



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24012/2021

ACJC/1402/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 NOVEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 mars 2024, représenté par Me Laurent STRAWSON, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12,

et

B_____ **SÀRL**, sise _____, intimée, représentée par Me Razi ABDERRAHIM, avocat, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 novembre 2024.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/225/2024 du 4 mars 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a constaté que le bail portant sur un atelier et dix-huit places de parking extérieures, sis no. _____ route 1 _____ avait été résilié pour le 31 décembre 2025 (ch. 1 du dispositif), a débouté A _____ et B _____ SARL de toutes leurs conclusions [respectivement en évacuation et suppression de défauts, réduction de loyer et en validation de la consignation du loyer] (ch. 2), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer la totalité des loyers consignés en faveur de A _____ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5).

S'agissant des points encore litigieux en appel, le Tribunal a retenu qu'en dépit du nom inscrit sur les deux contrats de bail de décembre 2015, le bailleur était A _____. Il a considéré que le contrat de bail du 18 décembre 2015 liait les parties, motifs pris de ce que l'avis de résiliation se référait audit contrat et mentionnait l'atelier, le jardin, de même que les dix-huit places de parking extérieures, objets dudit contrat; les déclarations des parties et du témoin C _____ selon lesquelles la signature apposée sur le contrat du 18 décembre 2015 semblait être la sienne sans qu'il ne reconnaisse ledit "contrat avec les initiales", devaient être appréciées avec circonspection pour plusieurs raisons : A _____ avait intenté de nombreuses poursuites à l'encontre de B _____ SARL et de son associé-gérant, afin d'exercer pression sur eux, faits dont il avait été reconnu coupable par le Ministère public; l'associé-gérant de B _____ SARL avait pris contact avec le témoin précité avant son audition par le Tribunal; B _____ SARL soutenait faire l'objet de vol de courrier, tout en indiquant ne pas disposer de boîte aux lettres; le témoin avait affirmé avoir rédigé une attestation le 2 novembre 2021, dans un très bon français, alors qu'il avait fait de la prison et s'exprimait mal en français.

Dès lors que le contrat du 18 décembre 2015 avait été conclu pour une durée de cinq ans, soit du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2020, le congé, réputé reçu par B _____ SARL le 1^{er} octobre 2020, ne pouvait pas déployer ses effets pour le 31 décembre 2020, le délai de trois mois n'ayant pas été respecté. Le bail s'était ainsi renouvelé jusqu'au 31 décembre 2025. Dès lors, la requête en évacuation formée par A _____ était prématurée.

- B. a. Par acte déposé le 18 avril 2024 à la Cour de justice, A _____ a formé appel de ce jugement, sollicitant principalement l'annulation du chiffre 1 de son dispositif. Il a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la Cour condamne B _____ SARL à évacuer immédiatement de sa personne, de tout bien et de tout tiers les locaux en cause, ainsi que leurs dépendances, avec mesures d'exécution

directe du jugement d'évacuation. Subsidiairement, il a requis la suspension de la procédure jusqu'à l'issue de la procédure pénale P/2_____/2023.

Il a produit de nouvelles pièces (n. 18 à 20) et formé de nouveaux allégués.

b. Dans sa réponse du 22 mai 2024, B_____ SARL a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, respectivement à la confirmation du jugement entrepris.

c. Par réplique du 27 juin 2024, A_____ a persisté dans ses conclusions.

d. B_____ SARL n'a pas déposé de duplique, dans le délai prolongé à sa demande.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 3 octobre 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. B_____ SARL, inscrite au Registre du commerce genevois, est notamment active dans les domaines de l'automobile, du transport de personnes et de marchandises, de la construction et des machines industrielles.

D_____ en est l'associé gérant président, avec signature individuelle.

b. A_____ est propriétaire de la parcelle n° 3_____ sise route 1_____ no. _____ à E_____ [GE], sur laquelle sont construits un immeuble d'habitation et plusieurs dépôts.

c. C_____ a été en charge de la gestion de l'immeuble concerné et avait le pouvoir de conclure sur cette parcelle des baux de courte durée à son nom, mais pour le compte de A_____.

d. Depuis une date indéterminée, mais à tout le moins depuis 2012, A_____ et B_____ SARL ont été liés par un contrat de bail portant sur la location de locaux sis sur la parcelle concernée.

e. Le 15 décembre 2015, C_____, inscrit dans la rubrique bailleur, et B_____ SARL, locataire, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un garage ainsi que dix places de parking situés no. _____, route 1_____. Les locaux étaient destinés à une activité professionnelle.

Le bail a été conclu pour une durée de quatre ans, du 1^{er} janvier 2016 au 1^{er} janvier 2019, renouvelable par tacite reconduction pour une durée indéterminée, sauf résiliation donnée et reçue trois mois à l'avance pour l'échéance contractuelle, avec faculté de le résilier au moins trois mois à l'avance pour la fin de chaque mois. Le loyer mensuel a été fixé à 1'400 fr.

Le bail a été rédigé à la main sur une formule préimprimée "Bail à loyer".

f. Le 18 décembre 2015, C_____, bailleur, et B_____ SARL, locataire, ont signé un deuxième contrat de bail, lequel porte sur la location d'un atelier, d'un jardin à l'entrée de la parcelle, de dix-huit places de parking extérieures, d'un accès aux sanitaires de l'immeuble et d'une boîte-aux-lettres situés no. _____, route 1_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2020, renouvelable pour une durée de cinq ans "*sauf accord des parties constaté par acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge*".

Le loyer a été fixé à 1'400 fr. par mois.

Les locaux étaient destinés à la préparation et au commerce de véhicules.

Ce deuxième contrat est dactylographié et porte les signatures de C_____ et de D_____.

g.a Le 1^{er} septembre 2016, B_____ SARL s'est plainte auprès de A_____ de la transformation en parking pour des véhicules et engins d'une zone de verdure située entre les locaux loués et un autre bâtiment sur la parcelle, sollicitant sa remise en état dans un délai de trente jours, sous menace de consignation du loyer.

g.b Par courrier du 3 avril 2019, B_____ SARL a mis en demeure A_____ de procéder à la remise en état de la zone de verdure, au retrait des barrières empêchant l'accès aux sanitaires, à l'enlèvement des caméras mises en place et à l'installation d'une nouvelle boîte-aux-lettres avant le 4 mai 2019, à défaut de quoi elle saisirait l'autorité compétente. Elle a précisé que les caméras et la barrière empêchant l'accès aux sanitaires avaient été installées en novembre 2016. Sa nouvelle boîte aux lettres avait été arrachée en juin 2017 et n'avait jamais été remplacée depuis lors.

g.c Le 10 mai 2019, B_____ SARL a consigné le loyer du mois de mai 2019.

g.d Par jugement JTBL/535/2021 du 15 juin 2021 (cause C/4_____/2019), le Tribunal a débouté B_____ SARL de ses conclusions en validation de la consignation, en exécution de travaux et en réduction de 20 % de loyer. Il a considéré que le délai de l'art. 259h al. 1 CO n'avait pas été respecté s'agissant de la consignation du loyer et que pour le surplus, la locataire n'avait pas démontré l'existence de défauts liés à la suppression d'une zone de verdure, l'installation d'une barrière empêchant l'accès aux toilettes, l'installation de caméras ainsi que l'absence de boîte-aux-lettres.

Le Tribunal a retenu que les parties étaient liées depuis une date indéterminée, mais à tout le moins depuis 2012, par un contrat de bail portant sur la location de

locaux sur la parcelle concernée. Deux contrats de bail avaient été signés par C_____ les 15 et 18 décembre 2015.

Dans le cadre de cette procédure, le Tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins.

C_____ a déclaré avoir été gérant et employé entre 2007 et 2015 de F_____, société de A_____. Par la suite, il avait continué d'exercer en qualité de gérant pour le compte de A_____. Il bénéficiait d'une procuration en sa faveur, limitée à la gérance de la parcelle de E_____. Les contrats étaient établis au nom du propriétaire. Il avait signé deux contrats avec D_____, pour le compte de A_____, à trois jours, peut-être une semaine d'intervalle. Le deuxième contrat avait été établi par D_____. Ce contrat était plus détaillé. Il comprenait plus de places de parking et un jardin. Il ne savait plus s'il avait parlé de ces points au propriétaire. Il n'y avait pas eu de raisons particulières pour accorder ces places. Lorsque la locataire était entrée, il existait un contrat écrit, mais il ne savait pas où il était. Sur les quittances, le montant de 2'200 fr. correspondait aux loyers de E_____ et de G_____ pour la même locataire. Les toilettes étaient situées au rez-de-chaussée en dessous de la maison, à côté du garage, un peu plus loin. Lorsqu'il était encore employé, il n'y avait pas de caméras sur le site. Le jardin était destiné à des barbecues.

H_____ a exposé avoir travaillé pour le compte de A_____ de 2010 à 2017 en qualité d'assistante de direction. Elle s'était occupée de la comptabilité, ainsi que des locataires. Lors du départ de C_____, elle avait repris les dossiers des locations. Elle se rendait à l'adresse concernée plusieurs fois par semaine. Initialement, les locaux devaient être destinés à un dépôt et non pas à un garage, mais C_____ avait géré cela "à sa façon".

Aucun appel n'a été interjeté contre le jugement du 15 juin 2021.

h. Par avis officiel du 29 septembre 2020, A_____ a résilié le bail pour le 31 décembre 2020. L'avis de résiliation mentionne comme objet de la chose louée "*Atelier, jardin à l'entrée et un parc de 18 places à l'extérieur de l'atelier*" et sous remarques éventuelles "*Projet de construction de 30 logements d'habitation*".

Selon le Track and Trace de la Poste, B_____ SARL a été avisée le 30 septembre 2020 de ce qu'elle pouvait retirer le pli dès le lendemain.

Le pli n'ayant pas été retiré par la précitée, il a été retourné à son expéditeur avec la mention "*Non réclamé*".

i. Par décision du 22 décembre 2020, l'Office des autorisations de construire a infligé à A_____ une amende de 20'000 fr., se référant à un ordre de remise en état daté du 3 octobre 2019 - dont la dernière relance datait du 25 mai 2020 -

n'ayant pas été respecté. La décision précise notamment : *"Le montant de l'amende tient compte de votre attitude répétée à ne pas vous conformer aux ordres du département ainsi que de la gravité tant objective que subjective de l'infraction commise"*. Dans cette même décision, le département a imparti à A_____ un délai de trente jours pour démolir un bâtiment/garage situé à l'ouest de la parcelle, évacuer tous les véhicules sans plaques et tous les déchets présents sur la parcelle ainsi que pour évacuer et remettre en état le local sous-loué et utilisé en tant que garage. En outre, le département a fait à A_____ interdiction d'utiliser les locaux à des fins de logement car il avait été constaté que treize chambres étaient louées, dont certaines sans jour, avec une cuisine, une salle de bain et une buanderie communes, de tels locaux ne correspondant pas à l'affectation du bâtiment, consistant en un dépôt. Enfin, le département rappelait à A_____ que la sanction administrative portant sur la réalisation de travaux sans droit ferait l'objet d'une décision séparée.

Le 12 mars 2021, l'Office des autorisations de construire a infligé une nouvelle amende à A_____, de 30'000 fr., après avoir constaté que ses ordres n'avaient pas été respectés. Dans sa décision, il a rappelé l'interdiction d'utiliser les locaux à des fins d'habitation et réitéré l'ordre de procéder à la démolition du bâtiment utilisé à cette fin ou du moins d'en rétablir l'affectation tolérée, soit un dépôt.

L'Office des autorisations de construire a encore infligé à A_____ une amende de 50'000 fr. pour les mêmes motifs, par décision du 14 mai 2021.

j. Par jugement JTBL/826/221 du 30 septembre 2021 (cause C/5_____/2021), le Tribunal, considérant que la situation juridique n'était manifestement pas claire, a déclaré irrecevable la requête en protection de cas clair de A_____ tendant à l'évacuation de B_____ SARL. Il a en particulier retenu que le précité s'était prévalu du contrat de bail du 15 décembre 2015, alors que l'avis de résiliation du bail coïncidait avec l'objet du contrat du 18 décembre 2015.

k. Le 12 avril 2021, D_____ a déposé plainte pénale contre inconnu, pour le compte de B_____ SARL, indiquant que du 3 mars 2020 au 12 avril 2021, une personne avait régulièrement volé du courrier appartenant à B_____ SARL ou à I_____, son frère. Le lieu de l'infraction mentionnait la boîte-aux-lettres du no. _____, route 1_____.

l. Le 2 octobre 2021, B_____ SARL a écrit à A_____ pour se plaindre de ce que depuis le 29 février 2020, son atelier était privé d'électricité suite à la coupure du câble de 380 volts et de ce qu'en dépit de ses diverses plaintes, l'électricité n'avait toujours pas été rétablie. L'intéressé était mis en demeure de rétablir l'électricité dans un délai de 30 jours.

m. Le 10 novembre 2021, B_____ SARL a consigné le loyer du mois de novembre 2021, en mentionnant "garage mécanique (ATELIER) + places de parking" (compte n° 14L 2021 6_____).

n. Le 26 septembre 2022, le Ministère public a reconnu A_____ coupable de tentative de contrainte et l'a condamné à une peine pécuniaire de 90 jours-amende à 50 fr., avec un sursis de trois ans, ainsi qu'à une amende de 900 fr. à titre de sanction immédiate pour avoir rempli un nombre important de réquisitions de poursuite à l'encontre de D_____ et de sa société, certaines poursuites visant de surcroît une même créance, notamment divers loyers impayés, et certaines poursuites étant dirigées contre D_____ alors que le contrat de bail était au nom de B_____ SARL. Selon le Ministère public, le fait de ne pas avoir déposé de réquisition de continuer la poursuite démontrait aussi la volonté de A_____ d'exercer un moyen de contrainte sur D_____ et non un moyen de recouvrer sa créance, l'intéressé ayant d'ailleurs reconnu vouloir expulser D_____ des locaux concernés.

o.a Par requête déposée le 17 mars 2022 au Tribunal, après l'échec de la tentative de conciliation, A_____ a conclu à la condamnation de B_____ SARL à évacuer immédiatement les locaux en cause, l'exécution directe devant être ordonnée, cas échéant avec l'appui de la force publique.

Il a notamment produit une attestation du 2 novembre 2021, signée sur l'honneur par C_____, dont la teneur est la suivante : *"Je soussigné, Monsieur C_____, atteste sur l'honneur qu'après avoir été interpellé par Me Laurent STRAWSON au sujet de deux baux faits en faveur de B_____ SARL en dates des 15 et 18 décembre 2015, j'ai pu en prendre connaissance. Après nouvelle vérification, j'ai constaté avec effarement que les initiales figurant sur le contrat de bail commercial daté du 18 décembre 2015 ne sont pas les miennes et, de surcroît, que la signature y figurant n'est pas la mienne non plus. Je confirme n'avoir jamais signé ce contrat"*.

o.b. Dans sa réponse du 4 août 2022, B_____ SARL a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, sous suite de dépens. Elle a allégué n'avoir jamais reçu l'avis de résiliation.

Dans une écriture spontanée du 21 octobre 2022, B_____ SARL a conclu à l'irrecevabilité de la requête, tout en persistant dans ses conclusions du 4 août 2022.

p.a Par requête du 1^{er} avril 2022 - intitulée *"Requête en validation de consignation de loyer en en diminution de loyer"* - déposée à l'encontre de A_____, après tentative échouée de conciliation, B_____ SARL a conclu à ce que le Tribunal ordonne l'exécution des travaux sollicités dans les plus brefs délais et condamne

A_____ à une réduction mensuelle linéaire du loyer de 20% dès le 29 février 2020 et ce jusqu'à exécution complète des travaux, sous suite de dépens.

p.b Dans sa réponse du 15 juin 2022, A_____ a conclu au déboutement de B_____ SARL de toutes ses conclusions, sous suite d'éventuels frais et dépens.

q. A l'audience du Tribunal du 21 octobre 2022, la jonction des deux causes a été ordonnée.

Le Tribunal a ouvert les débats principaux. Les conseils des parties ont, dans leurs premières plaidoiries, persisté dans leurs conclusions respectives.

r. A l'audience du 30 juin 2022, A_____ a déclaré que c'était "M. C_____" (soit C_____) qui avait signé pour son compte le contrat du 15 décembre 2015 car le précité s'occupait de la signature des contrats de très courte durée, "tout le monde" étant au courant du projet de construction sur la parcelle. S'agissant du bail du 18 décembre 2015, "M. C_____" avait confirmé que ce n'était pas lui qui l'avait signé. A_____ avait découvert ce contrat de bail dans le cadre de la procédure.

D_____ a affirmé que le premier contrat de bail avait été signé rapidement mais qu'il était convenu qu'ensuite les parties fassent un contrat complet rédigé sur ordinateur. C'était lui qui avait rédigé le premier bail pour protéger ses droits mais il avait convenu avec ses actionnaires d'en rédiger un plus complet. Le bail avait été signé par "M. C_____", qui avait un *"mandat à qui de droit, une procuration"*. Enfin, D_____ a confirmé que le bail du 18 décembre 2015 avait été signé en présence de "M. C_____" et que c'était bien la signature de l'intéressé et ses initiales qui figuraient sur le contrat.

s. Le 14 septembre 2023, A_____ a avisé le Tribunal avoir déposé, le 5 septembre 2013, une plainte pénale à l'encontre de D_____ pour faux dans les titres, fausses déclarations en justice, tentative de contrainte et faux dans les certificats.

t. Entendu en qualité de témoin le 17 novembre 2023 par le Tribunal, C_____ a déclaré avoir été l'employé de A_____ jusqu'en juin ou juillet 2016. Il s'occupait de ses locataires. Concernant le contrat de bail du 15 décembre 2015, il comportait sa signature mais ce n'était pas lui qui avait écrit le reste du document. Quant au contrat du 18 décembre 2015, C_____ a affirmé, dans un premier temps, que cela semblait être sa signature mais qu'il ne reconnaissait pas le contrat avec les initiales. Lorsque le document lui a été soumis une seconde fois, il a déclaré qu'il n'avait pas connaissance de ce document. Par ailleurs, C_____, qui a un fort accent portugais selon la constatation du Tribunal, a confirmé la teneur de l'attestation qu'il avait signée le 2 novembre 2021, dont il avait écrit le texte.

Le témoin a exposé ne plus parler à A_____ depuis sa sortie de prison en mai 2018 et avoir des contacts avec D_____, qui lui mettait "un peu la pression" et l'avait d'ailleurs contacté la veille.

Lorsqu'en fin d'audition, l'attestation du 2 novembre 2021 lui a été soumise une seconde fois et qu'il a été interrogé sur la question de savoir qui lui avait demandé de la rédiger, C_____ a répondu qu'il ne se rappelait plus exactement mais qu'il y avait son avocate.

u. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 17 novembre 2023, A_____ a persisté dans toutes ses conclusions. S'agissant de l'évacuation, il a subsidiairement conclu à l'évacuation des places de parking mentionnées dans le bail du 15 décembre 2015.

B_____ SARL a persisté dans ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

v. La plainte pénale déposée le 5 novembre 2023 par A_____ contre D_____, enregistrée sous référence P/2_____/2023, a été transmise à la Police pour enquête.

Faisant suite à un courrier du conseil de A_____ du 7 février 2024, le Procureur en charge de la procédure a informé ce dernier que le dossier se trouvait à la Police pour complément d'enquête.

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).

En l'espèce, la valeur litigieuse des dernières conclusions de première instance des parties est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel, écrit, a été introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable sous ces angles.

1.3 L'intimée soutient que l'appel serait irrecevable, motif pris de l'absence de critique du jugement.

Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3). L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1; parmi plusieurs: arrêts du Tribunal fédéral 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1, publié in RSPC 2023 p. 268; 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1).

L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge, sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (ACJC/150/2019 consid. 3.1; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2^{ème} éd. 2019, n. 3 ad art. 311 CPC, et les références citées).

En l'espèce, si la partie EN FAIT de l'acte d'appel reprend une partie des faits établis par le jugement, sans véritablement contester cet établissement des faits, il contient toutefois, dans la maigre partie EN DROIT des critiques à l'endroit du jugement, en tant qu'il considère que le contrat de bail du 18 décembre 2015 liait les parties, fondées sur plusieurs indices. Il est également reproché au Tribunal de ne pas avoir prononcé l'évacuation de l'intimée. La Cour discerne par conséquent les griefs soulevés par l'appelant.

L'appel sera dès lors déclaré recevable.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit ; en particulier, le juge d'appel 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).

1.5 L'appelant a produit des pièces nouvelles et formulé des allégations nouvelles.

1.5.1 Dans le cadre d'un appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits ne sont recevables que si la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence, et si elle les présente sans retard (ATF 142 III 462

consid. 4.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_470/2022 consid. 4.1; 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.2).

1.5.2 En l'espèce, dans la mesure où les pièces nouvelles produites par l'appelant portent sur des faits survenus après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal, elles sont recevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. Il a été tenu compte de ces faits nouveaux, soit du dépôt d'une plainte pénale contre l'associé-gérant de l'intimée en novembre 2023 et des échanges intervenus entre le conseil de l'appelant et le Procureur.

La conclusion nouvelle de l'appelant tendant à la suspension de la présente procédure jusqu'à droit jugé sur l'issue de la procédure pénale est également recevable, car fondée sur les faits nouveaux recevables.

2. L'appelant sollicite, à titre subsidiaire, la suspension de la présente procédure jusqu'à droit connu sur la plainte pénale qu'il a déposée à l'encontre de l'associé-gérant de l'intimée.

Cette conclusion sera traitée en premier lieu, dans la mesure où si la suspension de la présente procédure devait être ordonnée, il n'y aurait pas lieu d'examiner les autres griefs de l'appelant.

2.1 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent; la procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès.

La suspension doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs dès lors qu'elle contrevient à l'exigence de célérité de la procédure, imposée par les art. 29 al. 1 Cst. et 124 al. 1 CPC. Elle ne saurait être ordonnée à la légère, les parties ayant un droit à ce que les causes pendantes soient traitées dans des délais raisonnables. Elle ne peut être ordonnée qu'exceptionnellement et l'exigence de célérité l'emporte en cas de doute (ATF 135 III 127 consid. 3.4; 119 II 386 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_218/2013 du 17 avril 2013 consid. 3.1; FREI, in Berner Kommentar, 2012, n. 1 ad art. 126 CPC). Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1).

Une suspension dans l'attente de l'issue d'un autre procès peut se justifier en cas de procès connexes, même s'il n'est pas nécessaire que l'objet du litige ou les parties soient les mêmes. Il s'agit en effet d'éviter des décisions contradictoires ou incohérentes (FREI, op. cit., n. 3 ad art. 126 CPC). En outre, la seconde procédure, dont l'issue sera déterminante pour le sort de la procédure suspendue, doit être déjà bien avancée faute de quoi, en règle générale, la suspension ne sera pas compatible avec l'exigence de célérité (FREI, op. cit., n. 5 ad art. 126 CPC).

Comme le juge civil n'est pas lié par le jugement pénal (art. 53 CO), l'existence d'une procédure pénale ne justifiera toutefois qu'exceptionnellement la suspension de la procédure civile (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1; WEBER, in *Kurzkommentar ZPO*, 2ème éd. 2014, n. 7 ad art. 126 CPC; Gschwend/Bornatico, in *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2ème éd. 2013, n. 13 ad art. 126 CPC; FREI, op. cit., nos 1 et 4 ad art. 126 CPC).

2.2 En l'espèce, la plainte pénale a été déposée par l'appelant en novembre 2023. L'enquête menée par la Police se poursuit, de sorte que l'on ignore, d'une part, quand le rapport de police sera établi, et d'autre part, quelle sera son incidence dans la procédure pénale. Il n'est à ce stade pas rendu vraisemblable que le Ministère poursuivra la procédure. La procédure pénale n'étant qu'à ses balbutiements, il ne se justifie pas de suspendre la présente procédure, eu égard au principe de célérité.

- 3.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que le contrat de bail du 18 décembre 2015 liait les parties, alors qu'il n'en avait pas connaissance jusqu'à la présente procédure.

3.1.1 Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur; 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 135 III 44 consid. 3.3; 133 III 360 consid. 8.1.1).

Il a été jugé que l'exercice d'un droit formateur doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 135 III 44 consid. 3.3; 133 III 360 consid. 8.1.1; 128 III 129 consid. 2a).

3.1.2 La résiliation du bail est une décision unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat, qui est soumise à réception. La théorie de la réception absolue implique que le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté, soit la résiliation du bail, est parvenue dans la sphère d'influence du destinataire, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, celui-ci est à même d'en prendre connaissance. Lorsque la manifestation de volonté est communiquée par pli recommandé, si l'agent postal n'a pas pu le remettre effectivement au destinataire et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait. Il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon, en règle générale, le lendemain de ce jour (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 137 III 208 consid. 3.1.2).

3.1.3 En vertu de l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme a été convenu.

Lorsque le bail porte sur un local commercial, le délai de congé est de six mois (art. 266d CO). Il s'agit d'un préavis relativement impératif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_364/2010 du 30 septembre 2010 consid. 5.2 et les réf. cit.). Dès lors, les parties peuvent valablement convenir de préavis et d'échéances différents pour le bailleur et pour le locataire pour autant qu'elles respectent le minimum fixé par l'art. 266d CO (ATF 114 II 339 consid. 2b = JT 1989 I 174).

Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO).

Cette disposition s'applique pour le cas où celui qui donne congé s'est trompé sur le délai ou le terme de congé. Dans ce cas de figure, le congé mal donné produit ses effets au prochain terme possible. Cette règle tend exclusivement à corriger une erreur de date, et non pas une résiliation viciée dans ses conditions de fond (ATF 135 III 44 consid. 3.3).

3.1.4 Le locataire est tenu de restituer la chose au bailleur à la fin du bail (art. 267 al. 1 CO).

3.1.5 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 consid. 2).

La libre appréciation des preuves signifie que le juge apprécie librement la force probante des moyens de preuve administrés selon son intime conviction, sans être lié par des règles de preuve légales. Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (ATF 133 I 33 consid. 21; arrêt du Tribunal fédéral 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Il y a violation sur le principe si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient en fin de compte son intime conviction (arrêt du Tribunal fédéral 4A_165/2009 du 15 juin 2019 consid. 5).

En revanche, une appréciation des preuves fautive, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_234/2017 du 19 septembre 2017 consid. 4.2.2; 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5).

L'appréciation des preuves par le premier juge ne peut être revue par la Cour que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un fait important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 167 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4D_64/2021 du 8 décembre 2021 consid. 2.2).

3.2 Dans le présent cas, il est constant que le congé notifié le 29 septembre 2020 est un congé ordinaire et que celui-ci n'a pas été contesté par l'intimée.

L'appelant, à bien le comprendre, soutient d'une part que la date du 30 septembre 2020 ferait foi, s'agissant du respect du préavis de résiliation, et, d'autre part, que le contrat conclu le 15 décembre 2015 lierait les parties, et non celui signé le 18 décembre 2015. Le Tribunal aurait de manière arbitraire remis en cause l'attestation signée le 2 novembre 2021 par C_____ et tenu compte de la méconnaissance de la langue française de l'intéressé. Les premiers juges n'auraient par ailleurs pas pris en compte l'éventualité que le contrat du 18 décembre 2015 "pourrait être un faux". Ils auraient ainsi mal apprécié les preuves.

S'agissant de la résiliation du bail, celle-ci a été postée le 29 septembre 2020; l'intimée a été avisée le 30 septembre 2020 par la Poste de ce qu'elle pouvait retirer le pli auprès d'elle. Conformément aux principes rappelés supra, l'intimée est réputée avoir reçu le pli recommandé le lendemain, soit le 1^{er} octobre 2020. Les faits que l'intimée ne se soit pas rendue à la Poste et que le pli ait été retourné à l'appelant sont sans pertinence à cet égard.

L'appelant soutient avoir découvert l'existence du contrat de bail du 18 décembre 2015 dans la présente procédure. Il résulte toutefois de procédures antérieures, notamment de la procédure en réduction de loyer et en validation de la consignation du loyer, initiée en 2019 par l'intimée, que l'existence de ces deux contrats avait déjà été abordée. Le Tribunal a également fait état de ces deux contrats, dans le jugement qu'il a rendu en septembre 2021 relatif à une requête en évacuation formée par l'appelant à l'encontre de l'intimée. L'appelant a ainsi connaissance du contrat du 18 décembre 2015 depuis 2019 à tout le moins.

Par ailleurs, lors de son audition par le Tribunal dans le dernier trimestre de l'année 2020 (cause C/4_____/2019), C_____ a déclaré avoir signé deux contrats avec D_____, pour le compte de A_____, "à trois jours, peut-être une semaine d'intervalle". Le deuxième contrat avait été établi par D_____ et était plus détaillé. Il comprenait par ailleurs plus de places de parking que le premier

contrat, de même qu'un jardin. Dans la mesure où l'appelant a admis que C_____ disposait des pouvoirs de conclure des contrats de bail pour son compte sur la parcelle en cause, l'appelant est réputé avoir eu connaissance de leurs conclusions.

Il résulte également des déclarations du témoin précité que deux contrats ont été signés. Ainsi, il convient de retenir que le contrat du 15 décembre 2015 a été remplacé par celui du 18 décembre 2015, dont l'objet est plus large que le précédent.

C'est à raison que le Tribunal a considéré que le contrat signé le 18 décembre 2015 liait les parties. En effet, l'avis de résiliation de bail mentionne l'atelier, le jardin de même que les dix-huit places de parking extérieures, lesquelles sont l'objet du contrat précité. Ce contrat précise également la destination des locaux, soit la préparation et le commerce de véhicules, activité que déploie l'intimée.

L'attestation signée par C_____ le 2 novembre 2021 de même que ses déclarations au Tribunal le 17 novembre 2023 sont sujettes à caution. En effet, comme retenu ci-avant, le témoin avait déclaré en 2020 avoir signé deux contrats avec l'intimée, avant de revenir sur cette déclaration dans l'attestation du 2 novembre 2021. Questionné sur la signature figurant sur le contrat du 18 décembre 2015, il a déclaré que cela semblait être sa signature, en contradiction avec l'affirmation contraire figurant dans l'attestation précitée. Il a ensuite déclaré, sans autre explication, qu'il n'avait pas connaissance du contrat en cause. Ses déclarations relatives à la rédaction de l'attestation du 2 novembre 2021 sont également floues, dès lors qu'il a prétendu d'une part avoir rédigé lui-même ce document, ce qui paraît peu probable, au vu de sa faible maîtrise du français, puis d'autre part ne plus se souvenir de ce qu'il en était, soulignant que son avocate avait été présente. Le témoin a par ailleurs déclaré ne plus avoir de contact avec l'appelant depuis sa sortie de prison en mai 2018, de sorte que l'on peine à comprendre dans quelles circonstances cette attestation aurait été signée.

C'est pour le surplus à raison que les premiers juges ont pris en considération le comportement de l'appelant, lequel a multiplié les poursuites contre l'intimée, ce dont il a été reconnu coupable, et fait pression sur l'intimée pour qu'elle quitte les locaux. Les amendes infligées par l'Office avaient trait aux logements que l'appelant louait sans respecter les normes légales y relatives, et non à la présence de l'intimée sur la parcelle.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, le Tribunal a correctement apprécié les faits en retenant que le contrat du 18 décembre 2015 liait les parties.

Ce contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2020, renouvelable pour une durée de cinq ans. La résiliation étant réputée reçue par l'intimée le 1^{er} octobre 2020, et le préavis de résiliation étant de

six mois, s'agissant d'un local commercial, le congé ne peut déployer d'effet pour le 31 décembre 2020. Ses effets doivent, conformément aux règles rappelées ci-avant, être reportés à la prochaine échéance, soit au 31 décembre 2025.

Prématurée, la requête en évacuation ne pouvait être que rejetée.

3.3 Il s'ensuit que les griefs de l'appelant sont infondés, de sorte que le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens 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 18 avril 2024 par A_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/225/2024 rendu le 4 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24012/2021-13.

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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.