REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20143/2021 **ACJC/836/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 JUIN 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____[GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2021, comparant par Me Nils DE DARDEL, avocat, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, en l'Étude duquel elle fait élection de domicile.

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

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1062/2021 du 21 décembre 2021, reçu par les parties le 22 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée par A_____ (ch. 1 du dispositif) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 2).

B. **a.** Par acte déposé le 23 décembre 2021 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait principalement, à ce que la Cour octroie préalablement l'effet suspensif à l'appel, puis, principalement, prononce la suspension du caractère exécutoire du procès-verbal du 23 mai 2018 du Tribunal des baux et loyers et ce, jusqu'à droit jugé au fond sur la demande de révision dudit procès-verbal.

Elle a allégué des faits nouveaux et déposé des pièces nouvelles.

b. Dans sa réponse du 6 janvier 2022, B_____ SA conclut au rejet de la demande d'effet suspensif et à la confirmation du jugement entrepris.

c. La requête d'effet suspensif a été rejetée par arrêt du 13 janvier 2022.

d. A_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

e. Les parties ont été avisées le 22 février 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 12 mai 1998, A_____, locataire, et B_____ SA, bailleresse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un atelier de peinture au 2e étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève, pour un loyer annuel de 4'200 fr., charges comprises.

b. Les sociétés C_____ et D_____ Sàrl occupaient alors le rez-de-chaussée de l'immeuble pour des machines d'impression ainsi qu'une cafétéria dévolue au personnel de l'entreprise. Les sociétés précitées occupaient également une surface au 1er étage de l'immeuble concerné.

c. Le 4 octobre 2017, B_____ SA a résilié le bail de A_____ pour le 31 mai 2018. Elle a motivé son congé par sa volonté de mettre lesdits locaux à disposition de C_____ et de D_____ Sàrl, qui étaient toutes deux confrontées à des impératifs d'ordre économique, notamment pour y créer une cafétéria.

d. A_____ a contesté le congé le 2 novembre 2017 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée, l'affaire a été portée par devant le Tribunal des baux et loyers le 9 février 2018.

e. Lors de l'audience du 23 mai 2018 du Tribunal, les parties – assistées par chacune d'un avocat – ont conclu l'accord transactionnel suivant : « A_____ s'engage à libérer de sa personne et de ses biens le local au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, d'ici le 31 octobre 2021. Le présent accord

vaut jugement d'évacuation dès le 1er novembre 2021. La locataire est autorisée à quitter les locaux en tout temps moyennant un préavis écrit d'un mois, pour la fin d'un mois. Le procès-verbal vaut décision entrée en force au sens de l'article 241 CPC, le Tribunal condamnant les parties à le respecter cas échéant ».

f. Le 18 octobre 2021, A_____, par l'intermédiaire de son avocat, a déclaré invalider l'accord pris lors de l'audience du 23 mai 2018, alléguant avoir été victime d'un dol, respectivement d'une erreur essentielle lors de ladite audience. Elle a allégué avoir découvert, à son retour de vacances le 4 août 2021, que le rez-de-chaussée de l'immeuble était en travaux. Les personnes présentes lui avaient expliqué qu'elles avaient loué le rez-de-chaussée pour y installer une crèche et que les sociétés du groupe B/C/D_____ n'étaient plus présentes dans l'immeuble.

g. Le même jour, A_____ a déposé auprès du Tribunal des baux et loyers une demande de révision, assortie de mesures provisionnelles. Elle a conclu à l'annulation de l'accord pris lors de l'audience du 23 mai 2018 et, cela fait, à ce que le congé soit invalidé, subsidiairement à ce que le bail soit prolongé de six ans, soit jusqu'au 31 mai 2024. Elle soutient avoir été trompée ou, à tout le moins, s'être trouvée dans l'erreur au moment de l'audience, lorsqu'elle avait accepté le congé. Sur mesures provisionnelles, elle a conclu à ce que le Tribunal suspende le caractère exécutoire de la transaction judiciaire litigieuse prise lors de cette audience.

h. Dans sa réponse à la requête du 19 novembre 2021, B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet. Elle a allégué que la suppression de la cafétéria de l'entreprise était prévue lors de la notification du congé à la locataire et que des difficultés financières et la vente de la société D_____ Sàrl à une entreprise vaudoise avaient conduit à la libération des locaux au rez-de-chaussée et la location de ceux-ci à des sociétés tierces.

i. Dans sa réplique du 7 décembre 2021, A_____ a contesté les allégations de B_____ SA et a sollicité l'audition de plusieurs témoins pour démontrer la fausseté des motifs invoqués à l'appui du congé.

j. Par courrier du 8 décembre 2021, B_____ SA a indiqué qu'elle estimait la cause en état d'être jugée. A défaut, elle a sollicité l'audition de plusieurs témoins pour démontrer la réalité des motifs avancés à l'appui du congé.

k. A réception de cette dernière écriture, le Tribunal a gardé la cause à juger sur mesure provisionnelles.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions de première instance les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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). 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizeriche Zivilprozessordnung, 3e éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux commerciaux, charges comprises, s'élève à 4'200 fr.

En prenant en compte une période de protection de trois ans, la valeur litigieuse dépasse le seuil de 10'000 fr. (4'200 fr. × 3 ans = 12'600 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 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).

2. L'appelante a produit des pièces nouvelles et fait valoir des nouveaux faits, soit l'existence d'une procédure en évacuation initiée le 19 novembre 2021 par

l'intimée à son encontre, ainsi qu'une audience prévue le 23 décembre 2021 dans ce cadre.

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, il ressort des pièces produites que l'appelante a été informée le 26 novembre 2021 de l'existence de la procédure en évacuation, date à laquelle elle a reçu la citation à comparaître selon le timbre humide figurant sur ledit document. Ce fait étant antérieur au 8 décembre 2021, date à laquelle le Tribunal de la présente affaire a gardé à la cause à juger, elle aurait pu l'alléguer et produire les pièces correspondantes en première instance déjà. Son écriture d'appel ne contient aucune explication, ni aucun motif quant à la recevabilité des pièces nouvelles produites. En conséquence, les faits nouveaux ainsi que les pièces produites en appel sont irrecevables. Quoi qu'il en soit, ces éléments ne sont pas déterminants pour la solution du litige, comme il le sera vu ci-après.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir refusé l'octroi de mesures provisionnelles, estimant avoir démontré, à tout le moins sous l'angle de la vraisemblance, que l'intimée n'avait jamais eu pour projet la création d'une cafétéria au 2e étage, soit dans ses locaux. L'absence de véracité du motif du congé constituerait un dol, qui rendrait possible la révision du procès-verbal litigieux valant transaction judiciaire. Subsidiairement, elle allègue l'existence d'une erreur essentielle, estimant que l'accord contenu au procès-verbal du 23 mai 2018 était fondé sur un fait futur essentiel certain, soit la création d'une cafétéria au 2e étage, qui ne fut finalement jamais réalisée.

3.1 **3.1.1** A teneur de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) ou cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Le requérant doit ainsi avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (ATF 131 III 473 consid. 2.3; BOHNET *in* Code de procédure civile commenté, 2011, n° 3 ad art. 261 CPC), faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (BOHNET, *op. cit.*, n. 8 ad art. 261 CPC).

3.1.1 A teneur de l'art. 328 al. 1 CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants

qu'elle n'avait pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision (let. a); lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision (let. b); ou lorsqu'elle fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable (let. c).

3.1.2 L'acquiescement devant un tribunal est un acte de procédure unilatéral par lequel le défendeur reconnaît le bien-fondé de la prétention du demandeur et admet les conclusions de celui-ci. Il porte sur le droit litigieux et non sur les faits (arrêt du Tribunal fédéral 5A_667/2018 du 2 avril 2019, consid. 3.2 et références citées). L'acquiescement est consigné au procès-verbal et signé par les parties (art. 241 al. 1 CPC). Il a les effets d'une décision entrée en force (art. 241 al. 2 CPC) et le tribunal raye l'affaire du rôle (art. 241 al. 3 CPC). Cette décision de radiation est toutefois un acte purement déclaratif, dès lors que la transaction en elle-même clôt déjà la procédure. Elle se borne à attester la liquidation préalable du procès par acquiescement en vue d'une éventuelle exécution. Le juge ne rend pas de décision judiciaire sur le fond, même si formellement, il rend une ordonnance de radiation de l'affaire du rôle (ATF 139 III 133 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 4.11).

Un jugement passé en force est revêtu de l'autorité de la chose jugée même s'il repose sur un fondement juridique erroné (cf. ATF 115 II 187 consid. 3b).

3.2 En l'espèce, l'appelante allègue que la transaction judiciaire conclue lors de l'audience 23 mai 2018, aujourd'hui entrée en force et possédant l'autorité de chose jugée, était soumise à la validité du motif invoqué par l'intimée lors du congé notifié le 4 octobre 2017.

Il ne ressort toutefois pas *prima facie* des pièces au dossier que l'accord conclu le 23 mai 2018 était soumis à une condition suspensive, à savoir la réalité du motif invoqué par l'intimée bailleresse à l'appui du congé. En effet, le texte du procès-verbal de transaction ne fait état que de l'acceptation de l'appelante de quitter les locaux le 31 octobre 2021 ou de rendre ceux-ci en tout temps, moyennant un délai de résiliation d'un mois pour la fin d'un mois. Il ne mentionne aucune condition à ce départ et aucune pièce versée à la procédure ne permet de déterminer la volonté des parties au moment de l'accord ou le contenu des discussions transactionnelles ayant eu lieu préalablement à celui-ci.

A tout le moins, cet élément – ainsi que l'existence éventuelle d'un dol ou d'une erreur essentielle de l'appelante lors de la conclusion de l'accord – n'apparaît pas suffisamment étayé sous l'angle de la vraisemblance pour admettre la réalité de ses prétentions, pour l'octroi de mesures provisionnelles. C'est, cas échéant, dans le cadre de la procédure au fond, relative à la requête en révision, que seront

examinés ces aspects, étant relevé que chacune des parties a offert en preuve l'audition de plusieurs témoins.

3.3 Au regard de ce qui précède, les premiers juges étaient fondés à rejeter la requête de mesures provisionnelles sous l'angle de l'art. 261 CPC, de sorte que le jugement querellé sera confirmé.

4. 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 l'appel interjeté le 23 décembre 2021 par A_____ contre le jugement rendu le 21 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20143/2021.

Au fond :

Confirme 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 Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.

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