



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/894/2022

ACJC/1215/2022

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2022**

Entre

**A** \_\_\_\_\_ **SARL**, sise \_\_\_\_\_ [GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1<sup>er</sup> mars 2022, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, comparant d'abord par Me Jacques BERTA, avocat, puis par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2022.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/189/2022 du 1<sup>er</sup> mars 2022, reçu par A\_\_\_\_\_ SARL le 18 mars 2022, le Tribunal des baux et loyers a condamné cette dernière à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle était responsable et de ses biens, l'arcade d'environ 49 m<sup>2</sup> et les trois dépôts secondaires situés respectivement au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ à Genève (chiffre 1 du dispositif), autorisé B\_\_\_\_\_ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_ SARL dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**B. a.** Le 28 mars 2022, A\_\_\_\_\_ SARL a formé appel et recours contre ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et déclare irrecevable la requête déposée par B\_\_\_\_\_ SA le 20 janvier 2022, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit un courrier adressé à la régie C\_\_\_\_\_ SA, qui gère l'immeuble concerné (ci-après : la régie) le 11 janvier 2022 (pièce n° 2), une décision du Département du développement économique de Genève du 18 février 2021 (n° 6), un courrier de la régie du 21 février 2022 contenant les bulletins de versement pour les loyers d'avril à septembre 2022 (n° 11), un courrier adressé à celle-ci le 28 mars 2022 (n° 12), un commandement de payer établi le 31 janvier 2022 (n° 13), une déclaration d'opposition du 7 mars 2022 (n° 14) et un échange de courriers avec la régie en mars 2022 (n° 15 à 18). Les pièces n° 1, 3, 4, 5 et 7 à 10 figurent déjà au dossier.

**b.** Dans sa réponse, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Dans leurs réplique, duplique et déterminations spontanées, les parties ont persisté dans leurs conclusions et A\_\_\_\_\_ SARL a produit des pièces nouvelles concernant des paiements effectués les 22 mars et 10 mai 2022 (pièces n° 19 et 20).

**d.** Le 9 juin 2022, A\_\_\_\_\_ SARL a produit une pièce nouvelle, soit une requête en constatation de droit formée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 9 juin 2022, qui se fonde sur un courrier de la régie du 12 octobre 2020 (n° 21).

B\_\_\_\_\_ SA a contesté le caractère nouveau de la pièce susvisée, de même que sa pertinence.

**e.** Les parties ont été informées le 11 juillet 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

**a.** B\_\_\_\_\_ SA, en tant que bailleuse, et A\_\_\_\_\_ SARL, en tant que locataire, ont conclu le 8 décembre 2015 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 49 m<sup>2</sup> et de trois dépôts secondaires situés respectivement au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Ce bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2020, et se renouvelait ensuite tacitement tous les cinq ans. Le préavis de résiliation était de douze mois.

Le loyer a été fixé à 2'810 fr. par mois, charges non comprises.

**b.** Par courrier recommandé du 14 décembre 2020, la locataire a résilié le bail pour le 31 décembre 2021, en raison de ses difficultés financières liées à l'épidémie de Covid-19.

**c.** Par courrier du 16 décembre 2021, la locataire a informé la bailleuse de ce que sa situation financière s'était améliorée depuis septembre 2021 et qu'elle souhaitait donc prolonger le bail de six mois en six mois, avec une réduction de loyer de 30%. Elle a indiqué que ses arriérés de loyers s'élevaient à 15'400 fr. et qu'elle n'était pas en mesure de quitter les locaux au 31 décembre 2021, compte tenu de son bilan comptable.

**d.** Par courrier du 21 décembre 2021, la bailleuse a indiqué à la locataire ne pas pouvoir répondre favorablement à sa demande de prolongation. En raison des arriérés de loyers, elle était dans l'obligation de maintenir l'état des lieux de sortie fixé au 4 janvier 2022.

**e.** Par courrier du 4 janvier 2022, la bailleuse a reproché à la locataire de ne pas avoir pu procéder à l'état des lieux de sortie, ainsi qu'à la remise des clés, en raison de son absence. Tous versements effectués dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022 seraient donc considérés comme des indemnités pour occupation illicite des locaux.

**f.** Le 20 janvier 2022, la bailleuse a introduit une requête en cas clair devant le Tribunal des baux et loyers, sollicitant l'évacuation de A\_\_\_\_\_ SARL et le prononcé de mesures d'exécution directe.

**g.** Lors de l'audience du Tribunal du 1<sup>er</sup> mars 2022, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, précisant que l'arriéré de loyers se montait dorénavant à 31'147 fr. 25.

La locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, au motif que l'état de fait était litigieux. En février 2021, elle avait oralement invalidé la résiliation du bail auprès d'une employée de la régie, D\_\_\_\_\_, dont elle sollicitait l'audition. Cette dernière lui avait conseillé de résilier le bail dans l'espoir d'en conclure un nouveau,

renouvelable de six mois en six mois. Selon la locataire, l'arriéré de loyers s'élevait à environ 12'000 fr.

A l'appui de ses allégués, la locataire a notamment produit des échanges de courriels avec la régie entre juillet et novembre 2021 concernant sa proposition de prolonger le bail, ainsi qu'une attestation d'une de ses employées, E\_\_\_\_\_, indiquant que A\_\_\_\_\_ SARL avait fait part à la régie, en décembre 2020, de son projet de dénoncer le bail pour le 31 décembre 2021 et que D\_\_\_\_\_ avait alors indiqué "*le plus simple pour vous serait de résilier le bail, mais si durant 2021, vous reveniez à meilleure fortune, nous pourrions envisager de vous faire une prolongation de bail de 6 mois en 6 mois ou d'une année renouvelable*".

La bailleuse a déclaré n'avoir jamais accepté la proposition de conclure un nouveau bail, renouvelable de six mois en six mois.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

1. **1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. Si la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, in JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1).

En l'espèce, la bailleuse sollicite l'évacuation de la locataire, qui conteste la résiliation du bail. Eu égard au loyer mensuel de 2'810 fr., charges non comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre la décision d'évacuation, alors que celle du recours l'est contre la décision d'exécution de ladite évacuation.

**1.2** L'appel et le recours ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1, 314 et 321 al. 1 et 2 CPC). Ils sont donc recevables. Dirigés contre le même jugement, ils seront traités dans le même arrêt.

Pour des motifs de simplification, la locataire sera désignée ci-après comme l'appelante.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La Cour dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause, dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 5 et 5A\_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

Le recours peut être formé, quant à lui, pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

**2.** L'appelante a produit des pièces nouvelles devant la Cour.

**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 diligence (let. b).

Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 et 4A\_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5). Il en va de même des faits nouveaux, étant souligné que, dans la mesure où la maxime des débats est applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, tout fait non contesté est un fait prouvé (ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

Ainsi, ne sont pas recevables les contestations et objections que le locataire soulève pour la première fois en instance de recours, comme le fait qu'il a payé l'arriéré de loyer dans le délai de sommation de 30 jours (art. 257d al. 1 CO) ou qu'il a obtenu du bailleur un sursis au paiement. Le locataire doit invoquer ces moyens de défense en temps utile, conformément au principe de la simultanéité des moyens d'attaque et de défense (maxime éventuelle ou maxime de concentration), qui vaut aussi en procédure sommaire de protection dans les cas clairs, soumise à la maxime des débats (ATF 142 III 462 consid. 4.3).

**2.2** Il s'ensuit que les pièces nouvelles produites par l'appelante sont irrecevables, de même que les faits s'y rapportant.

---

S'agissant en particulier de sa pièce nouvelle n° 11, celle-ci a été produite à l'appui d'un allégué selon lequel un nouveau contrat de bail, portant sur les mêmes locaux, aurait été conclu entre les parties par actes concluants, ce que l'intimée conteste. Cette objection étant nouvelle, elle est irrecevable en appel.

3. Le Tribunal a considéré que les conditions du cas clair étaient réalisées. L'appelante avait résilié le bail, acte qui était irrévocable, et n'exposait pas de quel vice du consentement elle pouvait se prévaloir à cet égard. Après cette résiliation, l'appelante avait souhaité négocier de nouvelles conditions de bail, qui n'avaient pas été acceptées par l'intimée. Elle n'était donc au bénéfice d'aucun titre juridique l'autorisant à demeurer dans les locaux, de sorte que son évacuation devait être ordonnée.

L'appelante fait valoir que le cas n'est pas clair. Elle avait résilié le bail sur conseil de l'intimée, compte tenu des promesses faites par la régie de prolonger celui-ci en cas d'amélioration de sa situation financière, ce que le Tribunal n'avait arbitrairement pas retenu. Le Tribunal avait également refusé d'auditionner des témoins sur ce point, violant ainsi son droit à la preuve. En février 2022, l'intimée lui avait fait parvenir des bulletins de versement pour les loyers d'avril à septembre 2022, de sorte que les parties étaient liées par un nouveau contrat de bail, confirmant ainsi que l'état de fait n'était pas clair devant les premiers juges.

### 3.1

**3.1.1** La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1). En vertu de l'art. 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 (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections motivées et concluantes, qui ne peuvent pas être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

---

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 p. 126, 620 consid. 5.1.1 p. 621, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. cependant arrêt du Tribunal fédéral 4A\_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), 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 des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

**3.1.2** La résiliation est un droit formateur qui s'exerce par un acte juridique unilatéral. En prévoyant la faculté de donner congé, l'ordre juridique permet à un seul des cocontractants de modifier unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1; 135 III 441 consid. 3.3; 128 III 129 consid. 2a). Ainsi, il a été jugé que l'exercice d'un droit formateur doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A.89/2009 du 1<sup>er</sup> mai 2009 consid. 3.3; LACHAT/BOHNET, Commentaire romand CO I, 2021, n° 6 ad art. 266a CO).

**3.1.3** Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

Si le locataire reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une violation contractuelle (ATF 121 III 408 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.4). Le bailleur peut alors intenter la procédure d'expulsion, soit une action personnelle en restitution de la chose louée (art. 267 CO).

**3.2** En l'espèce, il est établi que l'appelante a résilié son bail par courrier du 14 décembre 2020, avec effet au 31 décembre 2021, et qu'elle n'a pas restitué les locaux après cette échéance.

L'appelante soutient toutefois que l'état de fait est litigieux compte tenu des promesses faites par la régie, début 2021, de pouvoir prolonger le bail en cas de retour à meilleure fortune. Or, une résiliation de bail étant irrévocable, cet argument est dénué de pertinence. Il ne saurait donc faire obstacle à un procès rapide ou encore l'objet d'une instruction complémentaire. Ainsi, il ne se justifiait pas d'auditionner les témoins E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, de sorte que le Tribunal n'a pas violé le droit à la preuve de l'appelante.

De plus, à teneur de l'attestation de l'employée de l'appelante, la régie n'a fourni à celle-ci aucune garantie ou promesse liant l'intimée, l'employée de la régie ayant uniquement indiqué, au conditionnel, qu'une prolongation de bail pourrait être

envisagée en cas d'amélioration de la situation financière de l'appelante. Il ressort également de cette attestation que le souhait de l'appelante de résilier le bail compte tenu de ses difficultés financières était antérieur à la discussion intervenue entre l'employée de la régie et l'appelante.

Aucun élément du dossier ne permet ainsi de retenir que l'appelante aurait résilié le bail par erreur en raison d'un comportement imputable à sa partie adverse.

Le bail a dès lors pris fin le 31 décembre 2021, conformément à la résiliation signifiée par l'appelante le 14 décembre 2020.

Les documents figurant à la procédure attestent de ce que l'intimée n'a pas accepté la proposition de l'appelante de conclure un nouveau bail, renouvelable de six mois en six mois, pour un loyer inférieur à celui initialement convenu.

Le fait que l'appelante ait dû relancer l'intimée, courant 2021, pour obtenir une réponse à sa proposition de prolonger le bail n'est pas pertinent pour la solution du litige.

Le montant des arriérés de loyers, litigieux entre les parties, n'est pas non plus une question pertinente à cet égard, puisque l'évacuation de l'appelante n'est pas fondée sur une résiliation notifiée par l'intimée pour défaut de paiement, mais sur la résiliation signifiée par l'appelante dans le respect du délai contractuel.

En appel, l'appelante se prévaut, pour la première fois, de ce que les parties auraient conclu un nouveau contrat de bail, l'intimée lui ayant envoyé les bulletins de versement pour les loyers d'avril à septembre 2022, avec une réduction de loyer, comme requis par elle. Or, comme déjà relevé, ces allégués sont nouveaux et partant irrecevables (cf. consid. 2.2 *supra*).

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que l'état de fait pertinent pour la solution du litige n'est pas litigieux, à savoir que l'appelante a résilié le bail et n'est donc plus au bénéfice d'un titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux.

Enfin, l'appelante ne critique pas de manière motivée le jugement entrepris en tant qu'il autorise l'exécution de son évacuation selon les modalités fixées au chiffre 2 du dispositif.

Partant, le jugement attaqué 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 28 mars 2022 par A\_\_\_\_\_ SARL contre le jugement JTBL/189/2022 rendu le 1<sup>er</sup> mars 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/894/2022-8-SD.

**Au fond :**

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.*