



POUVOIR JUDICIAIRE

C/959/2019

ACJC/1026/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 JUILLET 2019

Entre

Monsieur A _____, p.a. **B** _____ Sàrl, _____, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 mars 2019, comparant en personne,

et

C _____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Alain DE MITRI, avocat, rue du Cendrier 15, case postale 1444, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.07.2019.

EN FAIT

- A. a.** C_____ SA, locataire et sous-bailleresse, et A_____, sous-locataire, sont liés par un contrat de sous-location portant sur une arcade sise 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée d'une année, non renouvelable, jusqu'au 30 novembre 2018 (art. 1, 2 et 4).

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'300 fr. par mois.

b. Par requête déposée le 18 janvier 2019 devant le Tribunal des baux et loyers, C_____ SA a sollicité l'évacuation de A_____ et a en outre sollicité l'exécution directe de ladite évacuation, invoquant que A_____ occupait les locaux sans droit depuis le 1^{er} décembre 2018.

c. Une audience a eu lieu le 14 mars 2019 devant le Tribunal, au cours de laquelle C_____ SA a persisté dans ses conclusions. A_____ a exposé pour sa part être en pourparlers avec le propriétaire pour éventuellement reprendre le bail.

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

- B.** Par jugement JTBL/259/2018 du 14 mars 2019, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que tout tiers dont il serait responsable, l'arcade sise 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ 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).

Le Tribunal a considéré que depuis l'expiration du contrat de bail, A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux et violait ainsi l'art. 267 al. 1 CO. Il devait donc être fait droit à la demande et l'évacuation de A_____ serait prononcée. L'exécution de l'évacuation requise par C_____ SA devait également être prononcée.

- C. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 1^{er} avril 2019, A_____ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à son annulation et, subsidiairement, à l'octroi d'un délai de dix mois pour libérer les locaux. Il n'avait jamais reçu de résiliation de bail conforme à l'art. 3 du contrat, lequel devait se renouveler automatiquement. Il avait payé un loyer abusif de 2'300 fr. alors que le loyer "de base" avec la régie était de 1'300 fr.

Il a déposé des pièces nouvelles, à savoir des photographies du local loué.

b. Dans sa réponse, C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité du recours interjeté par A_____ et, au fond, au déboutement de ce dernier. La durée déterminée du bail, qui n'était pas renouvelable, ressortait clairement du contrat conclu.

c. A_____ a persisté dans ses explications par réplique du 25 avril 2019 et C_____ SA a renoncé à dupliquer.

d. Les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 2 mai 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

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 CPC; art. 319 let. a CPC).

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_35/2019 du 25 février 2019 consid. 6).

1.2 Il doit être compris des explications de l'appelant qu'il conteste la validité de la résiliation et, par conséquent, son évacuation. La voie de l'appel est ouverte à cet égard au vu de la valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. ($3 \times [12 \times 2'300 \text{ fr.}] = 82'800 \text{ fr.}$).

Interjeté selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est recevable.

1.3 Le locataire conteste en outre l'exécution de l'évacuation et sollicite, à titre subsidiaire, un délai de dix mois pour libérer les locaux loués. Il n'avait pas sollicité, devant le Tribunal, l'octroi d'un tel délai. Cette conclusion est donc nouvelle et, partant, irrecevable (art. 326 al. 1 CPC).

Le recours qui porte sur la question de l'exécution de l'évacuation est donc lui-même irrecevable.

1.4 Les pièces nouvelles produites par la locataire, à savoir des photos du local loué, sont irrecevables dans le cadre de l'appel, dans la mesure où elles auraient pu être produites devant le Tribunal en faisant preuve de diligence (art. 317 al. 1 CPC).

-
2. L'appelant soutient que le bail devait être résilié en vertu de l'art. 3 du contrat de sous-location, ce qui n'avait pas été le cas.

2.1 La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

2.2 En l'espèce, l'appelant soutient que son bail avait une durée indéterminée et devait être résilié, conformément à l'art. 3 du contrat de sous-location. Il ressort toutefois des art. 1, 2 et 4 du contrat, dont le texte est clair, que le bail est d'une durée déterminée d'une année et que celle-ci n'est pas renouvelable. Or, un tel bail de durée déterminée prend fin sans qu'il soit nécessaire de le résilier (art. 255 al. 2 et 266 al. 1 CO).

L'appelant, qui ne s'était pas prévalu de cette disposition du contrat devant le Tribunal, ne soutient pas que, malgré le texte clair des dispositions précitées, il n'aurait pas compris que le contrat était de durée déterminée et qu'il prendrait fin à l'issue de la durée convenue. L'appelant se limite à mentionner l'art. 3 du contrat, sans expliquer pourquoi le contrat litigieux aurait dû faire l'objet d'une résiliation, alors même qu'il était de durée déterminée. Cet article prévoit les modalités selon lesquelles le bail doit être résilié, mais dans la mesure où il n'a pas besoin de l'être en l'espèce puisque le contrat est de durée déterminée, il n'est pas applicable.

Le locataire soutient par ailleurs qu'il avait payé un loyer abusif de 2'300 fr., alors que le loyer "de base" avec la régie était de 1'300 fr. Cette allégation est nouvelle et, partant, irrecevable.

C'est dès lors à bon droit que le tribunal a prononcé l'évacuation du locataire et le jugement sera confirmé à cet égard.

3. 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 recevable l'appel interjeté le 1er avril 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/259/2019 rendu le 14 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/959/2019-8-SD.

Déclare irrecevable le recours interjeté le 1er avril 2019 par A_____ contre ledit jugement.

Au fond :

Confirme ce 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; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.