REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24656/2021 **ACJC/717/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 MAI 2022

Entre

1) A_____ SA, c/o M. B_____, _____ Genève,

2) Madame C_____ et Monsieur D_____, domiciliés _____, tous appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er février 2022, comparant en personne,

et

E_____ SA, sise c/o F_____ SA, _____ Genève, intimée, représentée par G_____ SA, _____, Genève en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.05.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/98/2022 du 1er février 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA, C_____ et D_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers l'arcade d'environ 65 m2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé E_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique des précités 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).

B. **a.** Par acte expédié le 16 février 2022 à la Cour de justice, A_____ SA, C_____ et D_____ ont formé recours contre ce jugement. Ils ne prennent pas de conclusion formelle mais il peut être compris de leur acte qu'ils souhaitent ne pas être évacués des locaux occupés.

b. Dans sa réponse du 22 février 2022, E_____ SA a conclu à l'irrecevabilité du recours et au déboutement des recourants de toutes leurs conclusions.

c. Les parties ont été avisées le 21 mars 2022 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 14 décembre 2012, H_____, K_____ et I_____, propriétaires, ont accepté un transfert de bail en faveur de J_____, locataire, portant sur la location d'une arcade d'environ 65 m2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'816 fr.

b. En juin 2014, E_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble.

c. En 2015, J_____ a sollicité le transfert du bail en faveur de A_____ SA, société qui exploitait l'établissement et dont il était l'administrateur avec son épouse.

d. Le 12 octobre 2015, la bailleresse a refusé le transfert de bail.

e. Le bail ayant été résilié pour défaut de paiement pour le 30 juin 2021, J_____ s'est engagé, par procès-verbal du 16 septembre 2021 valant jugement d'évacuation, à libérer l'arcade d'ici au 30 novembre 2021, la bailleresse étant autorisée à requérir l'évacuation par la force publique dès le 1er décembre 2021.

f. Par courrier du 12 novembre 2021, A_____ SA, C_____ et D_____ ont informé E_____ SA de ce que les actions de la société avaient été vendues à

B_____, C_____ et D_____, B_____ ayant été inscrit comme seul administrateur de A_____ SA. A_____ SA, C_____ et D_____ demandaient à pouvoir reprendre le bail à leur nom.

E_____ SA a répondu que le bail de J_____ avait été résilié, qu'elle avait un repreneur et qu'elle ne pouvait entrer en matière sur la demande.

g. Le 12 décembre 2021, E_____ SA a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers, sollicitant l'évacuation avec exécution directe de A_____ SA, C_____ et D_____.

h. Lors de l'audience devant le Tribunal du 1er février 2022, A_____ SA, C_____ et D_____ ont indiqué avoir un repreneur prêt à acheter le fonds de commerce à la condition d'avoir un bail. Ils produisaient des pièces tendant à confirmer les efforts accomplis pour la reprise des locaux et la vente du fonds de commerce. Ils avaient appris le 4 novembre 2021 seulement la résiliation du bail principal et étaient de bonne foi, étant prêts à indemniser les nouveaux locataires trouvés par la bailleresse et résorber l'arriéré.

E_____ SA a persisté dans sa requête, relevant que l'arriéré de loyer s'élevait à 22'000 fr.

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

i. Dans son jugement du 1er février 2022, le Tribunal a considéré que les faits n'étaient pas litigieux et la situation juridique était claire. Il n'était pas contesté que E_____ SA était propriétaire de l'arcade concernée occupée par A_____ SA, C_____ et D_____. Il n'était pas non plus contesté que le bail principal avait été résilié et que cette résiliation n'avait pas été contestée, le locataire principal s'étant engagé par jugement à libérer les locaux au 30 novembre 2021. Finalement, les explications et pièces produites par les cités à l'audience du 1er février 2022, et quand bien-même ces derniers auraient trouvé un repreneur du fonds de commerce prêt à conclure un bail, ne faisaient pas échec à l'action du propriétaire qui était légitimé à conclure avec un nouveau locataire de son choix. Le bail principal ayant pris fin, le contrat de sous-location ne pouvait perdurer. A_____ SA, C_____ et D_____ n'étaient donc au bénéfice d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux de E_____ SA. Il devait donc être fait droit à la demande et l'évacuation devait être prononcée.

En outre, E_____ SA avait requis du Tribunal qu'il prononce également l'exécution de l'évacuation, ce à quoi celui-ci ferait également droit.

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 à 2'816 fr. La valeur litigieuse est ainsi de 16'896 fr. et elle est donc supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte**.**

1.2

1.2.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer à une écriture antérieure, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 p. 375).

La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

La motivation du recours doit, à tout le moins, satisfaire aux exigences qui sont posées pour un acte d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1 et les arrêts cités).

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).

1.2.2 En l'espèce, le fait que l'acte formé soit erronément intitulé "recours" est sans incidence sur l'issue du litige dans la mesure où les exigences quant à la motivation de l'acte sont identiques pour l'appel et le recours.

Les appelants ne contestent d'aucune manière le jugement attaqué en tant qu'il a considéré, à bon droit, que le sous-bail avait pris fin puisque le bail principal avait été résilié, sans que cette résiliation soit contestée, et que le locataire s'était engagé à libérer les locaux pour le 30 novembre 2021, de sorte que les appelants ne

disposaient d'aucun titre pour occuper les locaux et que leur évacuation devait être prononcée.

Les appelants font en revanche valoir qu'ils souhaiteraient pouvoir récupérer leur investissement en cédant leur fonds de commerce à des tiers. La perte financière à laquelle ils s'exposent selon leurs dires n'est pas un motif pouvant faire échec à la volonté de la partie bailleresse de récupérer ses locaux pour les relouer à un tiers, étant par ailleurs relevé que la justice n'a pas le pouvoir de contraindre cette partie bailleresse à conclure un contrat avec un locataire qu'elle n'a pas choisi ou même simplement à entamer une négociation.

Les appelants se prévalent également du fait que trois personnes seraient intéressées à acheter le fonds de commerce et prêtes à payer les arriérés de loyers. Cela étant, outre le fait que cet élément n'est pas pertinent pour l'issue du litige, il ne ressort pas des explications fournies que ces personnes se seraient manifestées auprès de l'intimée et auraient présenté un dossier et les allégations selon lesquelles elles seraient en mesure de s'acquitter des montants élevés évoqués ne sont étayées d'aucune manière.

En définitive, au vu de ce qui précède, l'appel ne remplit pas les exigences posées en matière de motivation, même interprétées de manière large à l'égard de plaideurs en personne. L'appel sera dès lors déclaré irrecevable.

2. 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 :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 16 février 2022 par A_____ SA, C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/98/2022 rendu le 1er février 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24656/2021-8-SD.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.