que les acquéreurs sont substitués de plein droit aux précédents bailleurs dans les procès en cours pour les droits et obligations résultant du contrat après le moment du transfert (arrêt du Tribunal fédéral 4A_251/2012 du 28 août 2012 consid. 2).

4.1.4 Selon l'art. 83 al. 1 et 4 CPC, intitulé substitution de partie, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire, sans que l'autre partie ne puisse s'y opposer.

La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de « l'acquéreur » et de la partie au litige qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi un droit – sans y être obligés – à opérer cette substitution. En revanche, le consentement de la partie adverse est sans importance, celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire (JEANDIN, CR CPC, 2019, n. 13 ad art. 83 CPC).

L'acquéreur reprend le procès en lieu et place de celui qui se retire, la substitution de partie étant ainsi réalisée. Le procès est repris en l'état, la partie nouvellement arrivée continuant le procès en lieu et place de son prédécesseur, sans qu'il ne soit possible pour elle de remettre en cause les étapes antérieures de la procédure ou d'imposer une modification de l'objet du litige que son prédécesseur n'aurait pas été en droit d'imposer. Pour l'adversaire en revanche, la substitution de partie est un fait nouveau qui, en fonction de la situation de droit matériel, pourra habiliter celui-ci à se prévaloir d'objections nouvelles mettant en échec l'exercice de la prétention constituant l'objet du litige (JEANDIN, op. cit., n. 14 ad art. 83 CPC).

4.2 En l'espèce, il résulte de ce qui précède que la juridiction des baux et loyers est compétente pour trancher non seulement des litiges entre bailleur et locataire survenant alors que le contrat de bail est encore en vigueur, mais également pour connaitre de toutes les procédures en lien avec le bail. Il est notamment compétent pour connaître des actions en évacuation une fois que le contrat de bail a pris fin puisque cette procédure est fondée sur l'art. 267 CO et que la loi prévoit que le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO). Par conséquent, le Tribunal des baux et loyers était

compétent pour trancher de la demande en évacuation déposée par C_____ SA contre l'appelant, ce que ce dernier ne conteste pas.

Par ailleurs, la théorie de l'appelant, qui n'est étayée par aucune référence juridique, selon laquelle l'art 261 CO ne s'appliquerait pas car le contrat de bail a pris fin avant la vente de l'immeuble est inexacte. La notion de "bail" de l'art. 261 CO recouvre les droits et obligations découlant du contrat, de sorte qu'en achetant l'immeuble dans lequel sont situés les locaux litigieux, l'intimée a repris les droits et les obligations qui découlaient du contrat de bail par lequel avaient été liés C_____ SA et l'appelant. Ainsi, l'intimée a repris le droit de se voir restituer la chose louée après la fin du bail (art. 267 CO).

Comme l'a retenu le Tribunal, l'intimée ayant acquis l'immeuble abritant les locaux litigieux en cours d'instance, l'art. 83 CPC était applicable. Les premiers juges ont donc, à juste titre, pris acte de la substitution des parties voulue par C_____ SA et l'intimée dans le cadre de l'action personnelle que détenait C_____ SA contre l'appelant en restitution de la chose louée. Comme l'objet du litige a continué d'être la restitution par l'appelant de la chose louée, la substitution des parties, à laquelle l'appelant n'est pas fondé à s'opposer, n'a pas eu pour conséquence de faire trancher par la juridiction des baux et loyers une cause qui ne relève pas de sa compétence.

Par conséquent, l'intimée s'est valablement substituée à l'ancienne bailleresse dans la procédure restitution de la chose louée l'opposant à l'appelant et la juridiction des baux et loyers demeure compétente *ratione materiae* pour connaître de cette procédure en évacuation et de l'exécution directe de cette dernière.

5. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'art. 257 CPC était applicable alors que selon lui la situation n'était pas claire.

5.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits

justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 26; 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

5.2

5.2.1 En l'espèce, comme examiné ci-dessus, la situation juridique est claire s'agissant de la compétence *ratione materiae* du Tribunal des baux et loyers et de la légitimation active de l'intimée.

Contrairement à ce que plaide l'appelant, la loi et la jurisprudence éprouvée permettent de retenir, sans qu'aucune interprétation n'intervienne, que l'intimée s'est valablement substituée à l'ancienne bailleresse dans la procédure en restitution de la chose louée l'opposant à l'appelant et que la juridiction des baux et loyers est compétente *ratione materiae* pour connaitre de cette procédure en évacuation et de l'exécution directe de cette dernière. Il ne suffit pas que l'appelant plaide "qu'à son avis" les articles 261 CO et 83 CPC ne s'appliquaient pas, et cela sans aucune référence juridique à l'appui, pour que la situation perde de sa clarté.

Sur le fond également la situation est claire. Le contrat de bail de l'appelant a pris fin le 31 janvier 2019, question sur laquelle le Tribunal a statué par arrêt du 12 octobre 2021, lequel est aujourd'hui définitif et exécutoire. A juste titre, le Tribunal a retenu, qu'au moment de garder la cause à juger, l'appelant n'avait pas prouvé avoir déposé de demande en révision de l'arrêt du Tribunal fédéral et qu'il aurait encore fallu qu'il obtienne l'effet suspensif de l'arrêt du 12 octobre 2021 pour que celui-ci soit ici remis en cause. L'appelant n'a d'ailleurs pas rendu vraisemblable que les pourparlers de vente, cette dernière étant intervenue en octobre 2021, avec effet au 1er décembre 2021, auraient débuté avant le 18 juillet 2018, date à laquelle son congé lui a été signifié. Ces arguments n'étaient donc pas de nature à ébranler la conviction du Tribunal. L'appelant n'a de plus pas établi avoir déposé une demande en révision. De même, il n'est pas relevant du point de

vue de l'action en évacuation que l'intimée n'ait pas pris contact avec l'appelant pour la suite à donner concernant le montant à payer pour l'occupation des locaux, les conditions et l'état de restitution des locaux ainsi que le délai. Par conséquent, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'état de fait pertinent pour la solution du litige n'était pas litigieux.

Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas qu'à ce jour il ne dispose plus d'aucun titre lui permettant d'occuper les locaux litigieux et qu'il viole l'art. 267 al. 1 CO en ne restituant pas l'objet loué.

Le jugement d'évacuation sera donc confirmé.

6. L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir assorti son évacuation d'un sursis et conclut, en application du principe de la proportionnalité, à ce que son évacuation ne soit pas exécutée tant que dure la pandémie de COVID, subsidiairement à ce qu'elle soit exécutée dans les six mois dès l'entrée en force de la décision.

Il fait valoir qu'en cas d'exécution directe de l'évacuation il n'aura pas suffisamment de temps pour procéder à la liquidation de tous ses rapports contractuels, ni finaliser le remboursement du prêt de 50'000 fr. consenti par la Confédération à cause du Coronavirus (fait notoire). Il soutient encore qu'il n'aurait pas pu jouir du local durant les périodes de fermeture obligatoires ordonnées par les pouvoirs publics et que si la crise pandémique persistait, il lui serait impossible de trouver immédiatement une solution de substitution.

6.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est réglée par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC).

Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 1 et 2 CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. 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 p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

La protection de l'art. 30 al. 4 LaCC – sursis humanitaire – ne s'applique 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/268/2022 du

28 février 2022 consid. 2.2; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2).

6.2 En l'espèce, les motifs que l'appelant invoque en lien avec la situation sanitaire ou ses rapports avec ses partenaires contractuels se rapprochent davantage des motifs pour lesquels il pourrait être sursis à l'exécution de l'évacuation en application de l'art. 30 al. 4 LaCC que des raisons tenant à la proportionnalité. Or, la disposition précitée n'est pas applicable à des locaux commerciaux tels que les locaux litigieux.

Sous l'angle du principe de proportionnalité, il apparaît que la fin de bail n'a pas été brutale, ni n'a été décidée après une procédure expéditive. Le congé a été adressé au locataire le 12 juillet 2018, avec effet au 31 janvier 2019, de sorte que l'appelant occupe l'objet loué sans droit depuis plus de trois ans. Il a de fait bénéficié de temps pour planifier son déménagement et n'a pas dû faire face à un départ précipité. Les délais requis par l'appelant sont largement excessifs et équivaudraient à une prolongation de bail. Enfin, à travers la présente procédure de recours, il a déjà bénéficié d'un délai supplémentaire d'environ trois mois.

Au vu des considérations qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a autorisé l'intimée à requérir immédiatement l'évacuation de l'appelant. Le recours sera rejeté.

7. 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).

Les conclusions de l'appelant quant aux frais et dépens sont sans fondement et doivent être rejetées.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés le 27 décembre 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/1031/2021 rendu le 9 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19621/2021-8-SD.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Rejette le recours formé contre ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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. cf. consid. 1.2.