

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7783/2013

ACJC/1504/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée\_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juillet 2013, comparant par Me Albert J. Graf, avocat, avenue Alfred Cortot 1, 1260 Nyon (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame BX**\_\_\_\_\_ **et Monsieur CX**\_\_\_\_\_, domiciliés\_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant par Me Olivier Wehrli, avocat, rue de Hesse 8-11, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

---

### **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement du 24 juillet 2013, expédié pour notification aux parties le 26 juillet 2013, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de 6,5 pièces au 8<sup>ème</sup> étage et la pièce en attique située au 9<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis, rue \_\_\_\_\_ à Genève ainsi que le local au rez-de-chaussée qui en dépend (ch. 1 du dispositif), a autorisé CX et BX\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont considéré que, depuis l'expiration de la prolongation du contrat de bail, A\_\_\_\_\_ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux litigieux, de sorte qu'en continuant à occuper ceux-ci elle violait l'art. 267 al. 1 CO.

- b.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 9 août 2013, A\_\_\_\_\_ forme un appel contre le jugement précité dont elle demande l'annulation. Elle conclut, cela fait, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à rendre, subsidiairement, elle sollicite qu'il soit dit que "l'exécution du jugement interviendra au printemps 2014." Préalablement, elle conclut à ce que l'effet suspensif soit accordé à son appel et à ce que la cause soit suspendue jusqu'à droit jugé dans la procédure C/27094/2011, conformément à l'art. 126 CPC.

Elle produit deux pièces nouvelles.

- c.** Par mémoire réponse du 16 août 2013, CX\_\_\_\_\_ et BX\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande de suspension de A\_\_\_\_\_ et au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions. Sur effet suspensif, ils ont conclu au rejet de la requête et à l'exécution anticipée du jugement entrepris.

- d.** Par décision du 21 août 2013, la Cour de justice a, statuant sur suspension du caractère exécutoire du jugement dont est recours, rejeté la demande d'exécution anticipée dudit jugement.

- e.** Les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour de justice du 22 août 2013 de la mise en délibération de la cause.

- B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

- a.** En date du 10 octobre 1996, D\_\_\_\_\_, actionnaire-locataire de la E\_\_\_\_\_, bailleur, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un seul contrat de bail à loyer, portant

---

sur la location du lot 905,U17, comprenant un appartement de 5,5 pièces au 7<sup>ème</sup> étage, un appartement de 6,5 pièces au 8<sup>ème</sup> étage, une pièce en attique (9<sup>ème</sup> étage) et, comme dépendances, deux locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis, rue \_\_\_\_\_, à Genève.

**b.** Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> novembre 1996 au 31 octobre 1997, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. L'échéance du bail a par la suite été modifiée au 30 juin de chaque année.

**c.** Le loyer annuel, charges non comprises, a été initialement fixé à 24'840 fr., l'acompte de charges à 3'300 fr. et le télé-réseau à 462 fr. L'acompte de charges a été porté à 3'600 fr. par an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2005.

**d.** Par jugement du 22 mars 2004, la faillite de la E\_\_\_\_\_, en liquidation a été prononcée. L'Office des faillites s'est vu confier la mission de vendre les biens de la E\_\_\_\_\_, en liquidation.

**e.** Par avis du 7 septembre 2009, la Masse en faillite de la E\_\_\_\_\_, en liquidation, a résilié le bail de A\_\_\_\_\_ pour le 30 juin 2010.

**f.** Le 1<sup>er</sup> octobre 2009, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé (C/22603/2009). Elle concluait à la nullité du congé au motif que l'échéance contractuelle n'avait pas été respectée. Subsidiairement, elle sollicitait l'annulation de la résiliation et la prolongation maximale de son bail.

**g.** Par la suite, par acte du 19 mai 2010, A\_\_\_\_\_ a recouru contre la décision de la Commission déclarant le congé valable et refusant toute prolongation. Elle a conclu à "une première prolongation de bail d'une durée de quatre ans", à ce qu'il soit constaté que, victime de graves nuisances liées aux travaux, elle ne disposait plus de l'attique depuis fin septembre 2008 et à une réduction du loyer jusqu'à la date de la rénovation finale des locaux.

**h.** Le 8 novembre 2010, les époux F\_\_\_\_\_ ont acquis l'appartement de 5,5 pièces au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble. Après avoir conclu un accord avec ceux-ci, A\_\_\_\_\_ a retiré sa contestation de congé relative à cet appartement.

**i.** En date du 18 avril 2011, CX\_\_\_\_\_ et BX\_\_\_\_\_ ont acquis l'appartement de 6,5 pièces au 8<sup>ème</sup> étage et de la pièce au 9<sup>ème</sup> étage (attique) ainsi que le local au rez-de-chaussée qui en dépend.

**j.** Par jugement du 7 novembre 2011 (JTBL/1296/2011 - C/22603/2009) rendu entre A\_\_\_\_\_, d'une part, les époux X\_\_\_\_\_ et la Masse en faillite de la E\_\_\_\_\_, en liquidation, d'autre part, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions en constatation du fait que A\_\_\_\_\_ ne disposait plus

---

de l'attique depuis fin septembre 2008, en réduction du loyer, en restitution de l'attique et en constatation du fait que le loyer relatif à l'appartement du 7<sup>ème</sup> étage n'était plus dû à la Masse en faillite de la E\_\_\_\_\_, en liquidation, celles-ci n'ayant pas été soumises à l'essai préalable de conciliation. Il a pour le surplus accordé à A\_\_\_\_\_ une prolongation maximale de bail d'une année et demie, échéant au 31 décembre 2011 et débouté les parties de toutes autres conclusions. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de justice du 3 décembre 2012 (ACJC/1742/2012) et le recours interjeté par la locataire au Tribunal fédéral a été rejeté par arrêt du 2 avril 2013, sans que celui-ci ne rende de décision sur effet suspensif (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2013).

**k.** Parallèlement, le 25 novembre 2011, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête à l'encontre de la Masse en faillite de la E\_\_\_\_\_, en liquidation, et des époux X\_\_\_\_\_ visant à ce qu'il soit constaté qu'elle était victime de graves nuisances liées aux travaux et ne disposait plus de son attique depuis fin septembre 2008 et tendant à une réduction de loyer de 100%, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2008 et jusqu'à la date de la rénovation finale des locaux, la restitution de l'intégralité de l'attique en état conforme, ainsi qu'à la condamnation des parties défenderesses à tous dommages-intérêts à chiffrer (C/26376/2011).

**l.** Une autre procédure opposant les parties est pendante devant la Cour de justice (C/27094/2011), A\_\_\_\_\_ ayant formé appel du jugement du Tribunal des baux et loyers la déboutant des fins de sa demande notamment en contestation du congé extraordinaire signifié le 28 octobre 2011 pour défaut de paiement du loyer, en fixation judiciaire du loyer et en constatation de la validité de la consignation du loyer, et prononçant l'évacuation sollicitée par les époux X\_\_\_\_\_.

**m.** Dans le cadre d'une quatrième procédure (C/3500/2012), la Cour de justice a déclaré irrecevable la requête en évacuation formée par voie de procédure sommaire pour cas clairs par les époux X\_\_\_\_\_ fondée sur la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer du 28 octobre 2011 (arrêt du 8 août 2012 ACJC/1133/2012).

**C. a.** Par requête déposée le 14 mars 2013, CX\_\_\_\_\_ et BX\_\_\_\_\_, agissant par voie de procédure sommaire pour cas clairs, ont requis l'évacuation de A\_\_\_\_\_ de l'appartement et de l'attique litigieux ainsi que ses dépendances et ont sollicité l'exécution directe du jugement d'évacuation.

**b.** A\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête en cas clair des époux X\_\_\_\_\_ avec suite de frais et dépens. Elle a déposé un chargé de pièce à l'appui de ses conclusions.

**c.** Lors de l'audience du 23 juillet 2013, A\_\_\_\_\_ ne s'est pas présentée ni fait représenter, bien que dûment convoquée. CX\_\_\_\_\_ et BX\_\_\_\_\_ ont persisté

---

dans leurs conclusions et ont produit copie de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_31/2013 du 2 avril 2013 précité. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

## **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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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, BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n° 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique. Les intimés ont estimé cette valeur à 19'757 fr. 40, correspondant à la contre-prestation de l'occupation des locaux. L'appelante considère qu'il appartient à la Cour de déterminer cette valeur et, subsidiairement, retient ce même montant. Dans la mesure où les parties s'entendent sur ce point et que le montant qu'elles avancent n'est pas mani-

---

festement erroné, il y a lieu de retenir que la valeur litigieuse s'élève à 19'757 fr. 40.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC).

2. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

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

En revanche, l'appelante, bien qu'elle conclue à l'exécution du jugement d'évacuation "au printemps 2014", ne fait valoir aucun grief contre l'exécution immédiate du jugement d'évacuation. Son recours est partant irrecevable.

3. **3.1** Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). L'allégation de faits et de moyens de preuve nouveaux est admise aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

**3.2** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n. 26 zu 317).

**3.3** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in CPC, *Code de procédure civile commenté*, 2011, n° 6 ad art. 317 CPC).

**3.4** Dans le cas d'espèce, l'appelante a produit deux pièces nouvelles en appel (pièces 3 et 3bis). La pièce 3bis datant de 2012 est manifestement antérieure à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges. Elle aurait donc pu être produite en première instance, de sorte qu'elle est irrecevable. En revanche, il y a lieu de considérer que la pièce 3, soit un mémoire de réponse déposé par les intimés le 18 juillet 2013 au greffe de la Cour de justice dans le cadre de la procédure C/27094/2011, a pu être réceptionnée par l'appelante après le 23 juillet

---

2013, date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Cette pièce sera par conséquent admise.

4. L'appelante soulève une exception de litispendance en raison de l'existence de la procédure C/27094/2011 pendante devant la Cour de justice. Elle estime que les premiers juges auraient dû déclarer d'office la requête d'évacuation irrecevable (art. 60 CPC). Elle a conclu à la suspension de la procédure dans l'attente de l'issue de la procédure précitée relative à la contestation du congé signifié le 28 octobre 2011 pour défaut de paiement du loyer, la fixation judiciaire du loyer, la consignation du loyer et, sur demande reconventionnelle, son évacuation.

**4.1** L'introduction de l'instance par le dépôt, notamment, de la requête de conciliation crée la litispendance (art. 62 al. 1 CPC). La litispendance a en particulier pour effet de fixer la compétence locale du Tribunal saisi (art. 64 al. 1 let. b CPC), et de prévenir qu'une seule et même contestation fasse l'objet de deux procès distincts et simultanés entre les mêmes parties (art. 64 al. 1 let. a CPC). Il y a litispendance préexistante lorsque le même objet du litige oppose les mêmes parties devant un Tribunal saisi au préalable. L'objet du litige se détermine par les conclusions de la demande, à savoir le prononcé requis, et par le conglomérat de faits à la base de la demande et son rattachement juridique. Une identité d'objet du litige doit être retenue lorsqu'il existe dans deux procédures parallèles un risque de jugements contradictoires ou un procès inutile. Il est par exemple admis qu'une action négatoire et une action condamnatoire portant sur le même complexe de faits ont un objet identique. Peu importe que l'action en négation de droit précède ou suive l'action en exécution (BOHNET, in Code de procédure civile commenté, 2011, n. 47 et ss ad art. 59).

En cas de litispendance, l'art. 59 let. d CPC prévoit l'irrecevabilité de la demande introduite en second lieu.

**4.2** Aux termes de 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.

En l'absence de précision du texte légal, il faut considérer que la suspension peut intervenir d'office ou sur requête (HALDY, in CPC, Code de procédure commenté, 2011, n. 8 ad art. 126 CPC).

D'après le message du Conseil fédéral relatif au CPC, les règles de la procédure ordinaire complètent les dispositions relatives à la procédure sommaire (art. 219 CPC), dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère du procès sommaire. Les dérogations aux règles de la procédure ordinaire peuvent découler directement de la loi ou être commandées par les exigences d'une procédure particulière (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, op. cit., p. 6946 et 6957).

---

L'art. 126 CPC confère un large pouvoir d'appréciation au tribunal (WEBER, KuKo-ZPO, 2010, n° 2 ad art. 126 CPC). La suspension est l'exception et doit céder le pas au principe de la célérité en cas de doute (STAEHELIN, in Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 4 ad art. 126 CPC). En outre, les procès urgents ne devraient pas être suspendus, notamment ceux soumis à la procédure sommaire (AFFENTRANGER, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Stämpflis Handkommentar SHK, 2011, n° 1 ad art. 126 CPC), sa nature impliquant qu'elle soit plus rapide (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

**4.3** En l'occurrence, la procédure actuellement pendante devant la Cour (C/27094/2011) concerne une contestation d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ainsi que la fixation du loyer, la consignation de celui-ci et l'évacuation de l'appelante, alors que la présente requête d'évacuation est fondée sur un jugement accordant à l'appelante une unique prolongation du bail au 31 décembre 2011. Il n'y a pas identité d'objet entre ces deux causes qui sont indépendantes l'une de l'autre.

L'issue de la présente cause ne saurait dépendre de la procédure C/27094/2011. Il n'y a donc ni litispendance ni nécessité de suspension.

- 5.** A bien la comprendre, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir admis la requête d'évacuation, formée par les intimés selon la procédure de protection des cas clairs, alors que les conditions à son admission n'étaient pas remplies.

**5.1** Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, op. cit., n. 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne, 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, p. 6959).

Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, op. cit., p. 6959; ACJC/60/2012 du 16.01.2012).

La doctrine admet que la procédure d'évacuation déposée contre un locataire, qui a définitivement été débouté de sa demande d'annulation du congé ordinaire et/ou



dont la prolongation du bail est arrivée à échéance, entre en principe, dans cette catégorie (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2 p. 167; cf. BOHNET, op. cit., n. 9 ad art. 257 CPC).

**5.2** Selon l'art. 254 al. 1 CPC, la preuve est en principe rapportée par titres.

A teneur du Message du Conseil fédéral, la limitation des moyens de preuve est relativement stricte. L'inspection d'un objet apporté à l'audience est envisageable, mais les expertises et les interrogations des parties ne sauraient en principe entrer en ligne de compte (Message du Conseil fédéral relatif au CPC op. cit., p. 6959).

Comme le retiennent en substance le Tribunal fédéral (dans l'arrêt 5A\_645/2011 précité) et la doctrine (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, commentaire de l'arrêt 5A\_645/2011, in Newsletter bail.ch, février 2012), seuls les moyens dénués de toute chance de succès, qui manquent leur cible ou qui ne visent qu'à assurer une défense de façade ("sog. Schutzbehauptungen") peuvent être écartés à l'occasion de la procédure sommaire du cas clair. Selon BOHNET, si les moyens du défendeur ébranlent la conviction du juge, celui-ci doit déclarer la demande irrecevable (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 257 CPC). La réponse à la question - laissée sans réponse par le Tribunal fédéral - de la vraisemblance des moyens invoqués doit être nuancée. S'il s'agit exclusivement d'arguments de droit, il suffit qu'ils ne soient pas voués à l'échec. S'agissant d'allégués de fait, le défendeur ne doit cependant pas les rendre vraisemblables comme tels, mais rendre vraisemblable le cas échéant qu'une administration de preuve "complexe" (réquisition de pièces, témoignage, expertise) sera nécessaire pour trancher la question (BOHNET, Expulsion par la voie du cas clair, op. cit.).

**5.3** La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20 septembre 2011).

**5.4** En l'occurrence, la requête soumise aux premiers juges se fonde sur un jugement, confirmé par arrêts de la Cour et du Tribunal fédéral, accordant une unique prolongation du bail au 31 décembre 2011, l'appelante ayant renoncé à contester la validité du congé ordinaire.

Le fait que l'arrêt du Tribunal fédéral précité ait été rendu postérieurement à la date du dépôt de la requête en évacuation est sans incidence, dès lors que l'arrêt de la Cour de justice confirmant la décision du Tribunal des baux et loyers était exécutoire, le Tribunal fédéral n'ayant pas accordé l'effet suspensif sollicité par l'appelante. En outre, ce fait nouveau qui a été immédiatement invoqué par les intimés devant les premiers juges était a priori recevable (SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n. 21 ad art. 257 CPC). En tout état de cause, les premiers juges ont implicitement admis la recevabilité de

l'arrêt du Tribunal fédéral, dès lors qu'ils se sont fondés sur ce document pour statuer sur la requête en évacuation et l'intimée ne s'y est pas opposée.

L'existence d'autres procédures parallèles relatives à la contestation d'un congé notifié pour défaut de paiement du loyer et à l'évacuation respectivement à une réduction du loyer et à la réfection des locaux ne saurait constituer un obstacle à la présente procédure, contrairement à ce que prétend l'appelante, dès lors que ces procédures n'ont pas le même objet que la présente cause (cf. consid. 4 *supra*).

En outre, le fait que les conclusions en évacuation des intimés dans la présente affaire diffèrent légèrement de celles prises dans l'une des causes précitées (C/27094/2011) ne saurait davantage conduire à l'irrecevabilité de cette requête en évacuation, puisqu'il s'agit précisément de deux requêtes distinctes l'une fondée sur un congé notifié le 28 octobre 2011 pour défaut de paiement du loyer et l'autre sur un jugement accordant une unique prolongation du bail au 31 décembre 2011.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait qu'une procédure relative à une contestation du loyer soit en cours, n'empêche pas les parties d'estimer la valeur litigieuse de la présente affaire, lesquelles ont par ailleurs chacune retenu un montant de 19'757 fr. 40 (cf. consid. 1.2 *supra*).

Partant, au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer que la présente requête en évacuation appartient à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire, l'affaire n'étant par ailleurs pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC).

**5.5** Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont prononcé l'évacuation de l'appelante des locaux litigieux, celle-ci ne disposant plus de titre l'autorisant à y rester (art. 267 CO).

Le Tribunal a également à bon droit ordonné les mesures d'exécution du jugement sollicitées par les intimés, qui ne sont d'ailleurs pas critiquées par l'appelante.

Le jugement sera par conséquent intégralement confirmé.

- 6.** A teneur de l'art. 22 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/815/2013 rendu le 24 juillet 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7783/2013-7-SE.

Déclare irrecevable le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement précité.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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 : cf. 1.2*