REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20453/2021 **ACJC/573/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 MAI 2022

Entre

A_____ SA, sise _____[GE], recourante contre jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 novembre 2021, comparant par Me Romanos SKANDAMIS, avocat, rue du Marché 18, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

SI B_____ LIMITED, sise _____[GE], intimée, représentée par la Régie C_____ SA, avenue _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.05.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/979/2021 du 18 novembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout véhicule la place de parking intérieure n° 110 situé au 1er sous-sol de l'immeuble sis 1_____[GE] (ch. 1 du dispositif), a autorisé SI B_____ LIMITED à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné A_____ SA à verser à SI B_____ LIMITED la somme de 6'303 fr. 10 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 6 décembre 2021 à la Cour de justice, A_____ SA a formé appel, subsidiairement recours, contre ce jugement. Elle a, avec suite de frais, conclu à son annulation, à l'irrecevabilité de la requête formée le 26 octobre 2021 par "SI B_____ LIMITED" et au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions.

b. Par courrier expédié le 18 janvier 2022, "SI B_____ LIMITED", soit pour elle sa représentante C_____ SA, a sollicité un délai pour répondre à l'appel, celui dont elle bénéficiait étant échu. Elle a exposé qu'elle avait fait l'objet d'une cyberattaque le 2 décembre 2021 de sorte que le recours n'était parvenu à la gestionnaire du dossier que le 17 janvier 2022. Elle ne pouvait fournir de preuve de cette cyberattaque, laquelle avait toutefois fait l'objet d'articles dans la presse.

c. Le 20 janvier 2022, A_____ SA s'est opposée à cette requête.

d. "SI B_____ LIMITED", soit pour elle C_____ SA, a répondu à l'appel, subsidiairement au recours, le 24 janvier 2022.

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. "SI B_____ LIMITED Monsieur D_____", propriétaire et bailleur, et A_____ SA, locataire, sont liés par un contrat de bail à loyer du 29 juin 2016 portant sur la location d'une place de parking intérieure n° 110 située au 1er sous-sol de l'immeuble sis 1_____[GE].

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 475 fr. par mois.

b. A teneur du Registre du commerce de Genève, aucune société avec raison sociale "SI B_____ LIMITED" n'est inscrite. Est inscrite la société F_____ SA, dont le siège se trouve chemin 2_____, c/o Fiduciaire E_____ Société Anonyme, et qui a pour administrateur D_____. B_____ LIMITED n'est pas

inscrite au Registre du commerce de Genève. Le Registre foncier indique que le siège de celle-ci serait à G_____.

c. Par avis comminatoire du 14 septembre 2020, A_____ SA a été mise en demeure de régler dans les 30 jours le montant de 561 fr. 15 à titre d'arriéré de loyer, frais de rappel et TVA pour le mois de septembre 2020, et il lui a été précisé qu'à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, son bail pourrait être résilié conformément à l'art. 257d CO.

d. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, "SI B_____ LIMITED" a, par avis officiel du 27 octobre 2020, résilié le bail pour le 30 novembre 2020.

e. Par requête du 26 octobre 2021, "SI B_____ LIMITED", sise 2_____[GE], désignée comme "requérant", a introduit une action en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation ainsi que le paiement des arriérés en 5'225 fr., correspondant aux indemnités pour occupation illicite du 1er décembre 2020 au 31 octobre 2021. "SI B_____ LIMITED" a également conclu à ce que le Tribunal ordonne la mainlevée définitive des oppositions formées par A_____ SA aux commandements de payer poursuites n° 3_____ et n° 4_____. Les conclusions de la requête ont été prises par "SI B_____ LIMITED Monsieur D_____".

La procuration en faveur de C_____ SA a été conférée par F_____ SA et signée par son administrateur D_____; elle ne fait pas mention de B_____ LIMITED.

f. Lors de l'audience du 18 novembre 2021, "SI B_____ LIMITED", désignée comme requérante, représentée par C_____ SA, a persisté dans ses conclusions et a amplifié, décompte actualisé à l'appui, ses conclusions en paiement à hauteur de l'arriéré qui était alors de 6'303 fr. 10.

A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la demande, invoquant un défaut de légitimation active au motif que la requête faisait état d'une requérante au singulier, avec siège à Genève, alors qu'il y avait deux entités propriétaires, dont l'une avait son siège à G_____, ce dont il n'était pas fait état dans la requête. Par ailleurs, elle avait restitué la place de parking le 30 novembre 2020 puisqu'elle avait cessé de l'occuper dès cette date. Il était vrai que la clé qui ouvrant la barrière d'accès au parking n'avait pas été restituée; comme il s'agissait d'un parking collectif de sorte elle imaginait que la régie disposait de plusieurs clés et n'avait pas besoin de récupérer la sienne.

"SI B_____ LIMITED" s'est limitée à contester que la place de parking avait été rendue, la clé y donnant accès n'ayant pas été restituée.

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

g. Dans son jugement du 18 novembre 2021, le Tribunal a considéré en premier lieu que la requête faite aux noms de "SI B_____ LIMITED" ne portait pas à confusion sur le fait qu'il s'agissait bien de deux sociétés distinctes. L'irrecevabilité soulevée à ce propos par A_____ SA, qui invoquait un défaut de légitimation active, relevait du formalisme excessif.

Pour le surplus, les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies en l'espèce et A_____ SA n'avait pas rendu vraisemblable que l'une ou l'autre d'entre elles ferait défaut. La partie requérante était ainsi fondée à donner congé, ce qu'elle avait fait en respectant les conditions de l'art. 257d al. 2 CO. En continuant à occuper les locaux, A_____ SA violait l'art. 267 al. 1 CO. Le fait qu'elle n'utilisait apparemment plus la place de parking depuis fin novembre 2020 n'y changeait rien, dans la mesure où elle reconnaissait ne pas avoir restitué la clé qui permettait d'accéder au parking. L'évacuation requise serait dès lors prononcée.

La partie requérante avait en outre sollicité que le Tribunal prononce également l'exécution de l'évacuation, ce à quoi il serait fait droit.

Enfin, il était établi que A_____ SA restait redevable de la somme de 6'303 fr. 10, montant qu'elle serait condamnée à verser aux requérantes.

EN DROIT

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).

1.1 Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse correspond à la valeur du loyer pour la chose louée pour six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1).

En l'espèce, le loyer a été fixé en dernier lieu à 475 fr. par mois et le paiement d'une somme de 6'303 fr. 10 a par ailleurs été réclamée. La valeur litigieuse est ainsi inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 321 al. 1 et 2 CPC), de sorte qu'il est recevable.

2. L'intimée a sollicité la restitution du délai pour répondre au recours. Elle a invoqué avoir été victime d'une cyberattaque qui avait empêché la transmission de l'acte d'appel à la personne en charge du dossier.

2.1 Selon l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère.

Le défaut doit découler d'une absence de faute ou d'une faute légère. La faute légère vise tout comportement ou manquement qui, sans être acceptable ou excusable, n'est pas particulièrement répréhensible, tandis que la faute grave suppose la violation de règles de prudence vraiment élémentaires qui s'imposent impérieusement à toute personne raisonnable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_52/2019 du 20 mars 2019 consid. 3.1, publié in RSPC 2019 p. 342 n° 2250 et les références).

2.2 En l'espèce, à l'appui de sa requête de restitution du délai pour répondre au recours, l'intimée mentionne une cyberattaque, qu'elle affirme, sans autre explication, ne pas être en mesure de prouver, tout en relevant que ladite attaque aurait fait l'objet d'articles dans la presse, qu'elle n'a toutefois pas produits. Enfin, elle n'explique pas en quoi cette prétendue cyberattaque justifiait le supposé retard dans la transmission du recours à la personne en charge du dossier, lien qui n'est pas d'emblée évident.

Dans ces circonstances, l'intimée n'a pas rendu vraisemblable une absence de faute ou une faute légère de sa part. Sa requête de restitution sera dès lors rejetée.

La réponse déposée après l'échéance du délai dont elle disposait est dès lors tardive et, partant, irrecevable.

3. La recourante soutient que la requête serait irrecevable, compte tenu de l'inexistence de la société requérante et de son défaut de légitimation.

3.1 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 et la référence citée). 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).

3.1.1 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.

Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions 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 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Fait partie de ces exceptions celle de compensation; le débiteur peut l'invoquer même si la créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). Il faut alors et il suffit qu'elle parvienne à ébranler la conviction du juge quant au bien-fondé de la requête (arrêt 4A_142/2020 du 3 septembre 2020 consid. 3.1). A l'inverse, le cas clair doit être retenu lorsque sont émises des objections manifestement mal fondées ou inconsistantes sur lesquelles il peut être statué immédiatement (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1; arrêt 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.1).

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 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

3.1.2 Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, le locataire en demeure peut invoquer en compensation à la créance de loyer une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur.

3.1.3 Plusieurs personnes - physiques et/ou morales - peuvent être cobailleresses. Dans les rapports externes, les cobailleurs sont solidairement tenus de délivrer et entretenir la chose louée (art. 70 CO). S'ils entendent agir en justice, les

cobailleurs doivent le faire ensemble à tous les stades du procès, chaque fois que le droit de fond leur impose d'agir ou de défendre ensemble (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, 2.2.4, p. 93).

Des cobailleurs doivent notamment agir ensemble pour demander l'expulsion de leur locataire commun (LACHAT/LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, n. 7.7 et note de bas de page 247, p. 91).

3.2 En l'espèce, contrairement à ce qui semble ressortir de la requête en évacuation et au vu des inscriptions figurant au Registre du commerce, F_____ SA et B_____ sont deux entités distinctes.

La situation juridique ne peut donc être considérée comme claire en tant que la partie désignée comme requérante serait légitimée à obtenir l'évacuation de la recourante ainsi que le paiement de la somme réclamée, étant relevé par ailleurs que la procuration en faveur de C_____ SA a été donnée par la seule F_____ SA. Contrairement à ce qu'a considéré le Tribunal, il ne saurait être retenu que la requête formée par "SI B_____" ne porterait pas à confusion en ce sens qu'il s'agirait bien de deux sociétés distinctes; cela ne ressort pas de ladite requête qui mentionne, au contraire, sur la page de garde comme une seule partie désignée comme "requérant". La requête ne peut d'autant pas être considérée comme claire que les conclusions sont libellées encore différemment, soit au nom de "SI B_____ LIMITED Monsieur D_____".

De plus, exiger que la requête soit formulée avec suffisamment de précision quant à la partie qui la dépose et qu'elle soit formée par les parties qui sont tenues d'agir ensemble, le cas échéant, n'est pas constitutif de formalisme excessif. Le caractère sommaire de la procédure en cas clair choisie par la partie bailleresse pour solliciter l'évacuation de la recourante impose par essence, une certaine rigueur et un certain formalisme.

Dans ces circonstances, le cas ne peut être qualifié de clair, de sorte que le recours est fondé. Le cas n'étant pas clair, la requête sera déclarée irrecevable.

Le jugement sera dès lors annulé et il sera statué à nouveau dans le sens qui précède (art. 327 al. 3 let. b CPC).

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 le recours interjeté le 6 décembre 2021 par A_____ SA contre le jugement JTBL/979/2021 rendu le 18 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20453/2021-8-SE.

Au fond :

Annule ce jugement et, cela fait :

Déclare irrecevable la requête en évacuation formée par "SI B_____ LIMITED" le 26 octobre 2021 dans la cause C/20453/2021.

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 Serge PATEK et Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; 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.

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