REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21505/2021 **ACJC/631/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 15 MAI 2023

Entre

A_____ SÀRL, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 janvier 2023, comparant en personne,

et

FONDATION B_____, sise _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.05.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/36/2023 du 26 janvier 2023, reçu le 3 février 2023 par A_____ SÀRL, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure sommaire, a condamné cette dernière à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute personne dont elle serait responsable, la surface (terrain nu) de 869m2 située sur la parcelle n° 1_____ de [la commune] C_____ (chiffre 1 du dispositif), autorisé FONDATION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SÀRL 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).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ SÀRL n'avait pas restitué la chose à la fin du bail, de sorte que FONDATION B_____ était habilitée à requérir son expulsion.

B. **a.** Par acte déposé le 13 février 2023 à la Cour de justice, A_____ SÀRL (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme "recours" contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Préalablement, elle a sollicité l'octroi d'un délai supplémentaire pour compléter son recours et déposer des pièces complémentaires.

b. Par arrêt présidentiel du 22 février 2023, la Cour a constaté la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement entrepris, dit que la requête d'effet suspensif était sans objet et débouté les parties de toutes autres conclusions.

c. Dans sa réponse du 23 février 2023, FONDATION B_____ (ci-après : B_____ ou la bailleresse ou l'intimée) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 23 mars 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu le 4 septembre 2017 un contrat de mise à disposition d'une surface (terrain nu) de 1'260 m2 sur la parcelle n° 2_____:1_____ dans D_____. du E_____ [à] C_____ (GE).

La mise à disposition était conclue pour une durée ferme de 3 ans, dès le 1er juillet 2017 et jusqu'au 30 juin 2020. Le contrat s'éteignait automatiquement et sans congé au terme de son échéance (art. 2).

L'indemnité de mise à disposition a été fixée à 2'625 fr. par mois, et une garantie bancaire de 7'875 fr. déposée auprès de F_____, n° de compte 3_____ au nom de A_____ SÀRL.

b. Le 9 décembre 2019, les parties ont signé un avenant "au bail à loyer du 01.09.2017", prévoyant une réduction de la surface mise à disposition. Le loyer a été revu à la baisse à un montant de 1'810 fr. 40 par mois.

A l'échéance du contrat, B_____ a accordé à A_____ SÀRL une prolongation du bail au 31 août 2020.

c. Le 4 décembre 2020, un nouveau contrat de mise à disposition a été conclu entre les parties pour une ultime durée d'un an, allant du 1er septembre 2020 au 31 août 2021, le loyer demeurant inchangé. Le contrat s'éteignait automatiquement et sans congé au terme de son échéance (art. 2).

d. Par courrier recommandé du 6 août 2021, la bailleresse a rappelé à la locataire son obligation de quitter le terrain le 31 août 2021, et le fait qu'elle devait encore une somme de 16'294 fr. 40 à titre d'indemnités impayées.

e. A_____ SÀRL n'a pas évacué les lieux le 31 août 2021.

f. Par courrier du 16 septembre 2021, la B_____ a accordé à A_____ SÀRL un ultime délai au 1er octobre 2021 pour évacuer le terrain.

g. Le 1er octobre 2021, A_____ SÀRL n'avait toujours pas évacué le terrain.

h. Par requête en protection du cas clair déposée le 10 novembre 2021 au Tribunal, la bailleresse a conclu à l'évacuation immédiate de la locataire et sollicité l'exécution directe de l'évacuation. Elle a également conclu à la condamnation de la locataire au paiement de la somme de 1'810 fr. 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 31 octobre 2021 à titre d'indemnité pour occupation illicite pour le mois d'octobre 2021 et à la libération de la garantie de loyer de 7'875 fr. en dépôt en compte 3_____ auprès de F_____.

i. Les parties ont été convoquées à une audience devant se tenir le 16 décembre 2021 devant le Tribunal.

Le 15 décembre 2021, G_____, représentant de A_____ SÀRL, a sollicité le report de l'audience, au motif qu'il avait subi une intervention chirurgicale à la jambe, selon certificat médical annexé.

Lors de l'audience du 16 décembre 2021, B_____ a persisté dans ses conclusions, en précisant que la locataire était à jour dans le paiement des mensualités à fin novembre 2021.

La locataire n'était ni présente, ni représentée.

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

j. Le 16 décembre 2021, le Tribunal, par jugement JTPI/1053/2021 non motivé, a prononcé l'évacuation immédiate de A_____ SÀRL du terrain litigieux, la bailleresse étant au surplus autorisée à requérir l'exécution de l'évacuation par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

Il a déclaré irrecevable la requête de motivation formée par A_____ SÀRL, par jugement JTBL/29/2022.

Par arrêt ACJC/1100/2022 du 29 août 2022, la Cour a annulé le jugement précité et renvoyé la cause au Tribunal pour qu'un jugement motivé soit rendu, lequel fait l'objet du présent appel.

EN DROIT

1. **1.1** 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 la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC). La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

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; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs 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).

L'intitulé erroné d'un recours ne nuit pas à son auteur pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions formelles de la voie de droit qui lui est ouverte (ATF 136 II 497 consid. 3.1 p. 499; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382).

1.2 En l'espèce, au vu du montant du loyer de 1'810 fr. 40 par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

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, indépendamment de son intitulé.

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 sollicité l'octroi d'un délai supplémentaire pour compléter son appel et cas échéant produire des pièces.

2.1

2.1.1 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'al. 1 s'applique également aux actes illisibles, inconvenants, incompréhensibles ou prolixes (art. 132 al. 1 et 2 CPC).

L'art. 132 al. 1 et 2 CPC n'a pas pour fonction de permettre de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante matériellement (BOHNET, CR-CPC, n. 33 ad art. 132 CPC).

Les délais légaux ne peuvent pas être prolongés (art. 144 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 (art. 148 CPC).

Un délai de recours ne saurait être restitué aux fins de compléter une motivation insuffisante, lorsque ce délai a précisément été observé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_322/2013 du 7 mai 2013).

2.1.2 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, CR-CPC, n. 6 ad art. 317 CPC).

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).

2.2 En l'espèce, au vu des considérations qui précèdent, il ne peut être fait droit à la demande de l'appelante de pouvoir compléter son acte d'appel, que ce soit en application de l'art. 132 ou de celle de l'art. 148 CPC, ou de produire des pièces.

3. L'appelante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue, motif pris qu'elle n'aurait pas été valablement convoquée devant le Tribunal, ou qu'elle se serait valablement excusée.

3.1

3.1.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, 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 (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3; 132 I 42 consid. 3.3.2).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Le droit d'être entendu doit permettre d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure, notamment à l'administration des preuves. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée. Dans ce cas, en effet, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de cette seule violation constituerait une vaine formalité et conduirait seulement à prolonger inutilement la procédure (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

Une violation du droit d'être entendu qui n'est pas particulièrement grave peut être exceptionnellement réparée devant l'autorité de recours lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une telle autorité disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente sur les questions qui demeurent

litigieuses et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174).

3.1.2 Selon l'art. 148 al. 1 CPC, le tribunal peut 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. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (art. 148 al. 2 CPC).

3.2 En l'espèce, en maintenant l'audience appointée le 16 décembre 2021, le Tribunal a implicitement rejeté la demande de renvoi de l'appelante. Celle-ci n'expose pas devant la Cour les arguments qu'elle aurait fait valoir devant le Tribunal si elle avait assisté à l'audience, étant relevé qu'elle ne conteste pas l'état de faits arrêté par celui-ci. Enfin, il ne ressort pas clairement du certificat médical produit à l'appui de sa requête du 15 décembre 2021, les raisons qui l'auraient empêchée de se rendre à l'audience ou de s'y faire représenter.

En tout état, la Cour dispose d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit, de sorte qu'une éventuelle violation du droit d'être entendu pourrait être réparée devant elle.

Le grief est infondé.

4. L'appelante soutient que le Tribunal n'était pas compétent pour statuer, les parties n'étant pas liées par un contrat de bail (art. 253 CO).

4.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO).

Les éléments caractéristiques du contrat conclu entre un bailleur et un locataire sont la cession de l'usage d'une chose, pendant une certaine durée, moyennant le paiement d'un loyer (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 54).

4.2 En l'espèce, il ne fait pas de doute que le contrat conclu par les parties était un contrat de bail à loyer au sens de la disposition précitée, dont il réalise tous les éléments essentiels. L'avenant du 9 décembre 2019 mentionne d'ailleurs expressément que le contrat conclu est un bail à loyer. Le "contrat ordinaire" que l'appelante prétend avoir conclu avec l'intimée ne correspond à aucune notion juridique.

Le grief de l'appelante, infondé, frise la témérité.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal s'est déclaré compétent à raison de la matière pour trancher le litige.

5. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir prononcé son évacuation, malgré l'absence de résiliation du contrat.

5.1 Lorsque les parties sont convenues expressément ou tacitement d'une durée déterminée, le bail prend fin sans congé à l'expiration de la durée convenue (art. 266 al. 1 CO).

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

5.2 En l'espèce, tant le contrat du 1er septembre 2019 que celui du 4 décembre 2020 ont été conclus pour une durée déterminée. L'art. 2 desdits contrats prévoyait expressément que ceux-ci prenaient fin à la date de leur échéance, sans qu'une résiliation ne soit nécessaire.

Le grief de l'appelante est infondé et le jugement doit être confirmé en ce qu'il retient que le contrat a pris fin et que l'appelante était tenue de restituer le terrain mis à sa disposition. Le Tribunal a justement prononcé l'évacuation de l'appelante.

En conclusion, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris doit être confirmé.

6. L'appelante ne remet pas en cause les mesures d'exécution, de sorte que le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera également confirmé.

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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 février 2023 par A_____ SÀRL contre le jugement JTBL/36/2023 rendu le 26 janvier 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21505/2021-8-SD.

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 Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, et Monsieur Serge PATEK, 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.