



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2365/2018

ACJC/1719/2018

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 10 DECEMBRE 2018**

Entre

A_____ SARL et **Monsieur B_____**, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mai 2018, comparant tous deux par Me Razi ABDERRAHIM, avocat, rond-point de Plainpalais 2, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Daniel MEYER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.12.2018.

EN FAIT

A. a. C _____ a remis à bail à une date indéterminée à A _____ SARL et B _____ un terrain ainsi qu'un dépôt d'environ 35 m² sis route 1 _____ au D _____ (GE).

Le loyer a été fixé à 800 fr. par mois.

A _____ SARL est une société sise à Genève active notamment dans l'automobile et le transport de personnes et de marchandises, ayant pour unique associé B _____. L'entreprise utilise le terrain loué pour y stationner des véhicules automobiles.

b. Par avis du 11 mai 2017, C _____ (ci-après également : le bailleur) a résilié le bail de A _____ SARL et B _____ (ci-après également : les locataires) avec effet au 30 septembre 2017.

c. Le 13 juin 2017, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé, arguant que la résiliation avait été donnée parce qu'ils avaient fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO). Non conciliée à l'audience du 14 septembre 2017, faisant l'objet d'une autorisation de procéder, la procédure n'a pas été introduite devant le Tribunal des baux et loyers.

d. Par requête en cas clair déposée le 5 février 2018 au Tribunal, le bailleur a requis l'évacuation des locataires, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation.

A l'appui de sa requête, le bailleur a produit plusieurs pièces, dont l'avis de résiliation de bail selon la formule officielle approuvée à Genève, ainsi que l'autorisation de procéder délivrée le 14 septembre 2017 aux locataires.

e. Le Tribunal a cité les parties à l'audience du 19 avril 2018. A la demande de B _____, celle-ci a été reportée au 24 mai 2018.

f. A l'audience du 24 mai 2018, les locataires n'étaient ni présents ni représentés. Le bailleur a persisté dans sa requête et produit un chargé de pièces complémentaire. A l'issue de l'audience, dont il résulte de l'intitulé du procès-verbal qu'il s'agissait d'une audience de débats, la cause a été gardée à juger.

g. Par jugement JTBL/475/2018 du même jour (24 mai 2018), notifié le 5 juin 2018, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne dont ils étaient responsables le terrain ainsi que le dépôt d'environ 35 m² sis route 1 _____, [à] D _____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé le bailleur à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du

jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

h. Par courrier du 25 mai 2018, les locataires ont demandé un report d'audience, exposant que B_____ avait été pris d'un malaise en se rendant à l'audience, ce dont ils avaient informé le greffe par téléphone le jour-même, et que leur conseil juridique était absent de Genève pour des motifs d'ordre professionnel. Ils ont produit un certificat médical attestant de l'incapacité de travail de B_____ du 24 au 27 mai 2018.

A teneur du dossier, aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

- B.** **a.** Par acte adressé le 15 juin 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ SARL et B_____ forment un recours contre le jugement susmentionné, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent préalablement à l'octroi de l'effet suspensif au recours, principalement, au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction, et subsidiairement, ils concluent ainsi : *«dire qu'il n'y a pas lieu, faute de solution de remplacement, de faire procéder à l'évacuation immédiate du parc automobile pris à bail par la recourante, un délai minimum de 6 mois devant lui être accordé pour ce faire»*, sous suite de dépens.

Ils produisent des pièces nouvelles.

b. Par arrêt du 27 juin 2018, la Cour a suspendu le caractère exécutoire de l'évacuation.

c. C_____ a conclu au rejet du recours, avec suite de frais judiciaires et dépens de première et seconde instance.

Il a produit des pièces nouvelles.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

e. Elles ont été informées par pli du 28 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (entre autres : arrêts du

Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2 et l'arrêt cité).

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 peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2 et l'arrêt cité; 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

1.1.2 L'appel ou le recours étant des voies de réforme dans la mesure où la Cour peut statuer à nouveau si la cause est en état d'être jugée (art. 318 al. 1 let. b et 327 al. 3 let. b CPC), l'appelant ne doit pas se borner à demander l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause à l'instance cantonale; il doit également, sous peine d'irrecevabilité, prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. En principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision (ATF 137 III 617 consid. 4.2, 4.3, 4.5 et 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

1.1.3 En l'espèce, les recourants - qui n'ont pris des conclusions réformatoires qu'à titre subsidiaire - ne concluent qu'à l'octroi d'un délai plus long pour l'exécution de l'évacuation. Pour autant qu'elles soient recevables, leurs conclusions ne visent ainsi que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal.

En tout état de cause, compte tenu du loyer convenu et de la durée présumable de la procédure d'expulsion, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. (800 fr. x 9 mois = 7'200 fr.).

Il s'ensuit que seule la voie du recours est ouverte.

1.2 Le recours est recevable pour avoir été introduit auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice dans le délai utile de dix jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 248 let. b, 257, 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC).

1.3 Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

-
2. Aux termes de l'art. 326 al. 1 CPC, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

Par conséquent, les allégués de faits dont les recourants n'ont pas fait état en première instance et les pièces nouvelles ne sont pas recevables.

3. Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir prononcé leur évacuation et ordonné l'exécution de celle-ci en violation de leur droit d'être entendus, dès lors qu'ils n'avaient pas pu assister ni être représentés à l'audience du 24 mai 2018.

Se pose ainsi la question du respect des règles procédurales concernant la partie défaillante dans le cas particulier d'une procédure de protection dans les cas clairs en droit du bail.

3.1.1 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 (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6959 ch. 5.18; ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

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. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine («*voller Beweis*») des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance («*Glaubhaftmachen*») ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 4D_4/2018 du 19 mars 2018 consid. 3.1; ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5.1.2; 138 III 728 consid. 3.3). En règle générale, 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; 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).

3.1.2 La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC, plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

Dans l'application de la maxime des débats, il y a toutefois lieu de tenir compte des spécificités de la procédure de protection dans les cas clairs, ainsi que de l'articulation des voies de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1).

3.2.1 En première instance, la requête doit en règle générale être formée par écrit (art. 252 al. 2 CPC). La réponse devrait aussi, en dérogation à l'art. 253 CPC - qui donne la possibilité au Tribunal de choisir entre une procédure orale ou écrite -, être formulée par écrit; si, exceptionnellement, la partie défenderesse ne dépose pas de réponse écrite et communique oralement sa réponse à l'audience, le juge de première instance doit au moins protocoler les conclusions, contestations, objections et exceptions que cette partie fait valoir, afin qu'il puisse être établi qu'elle a été entendue (art. 235 al. 1 let. d et al. 2 CPC par analogie). Lorsque la partie défenderesse ne comparait pas à l'audience, le juge doit, sous réserve de l'art. 153 al. 2 CPC, statuer sur la base des actes du demandeur et du dossier (art. 234 CPC par analogie; arrêt du Tribunal fédéral 4A_218/2017 précité consid. 3.1.1). Dans l'hypothèse de l'art. 234 al. 1 CPC, le défaut a ainsi des conséquences plus lourdes que la règle générale de l'art. 147 al. 2 CPC. Doctrine et jurisprudence insistent toutefois sur la nécessité de rendre les parties attentives aux conséquences du défaut, conformément à l'art. 147 al. 3 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_224/2017 du 27 juin 2017 consid. 2.4.2 et les références citées).

3.2.2 Ces principes de procédure sont valables de manière générale pour la procédure de protection dans les cas clairs. Ils sont également applicables lorsque la requête tend à obtenir l'expulsion de locataires ou de fermiers, avec quelques précisions qui découlent du droit du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.3.1, destiné à la publication), étant précisé que lorsque l'expulsion est demandée par la voie du cas clair, les règles sur la possibilité de s'exprimer en procédure sommaire au sens des art. 252 à 256 CPC ne violent pas les garanties constitutionnelles minimales en matière de droit d'être entendu (arrêt du Tribunal fédéral 4D_19/2018 du 23 août 2018 consid. 3.3).

Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 et les références citées, in SJ 2016 I p. 8).

L'action en expulsion présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 3.3.1, destiné à la publication; ATF 141 III 262 consid. 3.2 in fine; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

En particulier, conformément à l'art. 266l al. 2 CO, pour que la résiliation soit valable, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé (et, en général, demander la prolongation du bail). L'inobservation de cette condition entraîne la nullité du congé (art. 266o CO).

3.3 En l'espèce, saisi d'une requête en évacuation pour cas clair, le Tribunal a opté pour une procédure orale, conformément à la possibilité qui lui était offerte par l'art. 253 CPC, puisqu'il a communiqué la requête aux locataires et cité régulièrement les parties à une audience dont il n'est pas contesté qu'il s'agissait d'une audience de débats. A l'issue de cette audience, à laquelle les locataires n'étaient ni présentés ni représentés bien qu'elle ait été reportée une première fois à leur demande, le Tribunal a rendu son jugement sur la base des actes du demandeur ainsi que du dossier.

En procédant de la sorte, le Tribunal a fait une correcte application du droit de procédure, plus particulièrement de l'art. 234 CPC, dont il est admis qu'il s'applique par analogie à la procédure sommaire y compris pour les cas clairs.

En effet, dans la mesure où il ressortait du dossier que le bailleur avait donné congé en utilisant une formule agréée par le canton (laquelle indiquait aux locataires la manière dont ils devaient procéder s'ils entendaient contester le congé) et que, de surcroît, les locataires n'avaient pas introduit leur action en contestation du congé devant le Tribunal, celui-ci n'avait aucun motif sérieux de douter de la véracité des allégations qui lui avaient été présentées et, partant, de procéder d'office à une quelconque investigation au sens de l'art. 153 al. 2 CPC.

Assistés par un avocat, les recourants ne soutiennent du reste pas que le Tribunal aurait omis de les rendre attentifs aux conséquences du défaut et qu'ils auraient, partant, été induits en erreur.

On ne discerne ainsi aucun motif de nullité qui priverait d'effet le jugement du 24 mai 2018.

Enfin, même interprétées à la lumière de la motivation (cf. ATF 137 III 617 consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_126/2014 du 10 juillet 2014

consid. 3.1.2, non publié in ATF 140 III 444), les conclusions des recourants, représentés par un avocat, ne permettent pas de comprendre que la violation du droit d'être entendus invoquée se rapporterait au courrier du 25 mai 2018 adressé au Tribunal, lequel constituait une demande de restitution au sens de l'art. 148 CPC apparemment restée sans traitement.

En tout état, de par l'écoulement du temps, il apparaît que les recourants auront obtenu la quasi-totalité du délai supplémentaire requis.

Partant, le recours, infondé, sera rejeté.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 15 juin 2018 par A_____ SARL et B_____ contre le jugement JTBL/475/2018 rendu le 24 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2365/2018-8-SD.

Au fond :

Le rejette.

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 Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.