REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26391/2020 **ACJC/553/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 2 MAI 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (France), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 février 2022, comparant par Me Renato CAJAS, avocat, avenue de Champel 29, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, p.a. C_____ SA, _____ [GE], intimée, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.05.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/118/2022 du 14 février 2022, reçu par A_____ le 28 du même mois, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné A_____ et D_____ Sàrl à payer à [la caisse de pensions] B_____ la somme de 24'312 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2020 (chiffre 1 du dispositif), a condamné A_____ et D_____ Sàrl à payer à B_____ la somme de 1'100 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2020 (ch. 2), a condamné A_____ et D_____ Sàrl à payer à B_____ la somme de 41'515 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 28 janvier 2021 (ch. 3), a autorisé la libération de la garantie de loyer constituée auprès de E_____ et F_____ (police n° 1_____) en faveur de B_____, le montant ainsi libéré venant en déduction des sommes dues figurant sous chiffres 1 à 3 du dispositif (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. **a.** Par acte expédié le 30 mars 2022 à la Cour de justice (ci-après : la Cour) et dirigé contre B_____, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation.

Elle a conclu, cela fait principalement, à ce que la Cour renvoie la cause à l'autorité inférieure pour reprise de l'instruction de la procédure, soit notamment qu'un nouveau délai lui soit fixé en vue de répondre à la demande du 15 avril 2021 et, subsidiairement, à ce que la Cour renvoie la cause à l'autorité inférieure pour rendu d'une nouvelle décision dans le sens des considérants.

b. Dans sa réponse du 16 mai 2022, B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par actes des 5 juillet et 7 septembre 2022, les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées le 10 octobre 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause avait été gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est propriétaire de l'immeuble sis route 2_____ no. _____ à Genève.

A_____ était l'associée gérante de D_____ Sàrl, qui a été radiée du Registre du commerce le _____ 2021, par suite de faillite.

b. A compter du 1er novembre 2003, des locaux d'une surface de 122 m^2 au rez-de-chaussée et de 63 m^2 au sous-sol de l'immeuble sis route 2_____ no. _____ à Genève ont été loués à G_____ SA pour un loyer annuel de 40'800 fr.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un institut de beauté et étaient loués en l'état. Les travaux éventuels réalisés par la locataire ne donnaient droit à aucune indemnité ou participation de la bailleresse, mais devaient être soumis à l'autorisation écrite de cette dernière.

c. Un état des lieux d'entrée a été effectué le 6 novembre 2003, duquel il ressort que les sols de la cuisine, de la réception, des six pièces au rez-de-chaussée et du sous-sol étaient en lino. Tout était mentionné comme étant "*en ordre*".

d. L'entreprise H_____ a établi le 19 novembre 2003 un estimatif des travaux pour des locaux situés au no. _____ route 2_____, lequel prévoyait notamment un poste "*parquet*".

e. Par avenant n° 1 du 30 mars 2011, I_____ SA et J_____, agissant conjointement et solidairement, sont devenus titulaires du bail en lieu et place de G_____ SA.

f. En date des 21 mars et 18 avril 2018, B_____, bailleresse, et D_____ Sàrl et A_____, fille de J_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'arcade de 122 m^2 au rez-de-chaussée, d'un dépôt de 66 m^2 au sous-sol et d'une place de parc intérieure n° 3_____ au sous-sol de l'immeuble sis route 2_____ no. _____ à Genève.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un local de soin en bien-être et conseils. Il était précisé que cette description de l'affectation et de l'utilisation déterminait de manière contraignante uniquement le droit d'utilisation des locataires, mais non pas l'état de l'objet loué qui devait être remis par la bailleresse au moment du début de la location.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de 5 ans, du 1er mars 2018 au 28 février 2023.

Le loyer annuel s'élevait à 41'668 fr. 80 pour l'arcade, 9'600 fr. pour le dépôt, 4'200 fr. pour la place de parc intérieure, auxquels s'ajoutaient 2'520 fr. d'acompte de frais accessoires et 360 fr. de forfait TV, soit un montant total de 58'348 fr. 80 par an (4'862 fr. 40 par mois).

En cas de retard, un taux de pénalité de 5% serait appliqué pour calculer les intérêts de retard.

Un montant de 30'000 fr. devait être fourni par les locataires à titre de sûretés.

Le loyer net convenu s'appliquait aux locaux nus non aménagés tels qu'ils étaient décrits dans le procès-verbal établi lors de la remise et/ou dans le descriptif annexé au bail. Les aménagements existants étaient remis gracieusement aux locataires. La bailleresse accordait aux locataires le droit de procéder à leurs frais

aux aménagements convenus dans les plans correspondant. Toutefois, en cas de départ, les éventuels frais de remise en état selon l'état des lieux d'entrée seraient à l'entière charge et responsabilité des locataires, soit : *"sols : brut et carrelage dans les WC; murs : murs extérieurs enduits de base brut de couleur blanche et carrelage dans les WC; plafonds : faux-plafond de couleur blanche; électricité : depuis la distribution d'étage loué"* (art. 17.1).

Sauf convention contraire écrite, les locataires étaient tenus de supprimer, à la fin du bail et à la demande de la bailleresse, les aménagements qu'ils avaient réalisés (y compris les équipements et installations repris de l'ancien locataire ne faisant pas partie de l'équipement de base de l'objet loué et qui auraient un lien fixe avec l'immeuble). Les locataires étaient tenus de rétablir de façon professionnelle l'état initial de l'objet loué (art. 17.4).

La bailleresse était autorisée à exécuter les travaux aux frais des locataires, ainsi que toutes les mesures nécessaires à la remise en état, sans obligation de requérir préalablement l'autorisation du juge (art. 24).

Les plans de l'ensemble appartenant à la bailleresse, le descriptif de l'aménagement de base et les plans de l'aménagement effectué par le locataire étaient annexés au contrat de bail et en faisaient partie intégrante (art. 29). Le descriptif de l'aménagement de base du rez-de-chaussée et sous-sol mentionnait ce qui suit : "*sols : bruts; murs : murs extérieurs enduits de base brut de couleur blanche; plafonds : faux-plafond de couleur blanche; WC : carrelage sol et murs; électricité : depuis la distribution d'étage de l'objet loué*".

g. Les 5 et 18 avril 2018, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer relatif à la place de parc intérieure n° 4_____, pour un loyer mensuel de 350 fr. Le contrat débutait le 16 avril 2018. Le terme de résiliation était fin avril et le délai de résiliation était de trois mois.

h. Un état des lieux d'entrée de l'arcade a été établi le 30 mai 2018 et signé par A_____ en son nom et au nom de D_____ Sàrl.

Il en ressort que les sols étaient bruts, les murs en enduit blanc et les plafonds en faux-plafonds blancs, hormis les WC dont les sols et les murs étaient en carrelage blanc. Les interrupteurs et prises étaient en ordre.

Il était également mentionné que les installations et aménagements du locataire sortant étaient repris par le nouveau locataire avec l'obligation de rétablir l'état d'origine à ses frais.

i. Un dépôt de garantie n° 1_____ a été effectué auprès de E_____ et F_____ SA à hauteur de 30'000 fr. le 20 juin 2018 par les locataires.

j. Par convention des 12 juillet et 10 septembre 2018 (avenant n° 1 au contrat de bail du 18 avril 2018), les parties ont réduit le loyer de la place de parc intérieure n° 4_____ de 350 fr. à 220 fr. par mois dès le 16 avril 2018.

k. La bailleresse a résilié le bail de l'arcade, du dépôt et de la place intérieure n° 3_____ ainsi que celui de la place de parc intérieure n° 4_____ pour défaut de paiement, par avis de résiliation du 16 avril 2020 pour le 31 mai 2020.

l. Un état des lieux de sortie a été établi le 29 mai 2020, sur lequel un certain nombre de réserves ont été mentionnées.

m. Par pli du 2 juin 2020, la régie représentant la bailleresse a informé les locataires qu'ils étaient tenus responsables des réserves listées ci-après et que diverses entreprises seraient mandatées pour les différentes remises en état :

- dépose du parquet dans toute l'arcade;
- dépose des câbles, des interrupteurs de musique, des alarmes et des détecteurs de présence dans la réception, le bureau 1, le bureau 2, le dégagement, le bureau 3 (droite et gauche), le bureau 4, le bureau 5, le bureau 6, le couloir et le bureau 7;
- dépose des plaques sur la porte palière, la porte de la cuisine, du bureau 7 et du bureau 11;
- débarras des affaires personnelles (meubles, extincteurs, thermospa, etc.) dans la réception, le bureau 1, le bureau 2, le balcon, le bureau 3 (droite et gauche), le bureau 4, le bureau 5, le bureau 6, le bureau 8, les toilettes du rez, le couloir, le bureau 9, le bureau 10, le couloir du sous-sol, les toilettes du sous-sol et le bureau 11;
- débarras des plafonniers et appliques, remise en état des faux-plafonds et fourniture de douilles et ampoules dans la réception, le dégagement, le bureau 8, le couloir du rez et le couloir du sous-sol;
- dépose des autocollants sur les fenêtres du bureau 1, du bureau 2, du bureau 3 (droite et gauche), du bureau 4, du bureau 5 et du bureau 6;
- remplacement de trois spots qui ne fonctionnaient pas dans le bureau 1, un spot dans le bureau 2 et deux spots dans le bureau 6;
- dépose des plaques en bois et remise en état du mur du bureau 2, du bureau 6, du couloir du sous-sol et des toilettes du sous-sol;
- dépose des conduites des anciens lavabos du bureau 3 (gauche), du bureau 4, du bureau 6, du bureau 8 et du bureau 11;
- fourniture d'une plinthe manquante dans le bureau 4;
- réfection en peinture des murs en bleu dans le bureau 4, le bureau 5, le bureau 6 et le couloir;

- dépose de la douche, des conduits et du carrelage du bureau 4, du bureau 6 et du bureau 9;
- dépose du carrelage du bureau 8, du bureau 7, du bureau 9, du bureau 10, du couloir du sous-sol, des toilettes du sous-sol et du bureau 11;
- remplacement des plaques de faux-plafonds abîmées dans la cuisine et le couloir;
- fourniture d'un filtre pour la hotte;
- remise en état ou dépose complète du carrelage gris du bureau 7;
- remise en état du bouton poussoir des toilettes du rez et refixer la lunette des toilettes;
- dépose des plaques en métal au plafond du bureau 11;
- nettoyage supplémentaire de l'arcade.

n. Par pli du 10 juin 2020, les locataires ont contesté les réserves susmentionnées.

o. Les sociétés K_____ SA et L_____ Sàrl ont établi, les 19 novembre et 3 décembre 2020, deux devis relatifs à des travaux sur l'arcade pour des montants de 35'888 fr. hors peinture (démolition, évacuation, construction et remise en état) et 5'627 fr. 35 (électricité).

p. Le 12 août 2020, la régie a requis l'accord des locataires afin de pouvoir récupérer la garantie bancaire relative à l'arcade en faveur de la bailleresse.

q. Les locataires ont refusé de donner leur accord par courrier du 17 août 2020.

D. **a.** Par demande du 15 décembre 2020, déclarée non conciliée le 4 mars 2021 et introduite le 15 avril 2021, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal, sous suite de frais et dépens, condamne les locataires à lui verser le montant de 24'312 fr. à titre d'arriérés de loyers bruts relatifs à l'arcade, le dépôt et la place de parc intérieure n° 3_____ pour les mois de janvier à mai 2020, soit 4'862 fr. 40 par mois, avec intérêts à 5% l'an à compter du 1er de chaque mois de loyer en cause; condamne les locataires à lui verser le montant de 1'100 fr. à titre d'arriérés de loyers bruts relatifs à la place de parc intérieure n° 4_____ pour les mois de janvier à mai 2020, soit 220 fr. par mois, avec intérêts à 5% l'an à compter du 1er de chaque mois de loyer en cause; condamne les locataires à lui verser la somme de 41'515 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 29 mai 2020 à titre de frais de remise en état de la chose louée; cela fait, ordonner la libération en sa faveur de la caution de 30'000 fr. constituée par les locataires auprès de E_____ et F_____ SA (n° de police 1_____).

A l'appui de sa demande, elle a notamment produit un décompte locataire faisant état d'un solde en sa faveur de 25'412 fr. au 31 mai 2020.

b. Par ordonnance du 21 mai 2021, le Tribunal a transmis la demande aux locataires et leur a fixé un délai au 21 juin 2021 pour déposer leur réponse écrite.

c. Par courrier du 21 juin 2021, Me M_____, le conseil des locataires, a sollicité une prolongation de délai d'une durée de trente jours pour répondre à la demande.

d. Par ordonnance du 24 juin 2021, le Tribunal a prolongé au 16 août 2021 le délai imparti aux locataires pour répondre à la demande, en application de l'art. 144 al. 2 CPC.

e. Par courrier du 13 août 2021, Me M_____ a informé le Tribunal de ce qu'il n'était plus constitué pour la défense des intérêts de D_____ Sàrl et de A_____.

f. D_____ Sàrl et A_____ n'ont pas répondu à la demande dans le délai prolongé au 16 août 2021.

g. Par pli du 25 août 2021, le Tribunal a cité les parties à comparaître à une audience de débats d'instruction et de débats principaux fixée le 15 octobre 2021.

h. Par pli du 12 octobre 2021, A_____ a informé le Tribunal qu'elle ne pourrait pas être présente lors de l'audience prévue le 15 octobre 2021. Elle a également indiqué contester l'entièreté des frais de dédommagement demandés par la bailleresse concernant la remise en état brut des locaux loués. Les locaux avaient été loués en 2003 par la société G_____ SA gérée par ses parents. Ils étaient alors en très mauvais état, mais n'étaient pas bruts. Ses parents avaient investi à l'époque plusieurs centaines de milliers de francs pour les rendre opérationnels. Des travaux de modernisation avaient ensuite eu lieu en 2016. Les locaux avaient été rendus en parfait état de fonctionnement: peinture neuve, parquet impeccable, sanitaires neufs. Par ailleurs, la régie les avait informés quelques mois avant leur départ que des travaux importants devaient être effectués dans l'immeuble et qu'une partie de l'arcade devrait être détruite.

Elle a produit diverses pièces à l'appui de son courrier.

i. Lors de l'audience du 15 octobre 2021, A_____ n'était ni présente, ni représentée.

B_____ a persisté dans ses conclusions.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a fixé un délai aux parties pour déposer leurs plaidoiries écrites.

j. Par écritures déposées le 12 novembre 2021, A_____ a refusé d'assumer les frais de remise en état des locaux. Elle a contesté que les locaux aient été loués bruts, relevant que l'état des lieux d'entrée du 30 mai 2018 était faux et ne relatait en aucune façon les installations existantes au moment de l'état des lieux (parquet

dans la réception et dans toutes les cabines du rez-de-chaussée, lavabo dans les cabines de soin, douches carrelées dans deux des cabines, vestiaire carrelé au sous-sol avec lavabo, cabines avec baignoires au sous-sol, carrelage au sol au sous-sol, dispositifs d'alarme à la réception et dans toutes les cabines, dispositif d'ambiance musicale dans toutes les cabines, plafonniers et appliques pour l'éclairage à la réception et dans toutes les cabines, etc.), soit les installations figurant dans le courrier du 2 juin 2020 dont il était demandé le retrait intégral.

Elle a produit dix pièces à l'appui de ses écritures, dont notamment des photographies des locaux avant et après travaux en 2004, ajoutant avoir été contrainte de signer l'état des lieux du 30 mai 2018, n'ayant pas d'autre choix pour pouvoir rester dans les locaux.

Elle a encore fait valoir que quelques mois avant le départ des locaux, un problème d'affaissement de l'immeuble avait été relevé par la régie. D'importants travaux de consolidation étaient nécessaires et une partie de l'arcade devrait être détruite.

k. Le 23 novembre 2021, B_____ a déposé ses plaidoiries écrites et persisté dans ses conclusions.

l. A réception desdites plaidoiries, la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a condamné les locataires à verser à la bailleresse les montants de 24'312 fr. et 1'100 fr. réclamés à titre d'arriérés de loyer, dès lors qu'elles n'avaient ni allégué ni prouvé avoir versé ces montants, lesquels ressortaient du décompte locataire produit par la bailleresse. Le Tribunal a aussi condamné les locataires à verser 41'515 fr. 35 à la bailleresse au titre de frais de remise en état des locaux. Il a retenu que le contrat de bail mentionnait des locaux "*nus*" non aménagés et précisait le descriptif de l'aménagement de base du rez-de-chaussée et du sous-sol comme suit: sols bruts, murs extérieurs enduits de base brut de couleur blanche, faux plafond de couleur blanche, WC en carrelage (sol et murs) et électricité depuis la distribution d'étage de l'objet loué. Le contrat prévoyait également une obligation pour les locataires de supprimer, à la fin du bail et à la demande de la bailleresse, les aménagements qu'elles auraient réalisés (y compris les équipements et installations repris de l'ancien locataire ne faisant pas partie de l'équipement de base de l'objet loué et qui auraient un lien fixe avec l'immeuble). Les aménagements existants étaient remis gracieusement aux locataires. L'état des lieux d'entrée indiquait pour sa part que les sols étaient bruts, les murs en enduit blanc et les plafonds en faux-plafonds blancs, hormis les WC dont les sols et les murs étaient en carrelage blanc. Il reprenait, en outre, la mention selon laquelle les installations et aménagements du locataire sortant étaient repris par les locataires avec l'obligation de rétablir l'état d'origine à leurs frais. Le Tribunal a ainsi retenu qu'on ne saurait considérer, contrairement à ce

que soutenaient les locataires, que cet état des lieux serait faux. En effet, il relatait la chose à l'état brut, soit l'état tel que prévu par le contrat de bail. Tous les éléments différant de cet état relevaient, dès lors, des aménagements existants repris par les locataires qu'elles s'étaient engagées à supprimer à la fin du bail. Les parties pouvaient, par ailleurs, convenir d'une remise en état aux frais des locataires, ce qu'elles avaient fait par écrit. La controverse de savoir si dans un tel cas une indemnisation serait due ne se posait pas dans la mesure où les locataires n'avaient pas elles-mêmes réalisé et payé les travaux destinés à rendre les locaux exploitables, les aménagements leur ayant, en outre, été remis gracieusement. Le fait que les locaux n'avaient pas été loués bruts aux précédents locataires n'était pas de nature à remettre en question l'accord convenu entre les parties. Par ailleurs, les locataires ne prouvaient pas que des travaux importants devraient être effectués dans l'immeuble et qu'une partie des locaux litigieux devrait être détruite. Enfin, le Tribunal a autorisé la libération de la garantie de loyer constituée auprès de E_____ et F_____ SA en faveur de la bailleresse.

EN DROIT

1. **1.1** La Chambre des baux et loyers connaît des appels et des recours dirigés contre les jugements du Tribunal des baux et loyers (art. 122 let. a LOJ).

1.2 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 (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, CR CPC, 2e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 66'927 fr. 35, soit le montant réclamé par l'intimée à l'appelante en première instance, au titre d'arriérés de loyers (24'312 fr. + 1'100 fr.) et de frais de remise en état de la chose louée (41'515 fr. 35). Elle est donc largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3

1.3.1 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, 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, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire 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, *in* SJ 2012 I p. 373 et *in* JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2).

1.3.2 En l'espèce, l'appelante, pourtant représentée par un mandataire professionnellement qualifié, s'est contentée de conclure à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure, sans prendre aucune conclusion réformatoire. Elle fait uniquement valoir une violation de ses droits de procédure, sans critiquer la solution retenue par le Tribunal sur le fond. En particulier, elle ne soutient pas qu'elle ne serait pas débitrice des frais de remise en état des locaux ou des arriérés de loyers réclamés par la bailleresse. Ainsi, il n'est pas possible de déterminer ce qu'elle entendrait obtenir en appel, si la Cour devait rendre une nouvelle décision au fond.

Il s'ensuit que l'acte d'appel est irrecevable en raison de l'absence de conclusions réformatoires.

Même si l'appel avait été recevable, il aurait été infondé (cf. consid. 3 *infra*).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, les éléments de fait que l'appelante considère comme établis de façon manifestement inexacte par le Tribunal ont - sur la base des actes et pièces de la procédure - été intégrés dans l'état de fait dressé ci-avant dans la mesure utile.

2. D_____ Sàrl a été radiée du Registre de commerce de Genève pendant la procédure de première instance.

2.1

2.1.1 La capacité d'être partie au procès est subordonnée soit à la jouissance des droits civils, soit à la qualité de partie en vertu du droit fédéral (art. 66 CPC). Les

personnes morales acquièrent la personnalité en se faisant inscrire au Registre du commerce (art. 52 al. 1 CC). Dès qu'elle acquiert la personnalité, la personne morale jouit des droits civils (art. 53 CC) et se voit attribuer la capacité d'être partie au procès. La personne morale radiée du Registre du commerce n'a pas la capacité d'être partie (JEANDIN, op.cit., n. 4 ad art. 66 CPC et la référence citée). La capacité d'être partie constitue une condition de recevabilité de la demande (art. 59 al. 2 let. c CPC) et, à ce titre, est examinée d'office par le juge (art. 60 CPC)

2.1.2 Selon l'art. 71 CPC, qui traite de la consorité simple, les personnes dont les droits et les devoirs résultent de faits ou de fondements juridiques semblables peuvent agir ou être actionnées conjointement (al. 1). Tel est le cas lorsque le créancier a la faculté de rechercher des débiteurs solidaires séparément ou ensemble (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 71 CPC). Ainsi, chaque consort simple agit ou défend pour sa propre cause et peut en conséquence procéder indépendamment des autres. Dans ce cas, les conditions de recevabilité (art. 59 al. 2 CPC) seront examinées individuellement pour chaque consort (art. 71 al. 3 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 10-11 ad art. 71 CPC).

2.1.3 Si le contrat ne comporte aucune clause contraire, le bailleur peut réclamer à tous les colocataires ou au colocataire de son choix la totalité du loyer et des frais accessoires, les indemnités pour occupation illicite des locaux, des sûretés, des dommages-intérêts pour dégâts aux locaux (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 100 n. 3.3.1; art. 144 al. 1 CO).

2.2 En l'espèce, la Cour constate que D_____ Sàrl a été radiée du Registre du commerce de Genève le _____ 2021, soit au cours de la procédure de première instance. Elle a ainsi perdu sa personnalité juridique et de ce fait sa capacité d'être partie à une procédure. Vu le rapport de consorité simple qui lie les locataires s'agissant de la demande en paiement dirigée contre elles par la bailleresse, la radiation de D_____ Sàrl n'entraîne pas la perte de qualité de partie de l'appelante, ni d'autres conséquences sur la procédure.

3. L'appelante se plaint d'une violation, par les premiers juges, des règles de procédure en matière de défaut de réponse prévues aux art. 147 al. 3 CPC et 223 al. 1 CPC. Elle reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé de délai supplémentaire, tel que prévu par l'art. 223 al. 1 CPC, pour répondre à la demande de l'intimée, et de ne pas avoir attiré son attention sur les conséquences d'une omission à déposer une réponse (art. 147 al. 3 CPC). Elle fait valoir que ces manquements l'ont privée du droit de se déterminer sur la demande de l'intimée et de produire ses offres de preuve, de sorte que son droit d'être entendue a été violé par le Tribunal.

3.1

3.1.1 La jurisprudence a déduit de l'art. 29 al. 2 Cst. le droit des parties d'être informées et de s'exprimer sur les éléments pertinents du litige avant qu'une décision touchant leur situation juridique ne soit prise, d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influer sur la décision à rendre (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 132 II 485 consid. 3.2; 127 I 54 consid. 2b).

Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (ACJC/195/2021 du 15 février 2021 consid. 3.1).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire ne débouche sur un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (parmi d'autres ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1; 141 V 495 consid. 2.2; 127 V 431 consid. 3d/aa; arrêts du Tribunal fédéral 1C_229/2020 du 27 août 2020 consid. 2.1; 4A_153/2009 du 1er mai 2009 consid. 4.1; 2P.20/2005 du 13 avril 2005 consid. 3.2).

Lorsque l'atteinte au droit d'être entendu n'est pas particulièrement grave et que la partie lésée a la possibilité d'exercer ce droit dans le cadre d'un appel, où l'autorité jouit d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), cette partie ne peut pas se contenter de se plaindre de la violation dudit droit. Conformément au principe de bonne foi en procédure, elle doit saisir l'opportunité d'obtenir la réparation du vice en appel et exercer son droit d'être entendue dans le cadre de celui-ci (ACJC/1194/2020 du 25 août 2020 consid. 3.1.3; ACJC/1079/2017 du 31 août 2017 consid. 8.1.2; ACJC/429/2017 du 7 avril 2017 consid. 3.1.1; BASTONS BULLETTI, note relative à l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_485/2016 du 19 décembre 2016 in ZPO-CPC Online, Newsletter du 22 février 2017, et note relative à l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_925/2015 in ZPO-CPC Online, Newsletter du 21 avril 2016).

L'admission du grief de refus du droit d'être entendu suppose que, dans sa motivation, le recourant indique quels arguments il aurait fait valoir dans la procédure cantonale et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. A défaut, le renvoi de la cause au juge précédent, en raison de la seule violation du droit d'être entendu, risquerait de conduire à une vaine formalité et de prolonger inutilement

la procédure. Cette jurisprudence ne signifie pas un abandon de la nature formelle du droit d'être entendu. Elle est au contraire l'expression du principe général de la bonne foi (art. 2 CC), qui limite déjà le droit d'être entendu comme tel, dès lors que les droits de participer à la procédure sont limités aux preuves importantes, respectivement aux résultats de l'administration des preuves qui sont propres à influencer la décision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.3 et 4.2.4).

3.1.2 Selon l'art. 147 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (al. 1). La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2). Le tribunal rend les parties attentives aux conséquences du défaut (al. 3).

3.1.3 Aux termes de l'art. 223 CPC, si la réponse n’est pas déposée dans le délai imparti, le tribunal fixe au défendeur un bref délai supplémentaire (al. 1). Si la réponse n’est pas déposée à l’échéance du délai, le tribunal rend la décision finale si la cause est en état d’être jugée. Sinon, la cause est citée aux débats principaux (al. 2).

3.2 En l'espèce, la question de savoir si le Tribunal aurait dû fixer un délai de grâce à l'appelante, après avoir constaté que celle-ci n'avait pas déposé de réponse dans le délai imparti, peut rester ouverte. Il en va de même de la question de savoir si le Tribunal aurait dû rendre l'appelante attentive aux conséquences du défaut de réponse.

En effet, contrairement à ce qu'elle allègue, l'appelante s'est déterminée sur la demande de l'intimée d'abord dans son courrier au Tribunal du 12 octobre 2021, qui a été transmis par le Tribunal à l'intimée au début de l'audience d'instruction et débats principaux du 15 octobre 2021, dans lequel elle a intégralement contesté les frais de remise en état des locaux réclamés par l'intimée et produit diverses pièces. Elle y informait également le Tribunal de ce qu'elle serait absente à l'audience précitée, sans toutefois en solliciter le report, manquant ainsi l'occasion de se déterminer oralement sur la demande. Enfin, elle a encore pu s'exprimer dans le cadre de ses plaidoiries écrites du 12 novembre 2021, à l'appui desquelles elle a produit une dizaine de pièces. Se pose la question de la recevabilité des éléments de fait contenus dans les plaidoiries finales précitées et des pièces y relatives, dont le Tribunal a tenu compte dans le jugement entrepris. Cela étant, cette question peut rester ouverte dans la mesure où l'appelante ne critique pas la solution retenue au fond par le Tribunal et où l'intimée n'a pas contesté la façon de procéder du Tribunal à cet égard.

Par ailleurs, l'appelante ne dit pas un mot sur ce que l'indication des conséquences du défaut ou la fixation d'un délai de grâce par le Tribunal aurait changé à l'issue

de la procédure de première instance. En particulier, elle ne mentionne pas quels autres arguments que ceux déjà avancés dans les écritures précitées elle aurait fait valoir et en quoi ceux-ci auraient été pertinents. Dans de telles circonstances, il ne saurait être retenu que le fait de ne pas avoir déposé de mémoire de réponse l'a privée d'invoquer des éléments essentiels dans le cadre de la présente procédure.

Dès lors, si violation du droit d'être entendu il y a eu, celle-ci n'a pas porté d'atteinte grave aux droits essentiels de partie de l'appelante.

De plus, la Cour disposant, conformément à l'art. 310 CPC, d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit, cette éventuelle violation pouvait être réparée dans le cadre du présent appel. L'appelante était par conséquent tenue d'exercer son droit d'être entendue dans le mémoire déposé devant la Cour. Or, elle se limite à se plaindre de la violation de ce droit, sans exposer les allégués de fait et les arguments de droit qu'elle s'estime avoir été empêchée d'invoquer en première instance. En effet, comme relevé précédemment (cf. consid. 1.3.2 *supra*) l'appelante ne soulève aucun grief s'agissant du fond du litige, ce qu'elle a d'ailleurs elle-même admis dans sa réplique. En particulier, elle ne soutient pas, en appel, qu'elle ne doit pas les arriérés de loyer et les frais de remise en état des locaux qu'elle a été condamnée à verser à l'intimée en première instance, empêchant ainsi une réparation du vice en appel.

Le grief de violation du droit d'être entendu invoqué par l'appelante doit par conséquent être rejeté. Ainsi, si l'appel avait été recevable, le jugement querellé aurait quoi qu'il en soit été confirmé.

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 :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 30 mars 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/118/2022 rendu le 14 février 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26391/2020-6-OOD.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	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.