



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23214/2019

ACJC/636/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 MAI 2020**

Entre

- 1) **A** _____ SA, sise c/o **B** _____ SA, _____ [GE],
- 2) **C** _____ SA, c/o Monsieur **D** _____, _____ [GE],
- 3) **Monsieur E** _____, domicilié _____ (GE), appelants et recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 décembre 2019, comparant tous trois par Me Lucien FENIELLO, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

F _____ SA, sise _____ [BS], intimée, représentée par la régie **G** _____, _____ [GE], en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.05.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1226/2019 du 12 décembre 2019, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA, C_____ SA et E_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne dont ils sont responsables, l'arcade située au rez-de-chaussée et le dépôt situé au 3^{ème} sous-sol de même qu'en outre de tout véhicule de la place de parc intérieure n° 2 située au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève (ch. 1 à 3 du dispositif), autorisé F_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA, C_____ SA et E_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 4), condamné les précités, conjointement et solidairement, à verser à F_____ SA 44'395 fr. (ch. 5), débouté les parties de toutes autre conclusions (ch. 6), et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).
- B.** Par acte du 30 décembre 2019, A_____ SA, C_____ SA et E_____ ont formé appel et recours contre le jugement précité. Ils ont conclu à l'annulation du jugement attaqué, cela fait principalement à ce que soit constatée "l'inefficacité et/ou la nullité" des avis de résiliation du bail, subsidiairement à ce que leur soit fixé un délai de départ de cinq mois à partir du prononcé de l'arrêt de la Cour, avec suite de frais et dépens.

Ils ont formé des allégués nouveaux, soit notamment que les avis comminatoires expédiés à E_____ n'avaient pas été réclamés durant le délai de garde et n'avaient pas été répétés par pli simple, que les avis comminatoires visaient, entre autres objets, un "dépôt situé au 3^{ème} étage", qu'eux-mêmes et leurs "prédécesseurs" louaient les locaux depuis 2009 et qu'ils y avaient effectué des travaux de rénovation pour des montants importants, qu'ils avaient de multiples meubles, biens et éléments de matériel et de stock dans les locaux affectés à un restaurant où ils avaient plusieurs employés.

F_____ SA a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité du recours, au fond, à la confirmation de la décision attaquée.

Les parties ont encore répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. A_____ SA, C_____ SA et E_____ ont relevé, dans le corps de leur réplique, s'agissant de l'inefficacité et de la nullité de congés qu'ils soulevaient, que la Cour avait compétence de "relever les vices de forme affectant les congés donnés", de sorte qu'ils s'en rapportaient à justice.

Par avis du 19 février 2020, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :

a. Par contrats du 6 décembre 2013, H_____ SA a remis à bail à A_____ SA, C_____ SA et E_____ une arcade au rez-de-chaussée, un dépôt au troisième sous-sol et une place de parc intérieure n° 2 au premier sous-sol de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève.

b. Les loyers mensuels, charges comprises, ont été fixés en dernier lieu à 8'358 fr., 221 fr. et 300 fr. respectivement pour chacun des objets précités.

c. Par avis comminatoires du 12 avril 2019, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les trente jours 33'342 fr., 884 fr. et 1'200 fr., représentant respectivement les arriérés de loyer et de charges pour les mois de janvier à avril 2019 pour les locaux susmentionnés.

L'avis comminatoire relatif au dépôt porte le titre suivant : "Immeuble sis rue 1_____ no. _____ à [code postal] Genève. Dépôt situé au 3^{ème} étage".

Les plis des avis comminatoires adressés à E_____ n'ont pas été retirés au terme du délai de garde.

d. Considérant que les montants dus n'avaient pas été intégralement réglés dans le délai imparti la bailleresse a, par avis officiels du 28 mai 2019, résilié les baux pour le 31 juillet 2019.

L'avis officiel relatif au dépôt porte le même titre que celui figurant dans l'avis comminatoire susmentionné.

Les plis des officiels adressés à E_____ n'ont pas été retirés au terme du délai de garde, à l'exception de celui portant sur l'arcade.

e. Le 17 octobre 2019, la bailleresse, agissant par la voie de la protection du cas clair, a saisi le Tribunal d'une requête en évacuation, avec exécution directe, et en paiement de 26'637 fr. représentant les indemnités pour occupation illicite des trois objets visés pour les mois d'août à octobre 2019.

A l'audience du Tribunal du 12 décembre 2019, la bailleresse a persisté dans ses conclusions en évacuation et amplifié ses prétentions en paiement à 44'935 fr. correspondant à l'arriéré dû au jour de l'audience. Les locataires, assistés de leur conseil, ont proposé de solder le montant précité, qu'ils n'ont pas contesté, si le bail pouvait se poursuivre; pour le surplus, ils n'ont, à teneur du procès-verbal d'audience, fait aucune autre déclaration ni pris de conclusions. La bailleresse a déclaré que le congé avait été contesté mais que les locataires ne s'étaient pas

présentés à l'audience de conciliation, de sorte que la cause avait été rayée du rôle; elle souhaitait aller de l'avant car les locataires ne s'étaient pas manifestés alors que les pourparlers étaient en cours, rompant de la sorte la confiance.

Les locataires ont produit une lettre et un courrier électronique de leur avocat, daté du 11 décembre 2019, évoquant "un litige d'actionnaires important" qui les aurait empêchés de régler les loyers et formulant une requête de continuer le bail.

Sur quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

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

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).

Dans le cadre d'une procédure en évacuation par voie de procédure sommaire pour les cas clairs, lorsque le congé est lui-même objet du litige et que son invalidité déclenche le délai de protection, la valeur litigieuse correspond dans la règle à trois ans de loyers (ATF 144 III 346 consid. 1.3.1).

La voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 319 let. a CPC).

1.2 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

Une partie qui a pris des conclusions insuffisantes en première instance ne peut corriger cette négligence procédurale en appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_793/2014 du 18 mai 2015 consid. 3.2.6, non publié in ATF 141 III 302).

En recours, les conclusions nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

1.3 La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent

recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1).

1.4 La nullité doit être constatée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2d).

1.5 En l'espèce, les conclusions subsidiaires relatives à l'exécution, objets du recours, sont irrecevables, de même que l'appel, non motivé sur ce point, dirigé contre la condamnation des appelants à verser à l'intimée le montant de 44'395 fr. Il n'en va pas autrement - dans l'appel comme dans le recours - des allégués, tous nouvellement formulés devant la Cour puisque les appelants se sont abstenus d'alléguer quelque fait que ce soit en première instance sinon un litige d'actionnaires, dépourvu de pertinence.

Pour le surplus, pourtant représentés par avocat, ils n'ont pris aucune conclusion en première instance, s'étant limités à ne pas contester le montant de l'arriéré dû qu'ils se déclaraient prêts à régler à la condition que les relations de bail se poursuivent. Cette négligence procédurale ne peut être corrigée en deuxième instance, ce qui rend leur acte d'appel complètement irrecevable.

1.6 A supposer qu'en tant que les appelants se sont prévalus de la nullité du congé portant sur le dépôt, respectivement de l'inefficacité des congés portant sur les trois objets, ce que le juge doit examiner d'office, il soit entré en matière sur ces points, en dépit de l'absence de conclusions recevables, l'appel ne serait pas fondé.

En effet, s'il est exact que l'avis comminatoire et l'avis de résiliation de bail relatif au dépôt portent une référence partiellement fautive, à savoir "dépôt situé au 3^{ème} étage" alors que ce local est situé au 3^{ème} sous-sol, rien n'indique qu'une confusion aurait pu avoir lieu sur ce point, les appelants ne faisant pas valoir qu'ils auraient disposé de plusieurs dépôts dans l'immeuble considéré. Le congé portant sur cet objet, même entaché de cette imprécision, n'était donc ni confus, ni contradictoire.

Par ailleurs, certes les avis comminatoires adressés à l'un des trois appelants, E_____, n'ont pas été retirés au terme du délai de garde, de même que les avis de résiliation visant le dépôt et le parking; ils sont cependant réputés correctement notifiés (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3). Les appelants s'appuient sur l'avis de LACHAT et al. (Le bail à loyer, éd. 2019, p. 76), citant une espèce vaudoise, pour

soutenir que l'intimée, après avoir constaté cette absence de retrait, aurait dû répéter sa sommation par pli simple pour se conformer au principe de la bonne foi. Pareille démarche, assortie de l'indication que le second envoi ne fait pas partir de nouveau délai comme le relève LACHAT, permettrait au locataire d'avoir connaissance du délai et ainsi de payer sa dette avant l'échéance; elle reste en revanche sans conséquence sur la validité du congé, de sorte que l'argument des appelants ne porte pas.

Le Tribunal a ainsi retenu à bon droit que les conditions prévues par l'art. 257d CO étaient réalisées, ce qui aurait conduit à la confirmation de la décision déferée sur ce point.

2. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

Déclare irrecevables l'appel et le recours formés le 30 décembre 2019 par A_____ SA, C_____ SA et E_____ contre le jugement JTBL/1226/2019 rendu le 12 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23214/2019-8-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.