REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23548/2021 **ACJC/313/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU LUNDI 7 MARS 2022

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____[GE],
2) B_____ SARL, sise _____[GE], recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 janvier 2022, comparant tous deux par Me Daniel MEYER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____, sise _____[FR], intimée, comparant par Me Shelby DU PASQUIER et Me Lorenzo FREI, avocats, route de Chêne 30, 1211 Genève 6, en l'étude desquels elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.03.2022.

Vu le jugement JTBL/60/2022 rendu le 27 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) dans la cause C/23548/2021-8-SD, condamnant les locataires A_____ et B_____ SARL à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout véhicule, le terrain nu situé sur la parcelle n° 1_____ de la commune D_____ (ch. 1 du dispositif du jugement) et autorisant la bailleresse C_____ à requérir leur évacuation par la force publique, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2);

Vu le recours formé contre ce jugement par A_____ et B_____ SARL le 14 février 2022, assorti d'une requête en suspension de l'effet exécutoire du jugement;

Attendu, **EN FAIT**, que A_____ et B_____ SARL ont signé le 29 juillet 2020 un contrat de bail à loyer avec C_____ portant sur la parcelle susmentionnée, d'une durée déterminée du 1er mai 2020 au 31 octobre 2021, à destination de parking temporaire pour des véhicules utilitaires; que le loyer a été fixé à 1'500 fr. par mois, plus TVA en 115 fr. 50;

Que le contrat signé le 29 juillet 2020 est une prolongation d'une relation de bail qui lie les parties depuis plusieurs années, à laquelle C_____ souhaite mettre fin depuis 2017, mais qu'elle a consenti à prolonger à plusieurs reprises et qu'elle a accepté de renouveler une ultime fois en 2020 afin de mettre un terme à des procédures civiles et pénales opposant les parties et compte tenu des difficultés rencontrées par les locataires pour trouver une solution de stationnement pour leurs véhicules; qu'à teneur du bail, les locataires s'engageaient à restituer le terrain à l'issue du contrat de durée déterminée, une clause pénale les contraignant à verser un montant de 500 fr. par jour de retard;

Que les locataires n'ayant pas trouvé de solution de stationnement de leurs véhicules à l'issue du contrat, ils ont requis la prolongation du bail auprès de la Commission de conciliation le 30 août 2021 puis du Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2021 (cause n° C/2_____/2021);

Que, dans le cadre de cette procédure, la bailleresse s'est opposée à la prolongation au motif qu'elle n'était pas possible pour une location portant sur un terrain nu destiné au stationnement de véhicules;

Que, parallèlement à cette procédure, C_____ a requis auprès du Tribunal, le 2 décembre 2021, l'évacuation de A_____ et de B_____ SARL, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution (cause n° C/23548/2021);

Que le jugement d'évacuation dont est recours a été rendu dans cette procédure;

Que ce jugement est motivé par le fait que le bail de durée déterminée a pris fin et que la requête d'évacuation est par conséquent fondée; que, par ailleurs, il n'y a pas lieu de tenir compte de la procédure en prolongation de bail initiée par les locataires, une telle

démarche étant vouée à l'échec dans le cadre de la mise à disposition d'un terrain nu à des fins de stationnement de véhicules;

Que, dans leur recours, qui ne mentionne pas de partie adverse dans son *rubrum*, A_____ et B_____ SARL concluent à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement et au déboutement de la requête en évacuation, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants;

Qu'à l'appui du recours, ils invoquent le fait que tant que dure une procédure en prolongation du bail, le locataire est en droit de rester dans les locaux car les effets du congé sont suspendus; qu'il appartient au juge de la prolongation de statuer sur l'admissibilité de la prolongation; que la décision d'évacuation est par conséquent prématurée et infondée;

Que, par ordonnance du 16 décembre 2021, le Tribunal a suspendu la cause n° C/2_____/2021 en prolongation du bail, dans l'attente d'une décision définitive dans la présente cause;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement qui constate que le bail est valablement résilié et prononce l'évacuation du locataire, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

Que les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1);

Que pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure prévue par l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle; que s'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois; que si, en revanche, le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Qu'en l'espèce, la contestation ne porte pas sur la validité d'un congé puisqu'aucune résiliation du bail n'a été nécessaire, s'agissant d'un contrat de durée déterminée; que seule est litigieuse la possibilité de prononcer une évacuation par voie de procédure sommaire en cas clair lorsqu'une prolongation est requise parallèlement; que la valeur litigieuse est ainsi de 9'693 fr. [(1'500 fr. + 115 fr. 50) x 6 mois] et seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC);

Que la procédure pour cas clair est soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. b et 257 et ss CPC);

Qu'en application des art. 321 al. 1 et 2 CPC, le recours, en procédure sommaire, est formé par écrit et motivé, dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision entreprise;

Qu'il est à cet égard recevable en l'espèce;

Qu'il doit en outre contenir toutes les mentions qui doivent également figurer dans la demande en justice soit, notamment, le nom des parties (art. 221 CPC; ATF 138 III 213 consid. 2.3);

Que la désignation nominale de toutes les parties à la procédure est une condition essentielle pour l'examen de leur capacité d'être partie et d'ester en justice, ainsi que de leur légitimation; que si les conditions d'une rectification de la désignation des parties ne sont pas réunies, l'acte est déclaré irrecevable, sans que cela ne puisse être considéré excessivement formaliste (arrêts du Tribunal fédéral 4A_116/2015 et 4A_118/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.4, 3.5 et 3.5.3);

Qu'en l'espèce, le *rubrum* de l'acte de recours comporte le nom des recourants et indique qu'il est dirigé contre le jugement JTBL/60/2022 rendu le 27 janvier 2022; que la partie intimée n'est en revanche pas mentionnée;

Que cette omission est susceptible d'entraîner l'irrecevabilité de l'acte;

Que la question peut toutefois rester ouverte, le recours devant être rejeté pour les motifs suivants;

Que tant que dure la procédure en prolongation du bail, les effets du congé sont en principe suspendus et le bailleur ne peut requérir l'évacuation (LACHAT, GROBET THORENS, RUBLI, STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 987 et 1028);

Que c'est toutefois sous la réserve que le locataire ne dépose pas la demande en prolongation qu'à des fins dilatoires, sur la base d'arguments sans consistance, auquel cas une requête en évacuation selon la procédure de cas clair est immédiatement possible, sans attendre l'issue de la procédure en prolongation (LACHAT ET ALII, *op. cit*, p. 987);

Qu'en l'occurrence, il est incontesté que l'objet loué est un terrain nu destiné au stationnement de véhicules, pour lequel aucune prolongation du bail ne peut être octroyée, une telle extension de la durée contractuelle étant réservée aux logements et aux locaux commerciaux (arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2007 du 17 avril 2007 consid. 4.1; LACHAT ET ALII, *op. cit*, p. 993 - 994);

Que la procédure de prolongation ouverte par les recourants est ainsi vouée à l'échec, tout comme l'unique grief invoqué par les recourants dans la présente procédure;

Que c'est ainsi avec raison que le Tribunal a admis la requête d'évacuation ainsi que les mesures d'exécution sans tenir compte de la procédure en prolongation intentée par les recourants;

Que c'est d'ailleurs vraisemblablement pour les mêmes raisons que le Tribunal a ordonné la suspension de la procédure C/2_____/2021 dans l'attente de l'issue de la présente procédure, et non pas l'inverse;

Que la procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, le recours interjeté le 14 février 2022 par A_____ et B_____ SARL contre le jugement JTBL/60/2022 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 janvier 2022 dans la cause C/23548/2021-8-SD.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président *ad interim*; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Joëlle DEBONNEVILLE, greffière.

Le président *ad interim* :	La greffière :
Jean REYMOND	Joëlle DEBONNEVILLE

Indication des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (ATF 137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 ss LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'arrêt attaqué.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.