

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26624/2015

ACJC/769/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 6 JUIN 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (FR), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 janvier 2016, comparant par Me Nicolas GENOUD, avocat, rue Eynard 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimé, comparant par Me Jean CAVALLI, avocat, rue du Centre 2 bis, case postale 192, 1025 St-Sulpice (VD), en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 08.06.2016.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 22 janvier 2016, expédié pour notification aux parties le 26 janvier 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la requête de A\_\_\_\_\_ du 18 décembre 2015 (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que la situation n'était pas claire, dans la mesure où il n'était pas possible, sans actes d'instruction supplémentaires, de déterminer si le terrain loué constituait un immeuble nu ou un local commercial, ni d'établir la date de la fin du bail et donc de statuer sur une éventuelle occupation des lieux au-delà de l'échéance du contrat.

- B. a.** Par acte déposé le 29 janvier 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Cela fait, elle conclut, préalablement, à ce que soit ordonnée la comparution personnelle des parties, et, principalement, à ce qu'il soit ordonné à B\_\_\_\_\_ d'évacuer de sa personne, de ses biens et de tout tiers, le terrain situé \_\_\_\_\_ (Genève), parcelle n° \_\_\_\_\_, en le laissant en bon état de réparation locative, à être autorisée à requérir l'évacuation par la force publique de B\_\_\_\_\_ dudit terrain dès le prononcé du jugement d'évacuation, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 2'300 fr. par mois, par avance, à titre d'indemnité pour occupation illicite, au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions et à la réserve de ses droits.

Elle produit quatre pièces nouvelles.

- b.** Dans sa réponse du 11 février 2016, B\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire ou l'intimé) conclut à l'irrecevabilité de l'appel, et, subsidiairement, à son rejet.

Il produit des pièces nouvelles.

- c.** Par réplique du 16 février 2016 et duplique du 29 février 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions. L'intimé a produit des pièces nouvelles.

- d.** Les parties ont été avisées le 1<sup>er</sup> mars 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

- a.** Par contrat de sous-location du 27 janvier 2006, A\_\_\_\_\_, locataire principal, a mis à disposition de B\_\_\_\_\_, sous-locataire, la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ (Genève). L'objet de la sous-location était réservé au stationnement de voitures, en

vue de leur vente, à l'exclusion de tout autre usage (art. 2 du contrat). Le loyer a été fixé à 2'300 fr. par mois, plus la TVA.

Selon l'art. 6 du contrat, toute modification de l'objet (y compris l'installation d'un bureau container, l'aménagement et le marquage) requérait le consentement écrit du locataire. A la fin du contrat, le sous-locataire devait restituer l'objet dans son état initial.

B\_\_\_\_\_ allègue avoir repris de l'ancien locataire un container sis sur la parcelle et servant de bureau, pour 20'000 fr. A\_\_\_\_\_ affirme ignorer ce qui précède, mais admet n'avoir jamais reproché au locataire d'avoir installé un container sans son autorisation.

Le contrat devait se renouveler tacitement d'année en année, après sa première échéance au 31 décembre 2010, mais au plus tard jusqu'au 31 mars 2013 (date d'échéance du bail principal).

**b.** A\_\_\_\_\_ est locataire de deux objets contigus, soit un bâtiment dans lequel est exploité son centre de services (parcelle n°2\_\_\_\_\_) et une portion d'un terrain servant de parking et d'entrepôt (parcelle n°3\_\_\_\_\_).

**c.** Les parties admettent que le bail s'est poursuivi tacitement après le 31 mars 2013, pour une durée indéterminée.

**d.** Les parcelles n° 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, notamment, font partie du plan directeur de la zone de développement industriel et artisanal des \_\_\_\_\_. Le 14 janvier 2015, une autorisation de construire un bâtiment artisanal et industriel sur lesdites parcelles a été obtenue par les propriétaires.

**e.** Par courrier recommandé du 19 août 2015, A\_\_\_\_\_ a résilié le sous-bail de B\_\_\_\_\_ avec effet au 30 septembre 2015, au motif que le bail principal venait à échéance à cette date. Etait joint à ce courrier, à toutes fins utiles, un avis de résiliation du bail sur formulaire officiel.

Cette résiliation n'a fait l'objet d'aucune contestation dans le délai de 30 jours.

**f.** Début septembre 2015, A\_\_\_\_\_ a proposé à B\_\_\_\_\_ de signer une convention aux termes de laquelle il s'engageait à libérer les lieux à fin mars 2016.

Début octobre 2015, B\_\_\_\_\_ était sur le point de signer un nouveau bail et devait confirmer qu'il quitterait l'emplacement avant la fin du mois. Finalement, le nouveau bail n'a pas été signé et aucun accord n'a été trouvé entre les parties.

**g.** Le 4 novembre 2015, A\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal de première instance d'une requête en évacuation, avec mesures d'exécution directe, et d'une demande en

---

paiement dirigée contre B\_\_\_\_\_, requête retirée par lettre du 17 novembre 2015, pour raison d'incompétence *ratione materiae* du Tribunal.

**h.** Par nouvelle requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 novembre 2015, B\_\_\_\_\_ a conclu à la constatation que le contrat de sous-location passé avec A\_\_\_\_\_ était de durée indéterminée, au motif que la résiliation du 19 août 2015 était inefficace, le délai de six mois pour la résiliation n'ayant pas été respecté et qu'il avait continué d'occuper paisiblement l'emplacement après le 30 septembre 2015.

**i.** Par requête en cas clair déposée le 18 décembre 2015 par devant le Tribunal des baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'évacuation de B\_\_\_\_\_ de la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, cas échéant par la force publique, et à la condamnation de ce dernier à lui payer 2'300 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> octobre 2015, à titre d'indemnité pour occupation illicite, au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions et à la réserve de ses droits.

**j.** Par "déterminations et réponse" du 12 janvier 2016, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête de A\_\_\_\_\_.

**k.** A\_\_\_\_\_ allègue qu'elle doit quitter de manière urgente les lieux qu'elle loue, les travaux sur les parcelles n° 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ devant débiter à fin mars 2016, tout en précisant que les parties au bail principal (relatif à la parcelle n° 1\_\_\_\_\_) ont convenu d'une fin du contrat au 31 juillet 2016. Elle est dès lors d'accord que le sous-locataire reste sur l'emplacement jusqu'à cette dernière date.

**l.** Lors de l'audience de comparution des parties le 13 janvier 2016, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, A\_\_\_\_\_ a précisé que les indemnités étaient régulièrement payées par le sous-locataire.

Au vu des pièces produites, B\_\_\_\_\_ s'est acquitté de la somme de 2'484 fr. les 20 et 27 octobre 2015, 25 novembre et 23 décembre 2015, ainsi que le 26 janvier 2016.

## **EN DROIT**

- 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Selon la jurisprudence, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail, ne se pose pas, l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A\_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois (trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'emplacement, charges comprises, s'élève à 2'300 fr., plus TVA.

En prenant en compte une période de neuf mois, s'agissant d'une procédure d'évacuation, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** L'appel ou le recours, 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 d'appel, respectivement de recours (art. 311 et 321 CPC).

Le délai est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

Il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, publié in : SJ 2012 I p. 232). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités, publié in: RSPC 2015 p. 52 n. 1614). Dites exigences doivent aussi être observées dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5D\_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.1;

---

5A\_141/2014 du 28 avril 2014 consid. 3.4; 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5C.14/2005 du 11 avril 2005 consid. 1.2).

La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1 et les références; 4A\_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

En l'espèce, en ce qu'il est dirigé contre le refus de considérer que la requête en évacuation remplit les conditions du cas clair, l'appel est suffisamment motivé, de sorte qu'interjeté dans le délai prescrit, il est recevable.

En revanche, l'appelante ne fait valoir aucun grief contre la décision du Tribunal de déclarer irrecevables ses conclusions en paiement. Sur ce point, l'appel, qui n'est pas motivé, sera déclaré irrecevable, étant précisé que l'appelante a admis que l'intimé était à jour dans le paiement des indemnités pour occupation illicite.

Les conclusions en réserve des droits de l'appelante sont également irrecevables, car, si ceux-ci existent, il est inutile de les réserver et, s'ils n'existent pas, leur réserve est inopérante.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

## **2.** Les parties produisent des pièces nouvelles.

**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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cela étant, dans le cadre d'une procédure de cas clair, les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà. Si le premier juge éconduit la partie demanderesse en application de l'art. 257 al. 3 CPC et au motif que les pièces soumises à son examen sont inaptes à prouver immédiatement l'état de fait, le juge d'appel ne saurait contrôler cette appréciation sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5, in SJ 2013 I 129).

**2.2** En l'espèce, les pièces produites par l'appelante sont toutes antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et elle n'explique pas pour

quelles raisons elle n'aurait pas pu les produire devant les premiers juges. Partant, ces pièces sont irrecevables, étant précisé qu'elles ne sont pas pertinentes pour la solution du litige.

Seules deux des pièces produites par l'intimé avec sa réponse sont véritablement nouvelles, car postérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal (pièces 65 et 71). Elles sont partant recevables, mais pas déterminantes pour la solution du litige. Les autres pièces sont soit des actes de la présente procédure et figurent déjà au dossier, soit des pièces antérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, sans que l'intimé n'explique pour quelles raisons elles n'ont pas été produites plus tôt. Elles sont en conséquence irrecevables.

**3.** L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir considéré que le cas était clair.

**3.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_585/2011 du 7 novembre 2011 consid. 3.3.1). Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3; BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959). 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 de l'ensemble des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1; 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2).

Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, p. 6841 ss, p. 6959; ACJC/60/2012 du 16 janvier 2012).

---

Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_241/2012 du 7 août 2012 consid. 4). La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter une preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_768/2012 du 17 mai 2013 consid. 4.2.1).

La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20 septembre 2011). Toutefois, le juge applique le droit d'office (art. 57 CPC). Il apprécie librement la portée juridique des faits sans être lié par l'argumentation juridique des parties (cf. ATF 135 III 397 consid. 1.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 3).

**3.2** Une partie peut résilier le bail d'un local commercial en observant un délai de congé de six mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail (art. 266d CO).

Le bailleur doit donner le congé des baux d'habitation et de locaux commerciaux par écrit, 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 une prolongation du bail (art. 266l CO).

Le bail commercial («Geschäftsraummiete») est celui qui a pour objet des locaux destinés à l'exploitation d'une entreprise, d'une industrie ou à l'exercice d'une activité lucrative (ATF 124 III 108 c. 2b, p. 110 s.). Le local est un volume construit, soit un bâtiment dans son ensemble (usine) soit une partie de bâtiment (boutique dans un centre commercial). Il doit être plus ou moins fermé et délimité horizontalement et verticalement. Tel est par exemple le cas d'un bureau, d'un magasin, d'un atelier, d'une échoppe (ATF 103 II 247 c. 2b, p. 253), mais aussi des courts intérieurs de tennis (DB 2003, p. 5; arrêt du TF 4P.328/2001 du 18.03.2002, c. 4 d/bb) ou encore des stations pour le lavage de véhicules en libre service (ATF 124 III 108 c. 2c, p. 111). Enfin, le local doit être fixé durablement au sol. Un lien définitif avec le sol n'est pas nécessaire. C'est par exemple le cas des kiosques à journaux, des baraques servant au commerce des marrons ou des locaux loués sur les arteploges d'Expo.02 (KNOEPFLER/RUEDIN, Regard circulaire sur le droit du bail commercial, 13<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2004, p. 5). Ces différentes exigences excluent de la notion de bail commercial par exemple les baux portant sur un terrain non construit sur lequel le locataire a entreposé des conteneurs pour y abriter un bureau de vente (SJ 2007 I 581 c. 4, p. 584; arrêt du Tribunal fédéral 4C.61/2007 du 17.04.2007, c. 4.3), une place d'amarrage pour bateaux dans un port (DB 1991, p. 10), une place de parc louée indépendamment d'un logement (RSJ 1998, p. 141, N 12; ATF 110 II 51 c. 2, p. 51; ATF 125 III 231 c. 2a, p. 233; JdT 2000 I 194 c. 2, p. 196; DB 2000, p. 7), un terrain non couvert destiné à l'exposition et à la vente de voitures d'occasion (arrêt du Tribunal fédéral non publié du 05.09.1996, cité in: ATF 124 III 108, JdT

1999 I 107 c. 2a, p. 109), une parcelle de jardin potager (DB 2001, p. 5) ou une place de sport assortie d'une tribune (RSJ 1985, p. 213). Les contrats ayant pour objet de tels immeubles ne sont ni des baux d'habitations ni des baux commerciaux (MÜLLER/FOLLONIER-AYALA, Contrats de droit suisse, STÄMPFLI 2012, n. 675 et ss).

Une partie peut résilier le bail d'une chambre meublée, d'une place de stationnement ou d'une autre installation analogue louée séparément en observant un délai de congé de deux semaines pour la fin d'un mois de bail (art. 266f CO).

**3.3** La jurisprudence a admis la possibilité qu'un nouveau bail puisse être conclu de manière tacite après la résiliation du contrat, notamment lorsque, durant une période assez longue, le bailleur s'abstient de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et continue de percevoir les loyers (ATF 119 II 147 = JT 1994 I 205; arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 185). À lui seul, l'élément temporel n'est pas déterminant et il convient plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. En sus de la période pendant laquelle les parties au contrat font fi de la résiliation du bail et continuent à exercer leurs obligations réciproques, l'existence d'un nouveau bail tacite dépendra, le cas échéant, d'autres éléments factuels dont l'importance sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concludants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_188/2012 du 1er mai 2012; 4A\_247/2008 du 19 août 2008, in CdB 2008, p. 117).

**3.4** A la fin du bail, le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur (art. 267 al. 1 CO). S'il ne le fait pas, le bailleur est fondé à requérir son évacuation.

**3.5** En l'espèce, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, le cas est clair. En effet, il est établi, car non contesté, que l'objet du bail est une parcelle sur laquelle l'appelant expose des voitures en vue de les vendre. S'y trouve également un container, qui sert de bureau. Il n'est pas allégué qu'une construction fixée durablement au sol serait érigée sur ladite parcelle. Dès lors aucune mesure d'instruction supplémentaire n'est nécessaire pour déterminer si le terrain loué constitue un local commercial. Conformément à la jurisprudence claire précitée, la présence du container sur la parcelle louée n'emporte pas qualification du contrat en bail commercial.

En l'absence de bail commercial, la résiliation n'avait pas à être donnée au moyen d'une formule officielle, étant rappelé qu'à toutes fins utiles l'intimé a joint à sa lettre de résiliation une telle formule.

Il est manifeste que depuis la fin du bail, aucun bail tacite n'a été conclu entre les parties. Avant même le terme du congé, l'appelante a pris contact avec l'intimé pour trouver un arrangement quant au départ de ce dernier. Elle a saisi le Tribunal de première instance d'une requête en évacuation en novembre déjà. Elle a ainsi toujours manifesté son opposition à ce que l'intimé demeure sur la parcelle.

Il résulte de ce qui précède que la procédure pendante en "constatation que le contrat de sous-location passé avec A\_\_\_\_\_ était de durée indéterminée" n'empêche pas que le cas soit considéré comme clair, les objections de l'intimée apparaissant dénuées de fondement.

Au vu des considérations ci-dessus, le bail a été valablement résilié en respectant le délai de l'art. 266f CO. A l'échéance du délai, l'appelant ne disposait plus d'un titre valable l'autorisant à demeurer sur la parcelle, de sorte que son évacuation aurait dû être prononcée.

Le jugement querellé sera donc annulé et l'évacuation de l'intimé prononcée.

4. Si elle admet le recours, l'instance d'appel annule la décision et renvoie la cause à l'instance précédente (art. 318 al. 1 let. c CPC) ou rend une nouvelle décision si la cause est en état d'être jugée (art. 318 al. 1 let. b CPC). Aux termes de l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire, rendu en première ou en seconde instance. La Chambre des baux et loyers n'est dès lors pas compétente pour ordonner des mesures d'exécution.

La cause sera par conséquent renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur les mesures d'exécution requises par l'appelante.

5. 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 l'appel interjeté le 29 janvier 2016 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/92/2016 rendu le 22 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26624/2015-8-SD, en ce qu'il déclare irrecevables ses conclusions tendant à l'évacuation de B\_\_\_\_\_ ainsi qu'au prononcé de mesures d'exécution directe.

Le déclare irrecevable pour le surplus.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif dudit jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Déclare recevable la requête en évacuation formée par A\_\_\_\_\_ à l'encontre de B\_\_\_\_\_.

Ordonne à B\_\_\_\_\_ d'évacuer de sa personne, de ses biens et de tout tiers la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, située \_\_\_\_\_ (Genève).

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour statuer sur les mesures d'exécution de l'évacuation.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

*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.*