

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2774/2015

ACJC/1445/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 NOVEMBRE 2015

Entre

A_____, domicilié _____, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mars 2015, comparant par Me Roger Mock, avocat, rue des Eaux-Vives 15, case postale 6371, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B_____, c/o _____, Genève, intimée, comparant par Me Nicolas Pierard, avocat, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 novembre 2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 5 mars 2015, expédié pour notification aux parties le 11 mars 2015, reçu par A_____ le 16 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné celui-ci à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute personne dont il est responsable, le local d'environ 220 m² dans l'immeuble sis _____ à Vernier (GE), ainsi que le terre-plein jouxtant les locaux côté _____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé la B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ 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).

En substance, les premiers juges ont retenu que le bail, prolongation comprise, avait pris fin le 31 décembre 2014 et qu'en continuant d'occuper les locaux, A_____ violait l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail, de sorte que son évacuation devait être ordonnée. En ce qui concerne les mesures d'exécution, le Tribunal a estimé qu'un délai de trente jours dès l'entrée en force du jugement était proportionné, dans la mesure où il pourrait éventuellement permettre une exécution amiable.

- B. a.** Par acte expédié le 25 mars 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il requiert l'annulation. Il sollicite, à titre préalable, qu'un délai lui soit octroyé, afin de compléter son argumentation, et conclut, principalement, au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions.

b. Dans sa réponse du 9 avril 2015, B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut, avec suite de frais et dépens, au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle produit dans ce cadre une pièce nouvelle, soit des photographies.

c. L'appelant ayant renoncé à répliquer, les parties ont été avisées le 21 mai 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un local d'environ 220 m² dans l'immeuble sis _____ à Vernier (GE), ainsi que d'un terre-plein jouxtant les locaux côté _____, pour le parking de véhicules.

Le loyer annuel a été fixé à 28'800 fr., charges non comprises, puis porté à 31'920 fr., charges non comprises, soit 2'660 fr. par mois, dès le 1^{er} août 2008, par avis de majoration du 9 juin 2008.

b. Les locaux étaient loués à usage de dépôt ainsi que travaux de peinture, carrosserie et mécanique.

c. Le bail a été résilié par la bailleuse le 12 juin 2009, pour l'échéance du 31 décembre 2009.

d. Selon procès-verbal de la Commission de conciliation du 24 mars 2011, le locataire, représenté par son avocat, a accepté le congé et une unique prolongation de bail de cinq ans, échéant le 31 décembre 2014, a été convenue.

e. Par requête de cas clair déposée le 11 février 2015 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a conclu à l'évacuation du locataire, avec mesures d'exécution directe.

f. Lors de l'audience du 5 mars 2015, la bailleuse a persisté dans ses conclusions et précisé que le motif du congé résidait dans un projet de démolition/reconstruction de l'immeuble, pour lequel elle avait obtenu une autorisation de construire en force.

Le locataire, représenté par son conseil, a allégué, sans fournir de pièces à ce sujet, ne pas avoir pu trouver de locaux de remplacement. Il a fait valoir qu'il avait acquis le fonds de commerce pour la somme de 100'000 fr. en 1999 et a précisé être un petit artisan, avec une famille à charge. Son conseil a conclu à l'irrecevabilité de la requête, au motif qu'il ne s'agirait pas d'un cas clair.

A l'issue de cette audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La jurisprudence prévoit, 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, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelant pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 23'940 fr. (loyer mensuel de 2'660 fr. x 9 mois). La période de neuf mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral et quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

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).

L'acte a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 321 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 En appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

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 Au vu des principes rappelés ci-avant, la pièce nouvelle produite par l'intimée (pièce 6) est irrecevable. Elle est au demeurant sans pertinence.

3. 3.1 Fondant sa conclusion préalable sur la brièveté du délai d'appel en procédure sommaire, l'appelant sollicite qu'un délai complémentaire lui soit octroyé, pour compléter son argumentation.

3.2 Il ne saurait toutefois être entré en matière sur cette demande, les délais légaux ne pouvant pas être prolongés (art. 144 al. 1 CPC).

4. L'appelant soutient qu'il serait arbitraire de procéder à son évacuation, alors qu'il est propriétaire du fonds de commerce exploité dans les locaux litigieux, qu'il paie son loyer régulièrement, qu'il n'a pas d'autre travail et qu'il a une famille à charge. Il ne remet pas en cause la validité de la résiliation ni l'appréciation de la procédure de cas clair par les premiers juges.

4.1 Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

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 (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, op. cit., p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006, p. 6959).

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).

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], op. cit., p. 6959).

4.2 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.

4.3 En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de proportionnalité (ATF 117 Ia 336 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

4.4 En l'espèce, dans la mesure où il était clair que l'appelant ne disposait plus d'un titre l'autorisant à occuper les locaux depuis le 31 décembre 2014 et où les arguments soulevés par l'appelant n'étaient pas de nature à remettre ce fait en cause, c'est à bon droit que les premiers juges ont prononcé son évacuation.

Le grief d'arbitraire est donc infondé.

Même s'il fallait considérer que les griefs de l'appelant sont dirigés contre l'exécution de l'évacuation, ils devraient être rejetés, les premiers juges ayant fait correctement application du principe de proportionnalité, en accordant un délai de trente jours dès l'entrée en force du jugement pour procéder à l'évacuation du locataire.

Au vu des considérations qui précèdent, le jugement sera confirmé.

- 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 25 mars 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/306/2015 rendu le 5 mars 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2774/2015-8 SD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

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 à 15'000 fr.