



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8798/2017

ACJC/718/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 29 MAI 2020**

Entre

Monsieur A_____, p.a. Café restaurant "**B**_____", _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 août 2019, comparant d'abord par Me **C**_____, avocat, puis en personne,

et

1) **ETAT DE GENEVE**, p.a. Service administratif du Conseil d'Etat, Chancellerie d'Etat, rue de l'Hôtel-de-Ville 2, 1204 Genève, intimé,

2) **FONDATION D**_____, sise _____, autre intimée, comparant tous deux par Me Julien PACOT, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.06.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/750/2019 du 13 août 2019, expédié pour notification aux parties le 15 août 2019, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a dit que les baux portant respectivement sur l'arcade de 115 m² au rez-de-chaussée, l'abri de 16 m² au 1^{er} sous-sol et la place de parking interne n° 62 au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble sis [no.] _____, avenue 1_____ à E_____ [GE] avaient valablement été résiliés pour le 31 mai 2018 (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers les objets susmentionnés (ch. 2), a autorisé l'ETAT DE GENEVE à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que les baux de l'abri et de la place de parking interne étaient liés à celui de l'arcade, lequel avait été valablement résilié, de sorte que le locataire devait être condamné à évacuer tous les locaux, l'exécution forcée devant être ordonnée dès l'entrée en force du jugement.

- B. a.** Par acte expédié le 16 septembre 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, préalablement, à la constatation de l'irrecevabilité des conclusions en évacuation et en exécution de l'évacuation prises par l'ETAT DE GENEVE lors de l'audience du Tribunal du 2 mai 2019, principalement, avec suite de dépens, à ce que soit constatée la nullité des congés qui lui ont été adressés par l'ETAT DE GENEVE le 9 mars 2017 s'agissant des trois objets précités, et à ce que l'ETAT DE GENEVE soit débouté de ses conclusions en évacuation et en exécution de celle-ci. Subsidiairement, il conclut à l'annulation desdits congés, plus subsidiairement, à ce qu'il lui soit octroyé une prolongation de bail de six ans et, encore plus subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour qu'une nouvelle décision soit rendue.
- b.** Dans leur réponse du 18 octobre 2019, l'ETAT DE GENÈVE et LA FONDATION D_____ (ci-après : les intimés) concluent principalement à l'irrecevabilité de l'appel de A_____ et, subsidiairement, à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont été avisées le 27 novembre 2019 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

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

- a.** Par trois contrats de bail à loyer datés du 23 mai 2008 et entrés en vigueur le 1^{er} juin 2008, A_____ est devenu locataire d'une arcade de 115 m² au rez-de-

chaussée de l'immeuble sis [no.] _____, avenue 1_____ à E_____, ainsi que d'un abri de 16 m² au 1^{er} sous-sol et d'un parking intérieur n° 62 au 2^{ème} sous-sol du même immeuble.

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant.

La première échéance du bail de l'arcade a été fixée au 31 mai 2013, avec clause de renouvellement tacite d'année en année et préavis de résiliation de six mois. S'agissant de l'abri et de la place de parking intérieur, la première échéance des baux a été fixée au 31 mai 2009, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

b. Les trois baux mentionnent comme unique bailleresse LA FONDATION D_____ (ci-après : D_____), propriétaire de l'immeuble.

c. En date du 18 juillet 2008, un protocole de transfert de baux a été signé entre les parties, prévoyant qu'à compter du 1^{er} juillet 2008 les trois contrats étaient transférés à «Café B_____, A_____».

d. Le 29 mai 2013, l'ETAT DE GENEVE, bailleur, et A_____, locataire, ont signé un nouveau contrat de bail portant sur les mêmes locaux, entré en vigueur le 1^{er} juin 2013, pour une durée initiale de cinq ans, avec clause de renouvellement tacite d'année en année et préavis de résiliation de six mois.

Le contrat mentionne D_____ en qualité de représentante du bailleur.

Le loyer a été fixé à 32'760 fr. par année, acompte de frais chauffage de 1'200 fr. non compris. Une clause d'indexation a été convenue.

Le contrat ne fait pas référence à l'abri et à l'emplacement de parking, et aucun nouveau contrat n'a été signé s'agissant de ces objets.

e. Par avis officiel du 21 décembre 2016, l'ETAT DE GENEVE, représenté par D_____, a résilié le bail de l'arcade susmentionnée pour son échéance du 31 mai 2018.

f. A_____, représenté par son conseil, a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) d'une requête dirigée contre D_____, afin de faire constater la nullité du congé, demandant subsidiairement à ce que ledit congé soit annulé.

Il a produit une copie du bail et du protocole de transfert de baux de 2008, à l'exclusion d'une copie du bail du 29 mai 2013.

La procédure a été enregistrée sous numéro C/2_____/2017.

g. Le 9 mars 2017, l'ETAT DE GENEVE a notifié deux avis de résiliation au 31 mai 2018 au locataire, pour l'abri de 16 m² au 1^{er} sous-sol et le parking intérieur n° 62 au 2^{ème} sous-sol de l'immeuble.

Le courrier d'accompagnement indiquait sous la rubrique «concerne» qu'il portait sur la résiliation des trois objets litigieux, mais précisait dans son développement que la résiliation était donnée pour «tous les autres baux» liant les parties, soit celui de l'abri et celui de la place de stationnement.

h. A_____, par requête du 18 avril 2017 dirigée tant contre l'ETAT DE GENEVE que contre D_____, a contesté les congés relatifs non seulement à l'abri et au parking, mais également à l'arcade, estimant que les nouveaux congés annulaient et remplaçaient celui du 21 décembre 2016.

Les procédures ont été enregistrées sous numéros C/8798/2017, C/3_____/2017 et C/4_____/2017.

i. A l'issue de l'audience de conciliation du 13 juin 2017, la Commission a délivré une autorisation de procéder dans la cause C/2_____/2017, sur laquelle était indiquée D_____ en tant que partie défenderesse.

Lors de l'audience de conciliation, étaient présents A_____, assisté de son conseil, et F_____, pour la D_____.

Le procès-verbal d'audience, commun aux causes C/2_____/2017, C/8798/2017, C/3_____/2017 et C/4_____/2017, indiquait D_____ en qualité de bailleresse.

Le 20 juin 2017, la Présidente de la Commission a procédé à une rectification d'erreur matérielle selon l'art. 334 CPC et a ajouté au procès-verbal une mention manuscrite «ETAT DE GENÈVE» en qualité de partie défenderesse aux côtés de D_____.

j. Le 13 juillet 2017, A_____ a porté la cause C/2_____/2017 devant le Tribunal, en dirigeant sa requête tant à l'encontre de D_____ que de l'ETAT DE GENEVE.

Il a également porté les causes C/8798/2017, C/3_____/2017 et C/4_____/2017 devant le Tribunal, en concluant principalement à la nullité, subsidiairement à l'annulation des congés du 9 mars 2017 et, plus subsidiairement, à une prolongation des baux d'une durée de six ans.

Les causes C/8798/2017, C/3_____/2017 et C/4_____/2017 ont été jointes par ordonnance du 15 août 2017 sous la cause C/8798/2017.

k. Par courrier du 18 juillet 2017 adressé au Tribunal, D_____ a relevé que la requête de conciliation dans la cause C/2_____/2017 avait été dirigée contre

D_____ uniquement, laquelle n'était pas bailleresse, de sorte qu'elle devait être rejetée.

l. Par ordonnance du 15 août 2017, le Tribunal a limité la procédure dans la cause C/2_____/2017 à la question de la légitimité passive de D_____, subsidiairement de la recevabilité de la requête.

m. Par réponse du 29 septembre 2017 dans la cause C/8798/2017, D_____ et l'ETAT DE GENEVE ont, sur demande principale, conclu à ce qu'il soit constaté que les baux portant sur l'arcade, l'abri et la place de stationnement avaient été valablement résiliés le 21 décembre 2016 pour le 31 mai 2018, et que, dès lors, la résiliation était effective et que la requête était sans objet, subsidiairement que la requête était irrecevable.

Ils ont pris diverses conclusions reconventionnelles, qu'ils ont par la suite retirées, sous réserve de leurs conclusions en évacuation de A_____ de l'arcade, de l'abri et de la place de stationnement avec exécution directe par D_____.

n. Dans le cadre de la cause C/2_____/2017, par jugement JTBL/1151/2017 du 18 décembre 2017, confirmé par arrêt de la Cour de céans ACJC/1171/2018 du 3 septembre 2018, entré en force, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions prises par A_____ à l'encontre de l'ETAT DE GENEVE, et l'a débouté de ses conclusions à l'encontre de D_____.

o. Par ordonnance du 28 novembre 2018, le Tribunal a imparti à A_____ un délai pour répondre à la demande reconventionnelle de ses parties adverses dans la cause C/8798/2017.

p. Par réponse du 14 décembre 2018, A_____ a conclu au déboutement de ses parties adverses de leurs conclusions reconventionnelles, sans autre motivation.

q. Lors de l'audience de débats principaux du 2 mai 2019, A_____ a confirmé qu'il y avait trois baux distincts pour chacun des trois objets, et que le parking et l'abri avaient toujours été utilisés en lien avec l'arcade.

Le représentant de D_____ a par ailleurs déclaré reprendre, au nom de l'ETAT DE GENEVE, les conclusions en évacuation et exécution directe.

Suite au plaidoiries finales orales, la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, 3^{ème} éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, au vu du montant global des loyers annuels des locaux concernés, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel est par ailleurs suffisamment motivé, bien que l'appelant n'indique pas précisément quels passages de la décision litigieuse sont attaqués. En effet, il invoque divers griefs, de nature à remettre en question le jugement entrepris.

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

1.5 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2. 2.1** L'appelant soutient que les congés notifiés par pli du 9 mars 2017 ont annulé la résiliation non contestée du 21 décembre 2016 portant sur l'arcade litigieuse, et fonde l'intégralité de son raisonnement juridique sur ce postulat.

Il ne saurait cependant être suivi sur ce point, puisque le pli du 9 mars 2017 ne contenait aucun avis de résiliation relatif à l'arcade, mais uniquement deux formules officielles, portant sur l'abri et sur l'emplacement de parking loués comme dépendances de l'arcade (ce dernier point ayant été admis par lui lors de son audition par le Tribunal).

Force est dès lors de constater qu'il ne s'agissait pas d'une annulation de la résiliation donnée pour l'arcade, mais d'un complément (non nécessaire) à celle-ci, visant à résilier également les baux des dépendances.

L'interprétation de l'appelant à ce sujet est au reste en contradiction avec le texte même du courrier d'accompagnement, qui indique clairement le motif de la notification de ces deux nouvelles formules officielles, soit la volonté de résilier également «tous les autres baux» liant les parties. La seule référence à l'arcade, sous la rubrique «concerne» dudit courrier, n'est pas de nature à créer un doute quant à la signification de cette notification.

2.2 Au surplus, l'appelant ne critique pas la solution retenue par les premiers juges, - laquelle apparaît de toute manière fondée -, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder.

2.3 Au vu de ce qui précède, il ne se justifie pas non plus d'examiner les développements de l'appelant s'agissant de l'annulation du congé du 9 mars 2017 ou de la prolongation de bail, puisque ceux-ci sont fondés sur le postulat erroné d'une nouvelle résiliation, annulant et remplaçant celle du 21 décembre 2016.

3. L'appelant invoque l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles prises par le bailleur lors de l'audience du 2 mai 2019, au motif qu'il s'agirait de conclusions distinctes de celles prises dans l'écriture des intimés du 29 septembre 2017, qui demandaient que la représentante du bailleur soit autorisée à requérir l'évacuation du locataire par la force publique.

3.1 Conformément à la jurisprudence constante, les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire qui les accompagne, selon les règles de la bonne foi. Une éventuelle désignation ou expression inexacte n'est dès lors pas décisive, si le sens des conclusions peut d'emblée être déterminé, au vu de la motivation, des circonstances du cas à trancher ou de la nature juridique de l'action (ATF 137 III 617 consid. 6.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_775/2018 du 15 avril 2019 consid. 4.1; 4D_20/2018 du 11 juin 2018 consid. 3.2; 5A_377/2016 du 9 janvier 2017 consid. 4.2.3). Ceci est d'autant plus vrai en procédure simplifiée, caractérisée par un formalisme moindre (ATF 144 III 402 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, il n'est pas douteux que les conclusions reconventionnelles prises par les intimés dans leur écriture du 29 septembre 2017 visaient à autoriser le bailleur, par l'entremise de sa représentante, à obtenir l'exécution forcée de l'évacuation, et que la déclaration formulée lors de l'audience du 2 mai 2019 ne visait qu'à préciser, si besoin était, cette conclusion. Le grief du locataire n'est donc pas fondé.

-
4. L'appelant fait enfin grief au Tribunal d'avoir admis les conclusions reconventionnelles en évacuation formées le 29 septembre 2017, alors qu'à cette date le bail était encore en vigueur, le congé ayant été donné pour le 31 mai 2018.

Comme le relèvent les intimés, ce n'est que devant la Cour de céans que cet argument est invoqué pour la première fois, alors même que l'appelant a eu l'occasion de se déterminer en première instance sur ces conclusions, par mémoire réponse du 14 décembre 2018.

4.1 L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice du droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

4.2 En l'espèce, la question de la recevabilité des conclusions en évacuation et en exécution de celle-ci peut légitimement se poser, dans la mesure où lesdites conclusions ont été formées avant la date pour laquelle le bail avait été résilié, ce qui semble a priori exclure leur recevabilité, faute d'intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 1050).

Cela étant, force est de constater que, dans le cas d'espèce, l'appelant commet un abus de droit en ne soulevant cette question qu'au stade de l'appel, alors même que les conclusions reconventionnelles ont été formées près de deux ans plus tôt et que le bail a pris fin plus d'une année auparavant.

Les conclusions reconventionnelle en évacuation et en exécution directe de celle-ci sont donc recevables.

C'est par ailleurs à bon droit que les premiers juges ont admis celles-ci, ce que l'appelant ne conteste pas.

5. Au vu de ce qui précède, le jugement sera intégralement confirmé.
6. 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.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 septembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/750/2019 rendu le 13 août 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8798/2017-1-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Pauline ERARD, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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 ou égale à 15'000 fr.