REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8112/2021 **ACJC/121/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 JANVIER 2023

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mars 2022, comparant en personne,

et

B_____ SA, sise _____, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.01.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/148/2022 du 2 mars 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à payer à B_____ SA les sommes de 6'086 fr. 30 (ch. 1 du dispositif), 3'100 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2020 (ch. 2), 60 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2021 (ch. 3), 4'650 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2021 (date moyenne) (ch. 4) et 60 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 6 avril 2021 (ch. 5), prononcé la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et 2_____(ch. 6 et 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

B. **a.** Par acte expédié le 11 mai 2022 à la Cour de justice, A_____ SA a appelé de ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation des chiffres 2 à 5 du dispositif. Elle a également conclu à ce que la mainlevée définitive ne soit prononcée qu'à concurrence de 6'086 fr. 30, sous suite de frais et dépens.

b. Dans sa réponse du 9 juin 2022, expédiée au Tribunal le 10 juin et réceptionnée au greffe de la Cour civile le 14 juin 2022, B_____ SA a persisté dans ses conclusions en paiement des sommes réclamées en première instance.

Elle a produit deux pièces nouvelles, à savoir des courriers électroniques adressés par elle à A_____ SA les 3 et 19 juin 2020.

c. Aucune réplique n'ayant été adressée à la Cour, les parties ont été avisées le 30 août 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A une date indéterminée, B_____ SA et A_____ SA ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une pièce bureau, d'un accueil-cuisine, d'un cabinet de toilette et de meubles (deux petits bureaux, un fauteuil de bureau, un meuble de bureau et une armoire de bureau métallique) au 1er étage de l'immeuble sis rue 3_____ no. _____ à Genève.

Les locaux étaient loués à l'usage de bureaux exclusivement.

Le bail a débuté le 1er juillet 2020 et sa première échéance a été fixée au 30 juin 2021. Il prévoit un renouvellement tacite d'année en année, dès le 1er juillet 2021, sauf résiliation donnée moyennant un préavis de six mois.

Le loyer mensuel a été fixé à 1'360 fr. et la participation mensuelle aux frais accessoires à 190 fr.

b. Par courrier du 6 octobre 2020, B_____ SA a mis A_____ SA en demeure de verser la somme de 6'200 fr. au titre d'arriéré de loyer pour les mois de juillet à octobre 2020. Elle a indiqué qu'à défaut de paiement des loyers impayés dans les 30 jours, elle devrait procéder à la résiliation du contrat pour défaut de paiement.

c. Par avis du 19 novembre 2020, B_____ SA a résilié le bail de A_____ SA, se référant à sa mise en demeure du 6 octobre 2020.

d. Le 11 janvier 2021, B_____ SA a fait notifier à A_____ SA un commandement de payer, poursuite n° 1_____, portant sur les loyers et participation aux frais accessoires pour les mois de novembre et décembre 2020. A_____ SA a formé le même jour opposition complète à ce commandement de payer.

e. Le 4 février 2021, B_____ SA s'est vue délivrer un acte de défaut de biens portant sur une poursuite n° 4_____, dirigée contre A_____ SA pour un montant total de découvert s'élevant à 6'086 fr. 30.

f. Le 6 avril 2021, B_____ SA a fait notifier à A_____ SA un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant sur le paiement du montant de 4'650 fr. relatif aux loyers et participations aux frais accessoires des mois de janvier à mars 2021. A_____ SA a formé opposition totale à ce commandement de payer le même jour.

g. Par demande adressée à la Commission de conciliation le 27 avril 2021, non conciliée le 18 juin 2021 et introduite au Tribunal le 16 juillet 2021, B_____ SA a conclu à ce que A_____ SA soit condamnée à lui verser les sommes de 6'086 fr. 30, 3'100 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er décembre 2020, 60 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2021, 4'650 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2021 et 60 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 6 avril 2021, à ce que soit prononcée la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer poursuites n° 1_____ et 2_____et dit que ces poursuites iront leur voie.

h. Invitée à le faire par ordonnances des 13 septembre et 28 octobre 2021, A_____ SA n'a pas répondu à la demande.

i. Par ordonnance du 7 décembre 2021, le Tribunal a fixé aux parties un délai au 18 décembre 2021 pour lui indiquer si elles souhaitaient que la cause soit convoquée aux débats principaux, si elles souhaitaient plaider ou si la cause pouvait être gardée à juger. Le Tribunal a attiré l'attention de A_____ SA sur le fait qu'en l'absence de réponse déposée dans le délai imparti, la procédure pourrait se poursuivre sans sa présence et être gardée à juger sans débats.

j. Le 21 décembre 2021, B_____ SA a indiqué au Tribunal qu'elle souhaitait que la cause soit gardée à juger.

A_____ SA ne s'est pas déterminée dans le délai imparti.

k. Par jugement non motivé JTBL/148/2022 du 2 mars 2022, le Tribunal a fait droit aux conclusions de B_____ SA.

l. Par courrier du 7 mars 2022, reçu par le Tribunal le 10 mars 2022, A_____ SA a demandé la motivation du jugement, précisant n'avoir jamais occupé les locaux.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les dernières conclusions de première instance sont supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai d'appel de 30 jours (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable sous cet angle.

1.4 Que la cause soit soumise à la maxime des débats ou à la maxime inquisitoire, 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 attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Elles doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. Le fait que la maxime d'office soit aussi applicable en instance cantonale de recours n'y change rien. La maxime inquisitoire ne concerne que la manière de réunir la matière du procès, mais non la façon dont les conclusions doivent être formulées afin qu'il puisse être entré en matière. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation. Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice (ATF 137 III 617 consid. 4 à 6, in JdT 2014 II 187/SJ 2012 I 373; arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1; 4A_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; AUBRY GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2009, n. 18 ad art. 42; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 957 ss ad art. 42).

1.5 En l'espèce, l'appelante développe dans son acte d'appel l'argumentation suivante : « Le Tribunal a relevé que la demanderesse n'avait conclu au paiement que d'une somme de 6'086 fr. 30, dès lors le Tribunal limitera la condamnation à ce montant. Or, dans son dispositif, le Tribunal a également condamné A_____ SA à d'autres montants, soit ceux de 3'100 fr., 60 fr., 4'650 fr. et 60 fr. Le jugement devra donc être modifié et les chiffres 2 à 5 du jugement devront être annulés. Par ailleurs, la mainlevée définitive ne devra être prononcée qu'à hauteur de 6'086 fr. 30. B_____ SA devra être condamnée aux frais et dépens du présent recours et déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. ».

Même si cette argumentation est peu claire, la Cour comprend que l'appelante demande l'annulation des chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement attaqué et que la mainlevée définitive ne soit prononcée qu'à concurrence de 6'086 fr. 30, estimant qu'elle ne doit pas l'être pour un autre montant que celui-ci vu la mention du Tribunal selon laquelle sa condamnation était limitée à ce montant.

L'appel sera donc déclaré recevable.

2. L'intimée a produit de nouvelles pièces, à savoir des courriers électroniques adressées par elle à l'appelante les 3 et 19 juin 2020, faisant valoir des faits s'y rapportant.

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les courriers électroniques des 3 et 19 juin 2020 produits par l'intimée ainsi que les allégations de fait s'y rapportant auraient pu être produits et allégués devant le Tribunal. Ils sont dès lors irrecevables.

3. **3.1** Le locataire doit payer le loyer et le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires (art. 257c CO).

A teneur de l'art. 79 LP, le créancier à la poursuite duquel il est fait opposition agit par la voie de la procédure civile ou administrative pour faire reconnaître son droit. Il ne peut requérir la continuation de la poursuite qu'en se fondant sur une décision exécutoire qui écarte expressément l'opposition.

Cette disposition autorise le juge civil ordinaire à lever l'opposition, de façon à ce qu'il ne soit pas nécessaire de recourir encore à la procédure de mainlevée (ATF 134 III 115 consid. 3.2).

3.2 En l'espèce, l'appelante semble faire grief au Tribunal de l'avoir condamnée à s'acquitter de toute autre somme que celle de 6'086 fr. 30, se prévalant du fait qu'il a prétendument indiqué, dans sa motivation, limiter sa condamnation au

paiement de la somme de 6'086 fr. 30, l'intimée n'ayant conclu au paiement que de cette somme, à l'exclusion de toute autre. En réalité, il peut aisément être compris, à la lecture du passage en question du jugement, que par cette mention, le Tribunal a relevé que l'appelante aurait pu, si la partie intimée l'avait demandé, être condamnée à s'acquitter des loyers et participations aux frais accessoires pour les mois de juillet à octobre 2020, à hauteur de 6'200 fr., Les montants de 3'100 fr., 4'650 fr. et 60 fr. ont été, pour le surplus, réclamés et sont dus pour le paiement des loyers et participations aux frais accessoires de novembre 2020 à mars 2021 ainsi que les frais de poursuite; ils font l'objet de conclusions explicites de sorte que le Tribunal les a correctement pris en considération.

L'appel n'est dès lors pas fondé et le jugement sera 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 :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 mai 2022 par A_____ SA contre le jugement JTBL/148/2022 rendu le 2 mars 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8112/2021.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît 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. 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 inférieure à 15'000 fr.