REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24735/2020 **ACJC/721/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 JUIN 2021

Entre

A_____, [association] sise _____, recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 février 2021, comparant par Me Enrico SCHERRER, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

et

C_____ SA, intimée, comparant par Me Dominique BURGER, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.06.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/73/2021 du 2 février 2021, reçu avec motivation par A_____ le 2 mars 2021, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer de sa personne, de tout tiers dont elle est responsable et de ses biens le local d'environ 205 m^2 (arcade n° 1) situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ 15 à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé SI B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ 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, le Tribunal a considéré que la résiliation du bail pour défaut de paiement était valable. A_____ ne disposant plus d'aucun titre l'autorisant à occuper le local, son évacuation devait être ordonnée.

B. **a.** Par acte expédié le 11 mars 2021 à la Cour de justice, A_____ forme "recours" contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, préalablement, à la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris et à la restitution de l'effet suspensif. Principalement, elle conclut, sous suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la requête en évacuation du 2 décembre 2020 et au déboutement de SI B_____ SA de toutes autres ou contraires conclusions. Elle conclut, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. La requête de restitution de l'effet suspensif a été jugée sans objet par décision présidentielle du 22 mars 2021, l'acte formé, considéré comme un appel, suspendant la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement.

c. Dans sa réponse du 26 mars 2021, C_____ SA conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Elle a notamment produit un «Extrait de la mensuration officielle et du Registre foncier» tiré du site internet du Registre foncier le _____, dont il ressort que C_____ SA est propriétaire de l'immeuble d'habitation sis rue 1_____ 15 à Genève.

Elle expose nouvellement que SI C_____ est devenue en 1989 C_____ SA, et en 2020 B_____ SA.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe de la Cour du 13 avril 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits suivants résultent du dossier :

a. A_____ est une association sans but lucratif.

B_____ SA, dont la raison sociale précédente était C_____ SA, est inscrite au Registre du commerce genevois depuis le _____ 1969. Son but est l'exploitation d'un immeuble à Genève, angle avenue 2_____, rue 1_____ 13-15, et la constitution en propriété par étages dudit immeuble.

b. Le 24 mars 1981, A_____ a conclu avec SI C_____, désignée comme propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ 15 à Genève et bailleresse, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local d'environ 205 m^2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble précité, destiné à l'exploitation d'un club de _____.

c. A_____ a été informée par courrier du 14 novembre 2016 de ce que [la régie immobilière] E_____ serait, dès le 1er janvier 2017, responsable de la gestion comptable de l'immeuble sis rue 1_____ 15.

d. Par courrier du 14 novembre 2019, E_____ a informé A_____ de ce que sa requête en diminution de loyer du 23 octobre 2019 avait été acceptée.

Le montant du loyer et des charges a été ainsi fixé en dernier lieu à 4'434 fr. par mois depuis le 1er mai 2020.

e. Par avis comminatoire du 14 avril 2020, concernant l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble rue 1_____ 15 à Genève, E_____ a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours le montant de 10'869 fr. 25 à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1er mars au 30 avril 2020, y compris des frais de rappel à hauteur de 21 fr. 55 et des frais de mise en demeure à hauteur de 107 fr. 70, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

f. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, SI C_____ SA, représentée par E_____, a, par avis officiel du 24 juillet 2020, résilié le bail pour le 31 août 2020.

g. Par requête en protection du cas clair du 2 décembre 2020, SI B_____ SA a introduit une action en évacuation devant le Tribunal et a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation de A_____.

h. A l'audience du 2 février 2021, lors de laquelle A_____ n'était ni présente, ni représentée, SI B_____ SA a persisté dans ses conclusions, en précisant que l'arriéré s'élevait désormais à 19'351 fr. 45.

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

EN DROIT

1. 1.1

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).

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1).

1.1.2 L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.1.3 Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

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

1.1.4 L'appel, respectivement le recours, doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC).

Il incombe à l'appelant 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 le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.1.5 Selon la jurisprudence, l'intitulé erroné de l'acte ne saurait porter préjudice à son auteur, pour autant que son écriture remplisse les conditions formelles de la voie de droit en cause (ATF 136 II 497 consid. 3.1; 134 III 379 consid. 1.2).

1.2 En l'espèce, la locataire conclut à l'annulation du dispositif du jugement entrepris dans son ensemble. Ainsi, en ce qu'il est dirigé contre le prononcé de l'évacuation, l'acte doit être considéré comme un appel, quand bien même il est intitulé recours. L'appel est recevable pour avoir été interjeté à temps, dans la forme prescrite par la loi et dans une cause dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer (6 x 4'434 fr.).

En revanche, bien que l'acte soit également dirigé contre les mesures d'exécution, l'appelante ne critique pas la motivation du Tribunal sur ce point, de sorte que le recours est irrecevable faute de motivation suffisante.

2. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, op. cit., 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).

L'art. 317 al. 1 CPC s'applique en appel dans le cas d'une décision par défaut avec pour conséquence qu'en principe la partie défaillante ne pourra pas faire valoir de faits ou moyens de preuve nouveaux (TAPPY, Les décisions par défaut, in Procédure civile suisse - Les grand thèmes pour les praticiens, 2010, p. 438 et 439, n. 99; ACJC/190/2016 du 12 février 2016 consid. 2.2).

Des *pseudo nova* peuvent encore être pris en considération en appel lorsqu'un thème y est abordé pour la première fois parce qu'en première instance, aucun motif n'existait d'alléguer déjà ces faits ou moyens de preuves connus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3-3.4).

A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés. Les faits sont notoires lorsqu'ils sont généralement largement connus, du moins dans

le lieu où se trouve le tribunal. Il n'est pas nécessaire que le public connaisse directement les faits notoires; il suffit que ceux-ci puissent être connus par des sources accessibles à tous (arrêt du Tribunal fédéral 5A_774/2017 du 12 février 2018 consid. 4.1.1).

2.2 En l'espèce, la pièce produite par l'intimée fait état de faits notoires et est ainsi recevable.

Le fait nouveau allégué en appel par l'intimée est également recevable puisque la question de l'existence de la société désignée comme partie n'a été soulevée qu'au stade de l'appel.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 59 al. 1 et al. 2 let. c et 66 CPC. Elle soutient que la société désignée sur l'avis de résiliation du bail du 24 juillet 2020 et sur la requête en évacuation n'existe pas, de sorte qu'elle n'a pas la capacité d'être partie. L'avis de résiliation serait de toute façon nul au vu de l'indication d'une société inexistante sur celui-ci.

Le Tribunal aurait ainsi dû déclarer la requête en évacuation irrecevable.

3.1 Conformément à l'art. 59 al. 1 et 2 let. c CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action, notamment si les parties ont la capacité d'être partie et d'ester en justice.

Pour être partie au procès (art. 66 CPC) il faut exister. La notion d'«existence» doit être prise dans un sens large. Elle résulte non seulement de la jouissance des droits civils, dont elle est une des composantes, mais aussi de normes spécifiques qui accordent la capacité d'être partie à des communautés non personnalisées, de même qu'à des organes non personnalisés. Une demande déposée par - ou contre - une partie inexistante doit être déclarée irrecevable, faute d'instance valable (BOHNET, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 71 ad art. 59 CPC).

L'inexistence d'une partie doit être distinguée de sa désignation inexacte, qui se rattache au vice de forme (art. 132 CPC; BOHNET, op. cit., n. 74 ad art. 59 CPC).

La désignation inexacte d'une partie - que ce soit de son nom ou de son siège - ne vise que l'inexactitude purement formelle, qui affecte sa capacité d'être partie, même si la désignation erronée correspond à un tiers qui existe réellement (ATF 131 I 57 consid. 2.2). En cas de désignation inexacte d'une partie, le juge peut procéder à une rectification d'office lorsque l'erreur se révèle aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge et qu'aucun risque de confusion n'existe quant à l'identité de la personne visée, identité qui peut notamment résulter de l'objet du litige (arrêt du Tribunal fédéral 4A_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 3.2.1 et les références).

3.2 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins de trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. En cas de non-paiement dans le délai, le bailleur peut, moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Selon l'art. 266l al. 1 CO, le congé des baux d'habitation et des locaux commerciaux doit être donné par écrit; le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 CO).

Le congé qui ne satisfait pas ces conditions de forme est nul (art. 266o CO). Cette nullité peut être invoquée en tout temps, à n'importe quel stade de la procédure et le juge doit la relever d'office, l'abus de droit étant réservé (art. 2 al. 2 CC; 140 III 244 consid. 4.1 et les références).

L'art. 9 OBLF précise que la formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail et la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

3.3 En l'espèce, le bail litigieux a été conclu entre l'appelante et SI C_____, l'avis de résiliation adressé par SI C_____ SA et la requête en évacuation déposée au nom de SI B_____ SA. Cela étant, tous ces documents font référence à l'immeuble sis rue 1_____ 15 à Genève.

Contrairement à ce que tente de soutenir l'appelante, il n'existe aucun doute quant à l'identité de l'intimée, à savoir la société F_____, propriétaire de l'immeuble au moment de la signature du bail et aujourd'hui encore, dont seule la raison sociale a légèrement varié au fil du temps.

Ainsi, en particulier, malgré la désignation erronée de SI B_____ SA sur l'avis officiel de résiliation, l'appelante a pu aisément comprendre que l'expéditeur du congé était bien la bailleresse, d'ailleurs représentée par la régie responsable de la gestion comptable de l'immeuble, comme elle en avait été informée en novembre 2016 et à laquelle elle s'était adressée pour solliciter une réduction de loyer.

Les variations dans la désignation de ladite société par l'intimée, bien que regrettables, relèvent d'une inexactitude purement formelle, et ne sauraient

conduire à considérer l'inexistence de l'une ou l'autre société erronément désignée, ou la nullité de l'avis de résiliation, sous peine de formalisme excessif.

Dès lors, la Cour rectifiera d'office, et à titre préalable, la désignation de la partie intimée dans le présent arrêt.

Pour le surplus, l'appelante ne soutient pas que le Tribunal aurait fait une mauvaise application des art. 257 CPC et 257d CO au regard des éléments figurant au dossier. Tel n'est d'ailleurs pas le cas.

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement querellé sera confirmé, sous réserve de la rectification précitée.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A titre préalable :

Rectifie la qualité de SI B_____ SA en C_____ SA.

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 mars 2021 par A_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/73/2021 rendu le 2 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24735/2020-8-SE.

Déclare irrecevable le recours interjeté le 11 mars 2021 par A_____ contre le chiffre 2 du dispostif dudit jugement.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris, SI B_____ SA étant remplacée par C_____ SA au chiffre 2 du dispositif dudit jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.