



POUVOIR JUDICIAIRE

C/484/2015

ACJC/1290/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 26 OCTOBRE 2015**

Entre

- 1) **A** \_\_\_\_\_, ayant son siège p.a. le Restaurant "B \_\_\_\_\_", \_\_\_\_\_, Genève,
- 2) **Monsieur C** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève,
- 3) **Madame D** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève,

appelants tous les trois d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mars 2015, comparant par Me Roger Mock, avocat, rue des Eaux-Vives 15, case postale 6371, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

**E** \_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Delphine Zarb, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 octobre 2015.

---

### **EN FAIT**

- A. Statuant par jugement du 2 mars 2015 (JTBL/293/2015), communiqué aux parties par pli du 10 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, pris conjointement et solidairement, à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tout tiers dont ils sont responsables les trois arcades (environ 130 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée, l'appartement de six pièces (160 m<sup>2</sup>) au premier étage et les trois caves en sous-sol, du bâtiment situé \_\_\_\_\_ à Genève (chiffre 1 du dispositif), a autorisé E\_\_\_\_\_ à requérir l'exécution par la force publique de cette évacuation dès l'entrée en force du jugement (chiffre 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (chiffre 3) et a dit que la procédure était gratuite (chiffre 4).

Les premiers juges ont retenu que la bailleuse avait immédiatement requis l'évacuation de ses locataires, ce qui ne laissait aucune place à l'admission d'un bail tacite. L'état de fait et la situation juridique étant clairs, les premiers juges ont admis les conclusions en évacuation de la bailleuse à l'encontre des locataires.

Par ailleurs, s'agissant de l'exécution de la décision, les premiers juges ont considéré que les arguments des locataires étaient irrelevants puisqu'ils avaient tous été pris en compte dans le cadre de la fixation de la prolongation du bail. Ils ont également relevé que la bailleuse, au bénéfice d'un congé déclaré valable à l'encontre des locataires, avec une prolongation du bail arrivée à échéance, était en droit de conclure un nouveau bail avec un nouveau contractant. Dès lors, les répercussions désastreuses d'une évacuation immédiate pour les huit employés des locataires dues à la cessation immédiate de leur activité ne sauraient être prises en considération. L'argument découlant de l'abus de droit tombait également à faux.

- B. a. Par acte du 23 mars 2015, adressé au greffe de la Cour de céans, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont formé appel à l'encontre du jugement du Tribunal des baux et loyers du 2 mars 2015 dont ils sollicitent l'annulation. Préjudiciellement, ils sollicitent un délai pour compléter leur argumentation compte tenu de la brièveté du délai d'appel. Ceci fait, ils concluent au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions.

A l'appui de leur appel, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ relèvent qu'il est arbitraire et choquant de requérir leur évacuation alors qu'ils sont à jour dans le paiement des loyers et que compte tenu de la législation en vigueur, la bailleuse serait obligée de mettre à bail les locaux en vue de l'exploitation d'un restaurant. Ils soutiennent également qu'il est arbitraire qu'ils perdent leur investissement et qu'ils se trouvent dans l'obligation de mettre huit personnes au chômage. Finalement, ils sollicitent une nouvelle pesée des intérêts qui conduirait indubitablement à leur permettre de continuer à gérer leur établissement avec un nouveau bail et de nouvelles conditions locatives.

---

**b.** Dans le délai imparti, E\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) a répondu à l'appel et a conclu à ce qu'il lui soit donné acte, à la forme, que l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ soit traité comme un recours. Au fond et préalablement, elle a conclu à ce que le jugement attaqué soit déclaré immédiatement de force exécutoire. Principalement, elle a conclu au rejet du recours, à la confirmation du jugement entrepris ainsi qu'au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions.

Elle fait valoir que le Tribunal des baux et loyers, saisi d'une requête en exécution, aurait dû rendre une décision en tant que tribunal de l'exécution conformément à l'art. 309 let. a CPC, contre laquelle l'appel est irrecevable. Dès lors, en vertu de l'art. 325 CPC, le jugement attaqué par les appelants doit être déclaré immédiatement de force exécutoire.

Elle est au bénéfice d'une décision exécutoire, le bail est échu et les appelants occupent illicitement les locaux.

Elle rappelle par ailleurs que le Tribunal des baux et loyers a certifié, le 20 août 2008, qu'aucun recours n'avait été déposé contre la décision n° 487 du 26 août 2008 de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et que celle-ci a délivré, en date du 21 janvier 2014, une expédition exécutoire de ladite décision.

**c.** Par acte parvenu au greffe de la Cour de céans le 17 avril 2015, les appelants se sont déterminés sur la requête d'exécution anticipée présentée par l'intimée. Ils ont conclu au rejet de ladite requête, à la suspension du caractère exécutoire de la décision attaquée conformément à l'art. 325 al. 2 CPC ainsi qu'au déboutement de l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions.

Ils ont produit à l'appui de leur détermination un article de presse, daté du \_\_\_\_\_ 2015 et paru dans la Tribune de Genève, duquel il ressort, selon une récente décision du Tribunal fédéral, que le bail d'un établissement public ne peut être résilié simplement pour remplacer celui-ci par un autre établissement d'un standing différent.

**d.** La Cour de céans s'est prononcée sur la requête visant à l'octroi de l'effet suspensif dans son arrêt du 20 avril 2015. Elle a constaté la suspension de la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/293/2015 concernant le prononcé de l'évacuation de A\_\_\_\_\_, de C\_\_\_\_\_ et de D\_\_\_\_\_, a suspendu le caractère exécutoire de cette décision concernant les mesures d'exécution, a rejeté la requête de E\_\_\_\_\_ d'exécution anticipée dudit jugement et a débouté les parties de toutes autres conclusions. La Cour de céans a considéré que le jugement entrepris ne portait pas uniquement sur des mesures d'exécution puisqu'il condamnait les appelants à évacuer les locaux litigieux et autorisait l'intimée à requérir l'exécution par la force publique de cette évacuation, à la suite de la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers déclarant

valable le congé notifié aux appelants et leur accordant une unique prolongation de bail, échéant le 31 décembre 2014. En conséquence et compte tenu de la valeur litigieuse largement atteinte, c'était la voie de l'appel qui était ouverte. La Cour de céans a considéré qu'il ne se justifiait pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance afin de ne pas vider l'appel de son objet et de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts des appelants. Par ailleurs, elle a considéré que l'appel n'était pas, *prima facie*, dénué de chance de succès. Dès lors, la Cour de céans a accordé l'effet suspensif concernant l'appel et concernant les mesures d'exécution.

e. Dans sa duplique du 24 avril 2015, l'intimée a persisté dans toutes ses conclusions. Elle relève que les appelants se prévalent à tort de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_529/2014 à l'appui de leur recours. En effet, cet arrêt ne saurait être pris en considération dans la présente cause puisqu'il traite d'un cas d'annulation de congé. Dans le cas présent, le congé a déjà été déclaré définitivement valable par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers de telle sorte qu'il n'est plus question de traiter de la validité dudit congé.

Par courrier du 12 mai 2015, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. En date du 2 février 1999, F\_\_\_\_\_, propriétaire, a conclu un contrat de bail à loyer avec A\_\_\_\_\_ portant sur trois arcades sises \_\_\_\_\_ d'environ 130 m<sup>2</sup> sises au rez-de-chaussée, sur un appartement de six pièces d'environ 160 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble précité et sur trois caves au sous-sol du même immeuble.

Les arcades étaient destinées à l'exploitation d'un restaurant à l'enseigne "B\_\_\_\_\_" et l'appartement était destiné à l'usage d'habitation.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, soit pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 1999 au 31 décembre 2008, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

En dernier lieu, le loyer mensuel a été fixé à 6'761 fr., charges comprises.

b. C\_\_\_\_\_ a acquis, de G\_\_\_\_\_, la totalité du capital-actions de la société A\_\_\_\_\_ pour un montant de 520'000 fr., par contrat de cession d'actions du 5 janvier 2000.

c. E\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ au début de l'année 2002.

---

**d.** En 2006, A\_\_\_\_\_ a effectué d'importants travaux, d'un montant total de 35'898 fr. 90 dans le restaurant "B\_\_\_\_\_" afin d'installer une cuisine professionnelle.

**e.** E\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail à loyer de A\_\_\_\_\_ par avis officiel de résiliation du bail du 17 septembre 2007 pour le 31 décembre 2008, soit pour l'échéance contractuelle.

**f.** En date du 9 octobre 2007, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont contesté le congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**g.** Un nouvel avis officiel, adressé à A\_\_\_\_\_ conjointement avec les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ a par ailleurs été notifié le 14 décembre 2007.

**h.** La cause n'ayant pu être conciliée, elle a été renvoyée devant une autre composition de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers pour décision.

A l'issue de l'audience du 26 août 2008, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, après avoir retenu que le congé notifié à A\_\_\_\_\_ était valable et que les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ demeuraient partie à la procédure dans la mesure où un congé leur avait également été notifié, a rendu une décision dont la teneur est la suivante :

*"1. Déclare recevable la requête formée le 9 octobre 2007.*

*2. Déclare valable le congé notifié le 17 septembre 2007 pour le 31 décembre 2008.*

*3. Accorde à la partie requérante une prolongation de son bail d'une durée de six ans, soit au 31 décembre 2014.*

*4. Déboute les parties de toutes autres conclusions.*

*5. Informe les parties de ce que les décisions de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers sont exécutoires si elles ne sont pas portées devant le Tribunal des baux et loyers dans un délai de 30 jours à compter de leur notification.*

*6. La procédure est gratuite."*

Aucun recours n'a été déposé à l'encontre de cette décision par-devant le Tribunal des baux et loyers.

L'expédition exécutoire de cette décision a été délivrée le 21 janvier 2014.

**i.** Par courrier du 16 septembre 2014, Me Roger MOCK, Conseil de A\_\_\_\_\_, de C\_\_\_\_\_ et de D\_\_\_\_\_, a écrit au H\_\_\_\_\_, représentant de E\_\_\_\_\_, en

expliquant que ses mandants étaient prêts à prendre l'engagement irrévocable de libérer les locaux litigieux le 31 octobre 2015.

**j.** E\_\_\_\_\_ n'a pas souhaité entrer en matière ni n'a accordé un délai supplémentaire à A\_\_\_\_\_ pour qu'elle puisse quitter les lieux.

**k.** Par courrier du 15 octobre 2014, A\_\_\_\_\_, sous la plume de son Conseil, a proposé que des nouveaux baux soient conclus portant tant sur le restaurant que sur l'appartement litigieux à de nouvelles conditions à discuter avec la propriétaire.

**l.** Le H\_\_\_\_\_, représentant de E\_\_\_\_\_, a, par courrier du 25 novembre 2014 et conformément à la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 26 août 2008, fixé l'état des lieux de sortie des objets litigieux en date du mardi 30 décembre 2014 à 16 heures.

**m.** Par courrier du 8 décembre 2014, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, sous la plume de leur Conseil, ont rappelé qu'ils proposaient la conclusion de nouveaux baux en leur faveur et que cette solution aurait le mérite de mettre un terme au litige qui opposait les parties. Par ailleurs, ils ont souligné qu'en vertu du Règlement sur les plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, les locaux litigieux ne pourraient être affectés qu'à un autre établissement public.

**n.** Le conseil de E\_\_\_\_\_ a répondu à ce courrier en date du 10 décembre 2014. Elle a rappelé que les parties n'étaient plus en litige puisque ce dernier avait pris fin par la décision de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 26 août 2008, entrée en force de chose décidée. Elle a expliqué que E\_\_\_\_\_ n'entendait pas conclure un nouveau bail avec A\_\_\_\_\_. Elle a demandé confirmation que les clés du restaurant géré par A\_\_\_\_\_ seraient remises lors de l'état des lieux de sortie fixé le 30 décembre 2014.

Ce courrier est demeuré sans suite.

**o.** Par courrier du 6 janvier 2015, E\_\_\_\_\_ a relevé que A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ n'étaient pas présents lors de l'état des lieux de sortie des locaux litigieux et que le restaurant à l enseigne "B\_\_\_\_\_" était toujours en activité. De surcroît, les indemnités pour occupation illicite du mois de janvier 2015 restaient dues. E\_\_\_\_\_ allait dès lors agir par toutes voies de droit afin d'obtenir l'évacuation des locataires et le paiement des indemnités pour occupation illicite jusqu'à l'évacuation totale des locaux.

**p.** L'indemnité pour occupation illicite du mois de janvier 2015 a été acquittée en date du 8 janvier 2015.

---

**q.** Le 6 janvier 2015, E\_\_\_\_\_ a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête de cas clair en exécution d'une décision de la Commission de conciliation. Elle a conclu à ce qu'il plaise au Tribunal des baux et loyers principalement :

- Constaté le caractère exécutoire de la décision n° 487 rendue le 26 août 2008 par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans la cause C/\_\_\_\_\_ opposant d'une part, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ et d'autre part, E\_\_\_\_\_.
- Constaté dès lors que le bail à loyer portant sur la location de trois arcades servant à l'exploitation d'un restaurant, de trois caves, et d'un appartement de six pièces, tous situés dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, a pris fin le 31 décembre 2014 et que A\_\_\_\_\_ et les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ occupent donc illicitement les locaux et appartement précités.
- Condamner A\_\_\_\_\_ et les époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à payer à la requérante la somme de 6'761 fr. mensuelle (soit 6'041 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite, équivalent au loyer acquitté jusqu'à présent et 720 fr. à titre de charges) dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et jusqu'à complète libération de l'intégralité des locaux.
- Ordonner à la force publique d'expulser immédiatement A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, ainsi que leurs biens et tout tiers dont ils sont responsables des trois arcades servant à l'exploitation d'un restaurant au rez-de-chaussée, des trois caves situées au sous-sol, ainsi que de l'appartement de six pièces sis au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, en faisant précéder cette expulsion de l'intervention d'un huissier judiciaire pour l'appartement.
- Ordonner, en tant que de besoin, aux frais de A\_\_\_\_\_ et des époux C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ toute autre mesure adéquate (intervention d'une entreprise de déménagement, stockage du mobilier dans un garde-meuble) permettant de mettre la décision susmentionnée à exécution.
- Débouter A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ de toutes autres ou contraires conclusions.

**r.** Lors de l'audience de débats du 2 mars 2015, A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, par la voix de leur conseil, Me Roger MOCK, se sont opposés à la requête en évacuation dans la mesure où il ne s'agissait pas d'un cas clair et ont conclu à son rejet. En effet, les loyers étaient à jour. A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ avaient investi 540'000 fr. en l'an 2000 pour l'achat du fonds de commerce et avaient fait de nombreux investissements par la suite. Par ailleurs, l'évacuation mettrait au chômage huit employés. De plus, le bailleur ne pouvait, en tout état, que remettre les locaux litigieux à bail pour l'exploitation d'un établissement de même type. Compte tenu de ce qui précède, il était absurde de requérir le départ des locataires.

---

s. Lors de cette même audience, E\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. Elle a observé que les arguments de sa partie adverse étaient tardifs puisque la procédure en était désormais au stade de l'exécution. Elle a par ailleurs relevé que l'effet pervers lié à la mise au chômage d'employés avait été pris en considération dans le cadre de la prolongation de bail maximale. Il était exact que l'établissement litigieux serait remis à bail pour un autre restaurant, conformément aux dispositions du Règlement de la Ville de Genève sur les plans d'utilisation du sol. Finalement, E\_\_\_\_\_ a retiré ses conclusions en paiement.

### **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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation

suivante : 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.

Le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1).

La présente procédure a trait à une demande d'évacuation, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel ou du recours par le locataire et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 55'233 fr. (loyer de 6'137 fr. x 9 mois).

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).

**1.2** L'appel et le recours, écrits et motivés, doivent être introduits auprès de la deuxième instance dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 321 al. 1 CPC). Le délai est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 314 al. 1 et 321 al. 2 CPC), ce qui est le cas des procédures en protection des cas clairs (art. 248 let. b et 257 CPC).

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n<sup>os</sup> 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

**1.3** En l'occurrence, l'acte déposé au greffe de la Cour de céans l'a été dans le délai légal de dix jours, de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

Les griefs soulevés, pour autant qu'on les comprenne, concernent essentiellement l'exécution de la décision d'évacuation. Les appelants ne remettent en effet pas en cause la validité de la décision d'évacuation.

Il n'y a cependant pas lieu de se pencher plus avant sur la recevabilité de l'appel, au vu des considérations qui suivent.

Le recours dirigé contre la décision d'exécution est recevable.

- 
2. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) ou s'ils ne pouvaient 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).

Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisants. Au contraire, avec le système mis en place par l'art. 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n° 3 ad art. 317 CPC).

**2.2** A l'appui de leur réplique du 21 avril 2015, les appelants ont produit, sous pièce n° 4, un article paru dans la Tribune de Genève du \_\_\_\_\_ 2015.

Cette pièce nouvelle ne pouvait pas être déposée dans le cadre de la procédure de première instance car établie postérieurement à la fin de celle-ci.

Elle est partant recevable, bien que non pertinente.

3. **3.1** A teneur des art. 248 let. b et 257 al. 1 CPC, 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 et lorsque la situation juridique est claire.

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. 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, Code de procédure civile commenté, n. 9 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne 2010, p. 304). 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 (CPC), in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959).

Dans le domaine des baux et loyers, la procédure sommaire pour les cas clairs s'applique à certaines procédures d'expulsion, telles que la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a reçu le congé ordinaire et ne l'a pas contesté, ni n'a demandé la prolongation de bail dans le délai de l'art. 273 al. 1 et al. 2 let. a

CO, la demande d'expulsion déposée contre un locataire dont le bail a valablement été résilié de manière anticipée pour retard dans le paiement du loyer (art. 257d al. 2 CO) ou la demande d'expulsion déposée contre un locataire qui a définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou dont la prolongation de bail est arrivée à échéance (ACJC/240/2014 du 24 février 2014, consid. 4.4.1; LCHAT, op. cit., p. 167).

La protection en cas clairs est ouverte lorsque le bailleur sollicite l'évacuation du locataire qui n'a pas quitté les locaux remis à bail de son plein gré à l'issue de la période de prolongation de bail accordée judiciairement. En effet, pareil cas ne présente aucune difficulté juridique, dès lors que le locataire viole son obligation de restitution, visée à l'art. 267 al. 1 CO, lorsqu'il se maintient dans les locaux à la fin de la prolongation judiciaire accordée.

**3.2** Dans le cas présent, compte tenu de la décision entrée en force de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 28 août 2008, les appelants n'étaient plus au bénéfice d'un titre juridique les autorisant à occuper les locaux au-delà du 31 décembre 2014. Ils occupaient illicitement les locaux dès cette date, justifiant ainsi que leur évacuation soit ordonnée. L'état de fait était également parfaitement clair, de sorte que les arguments des appelants, s'ils peuvent être qualifiés de tels, n'ont pas à être examinés à ce stade.

C'est à bon droit que l'application de la procédure sommaire a été admise par les premiers juges et que l'évacuation des appelants a été prononcée. Ainsi, pour autant qu'il soit recevable, l'appel serait de toute façon infondé, s'agissant du prononcé de l'évacuation.

- 4.** **4.1** Si le tribunal qui a rendu la décision a ordonné les mesures d'exécution nécessaires, la décision peut être exécutée directement. La partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution (art. 337 al. 1 et 2 CPC).

En procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité. Lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri. L'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable. En tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1).

Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre

le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties.

Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi sine die n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 = SJ 1992 234).

L'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique pas aux locaux commerciaux (ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 6.1).

**4.2** En l'espèce, les premiers juges ont retenu, à juste titre, que l'octroi d'un sursis pour motifs humanitaires ne pouvait être ordonné lorsqu'est traitée la question d'une mesure d'expulsion portant sur des locaux commerciaux.

L'argument "humanitaire" soulevé par les appelants, selon lequel huit employés se retrouveraient au chômage en cas de fermeture du restaurant ne saurait dès lors être pris en compte, les locaux litigieux étant précisément des locaux commerciaux.

Il convient au demeurant de rappeler que cette circonstance a déjà été prise en considération dans le cadre de l'octroi de la prolongation de bail de six ans accordée aux appelants, ce qui correspond à la durée maximale prévue par le Code des obligations (art. 272b al. 1 CO).

Les appelants qualifient encore "d'absurde" la perte de leur investissement d'un montant de 540'000 fr. effectué en 2000 à l'occasion de l'acquisition du fonds de commerce, si l'exécution était ordonnée.

Ce fait ne saurait à lui seul entraîner un report de l'exécution de l'évacuation, étant relevé que les appelants ont procédé à l'investissement de 520'000 fr. en cours de bail, à leurs risques et périls, et que la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a tenu compte de tous les éléments pertinents du cas d'espèce en accordant aux appelants une prolongation de bail d'une durée maximale de six ans.

- 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 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel et le recours interjetés par A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/293/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mars 2015 dans la cause C/484/2015-7 SD.

**Au fond :**

Les rejette.

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Ivo BUETTLI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*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.*