

## **GE\_GERICHTE C/1619/2016 vom 19. Dezember 2016**

GE Cour de justice, 2016-12-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_1619\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_1619_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/1619/2016 du 19 décembre 2016

IT: GE\_GERICHTE C/1619/2016 del 19 dicembre 2016

### **Regeste**

CAS CLAIR ; BAIL À LOYER ; LOCAL PROFESSIONNEL ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; DÉCISION D'EXÉCUTION ; PROPORTIONNALITÉ | CPC.257; CPC.237; CPC.236

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 19.12.2016 C/1619/2016

CAS CLAIR ; BAIL À LOYER ; LOCAL PROFESSIONNEL ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; DÉCISION D'EXÉCUTION ; PROPORTIONNALITÉ | CPC.257; CPC.237; CPC.236

C/1619/2016 ACJC/1702/2016 du 19.12.2016 sur JTBL/296/2016 ( SBL ) , CONFIRME

Descripteurs : CAS CLAIR ; BAIL À LOYER ; LOCAL PROFESSIONNEL ; EXPULSION DE LOCATAIRE ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; DÉCISION D'EXÉCUTION ; PROPORTIONNALITÉ Normes : CPC.257; CPC.237; CPC.236 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/1619/2016 ACJC/1702/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers du lundi 19 decembre 2016 Entre 1) A\_\_\_\_\_, ayant son siège au B\_\_\_\_\_, Genève, 2) Madame C\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, 3) Monsieur D\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, 4) Monsieur E\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, tous appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 mars 2016, comparant par Me Monica BERTHOLET, avocate, 14, rue Marignac, case postale 504, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile, et F\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, 26, quai Gustave-Ador, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/296/2016 rendu le 9 mars 2016, expédié pour notification aux parties le 30 mars 2016, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tout tiers dont ils sont responsables l'arcade de 101 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis B\_\_\_\_\_ à Genève, ainsi que ses dépendances (ch. 1 du dispositif), a autorisé F\_\_\_\_\_ à requérir l'évacuation par la force publique de A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, s'agissant de l'arcade précitée, dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure est gratuite (ch. 4).!endif]>![if> En substance, le Tribunal a retenu que le bail liant les parties était un contrat de durée déterminée, qui avait pris fin au 31 décembre 2015; l'option de renouvellement du bail offerte aux locataires avait été exercée tardivement, si bien que le contrat ne s'était pas renouvelé; aucune action visant à faire constater la validité de l'option de renouvellement n'avait été déposée. En outre, la requête en prolongation de bail déposée par les locataires le 18 janvier 2016 ne l'avait pas été dans le délai légal de 60

jours fixé à l'art. 273 al. 2 let. b; elle était irrecevable et dénuée de toute chance d'aboutir, si bien que rien ne faisait obstacle à l'admission de la procédure de cas clairs; l'évacuation immédiate devait être prononcée. Quant à l'exécution du jugement, le sursis pour cause de motifs humanitaires ne pouvait trouver application au cas des locaux commerciaux; l'exécution immédiate, sollicitée par la bailleuse, pouvait être ordonnée par la force publique. B. a. Par acte expédié le 11 avril 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont appelé de ce jugement. Ils ont conclu, préalablement, à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel, principalement, à l'annulation du jugement entrepris et, sur réforme, à l'irrecevabilité de la requête en cas clairs formée le 28 janvier 2016 par la F\_\_\_\_\_ et au déboutement de cette dernière de toutes autres conclusions. Subsidiairement, ils ont sollicité la suspension de la procédure comme dépendante de la procédure enregistrée sous cause C/1\_\_\_\_\_, plus subsidiairement, à l'octroi d'un délai proportionné d'exécution du jugement d'évacuation par la force publique en vue de leur permettre de liquider l'exploitation du café-restaurant A\_\_\_\_\_, et plus subsidiairement encore, au renvoi de la cause aux premiers juges pour complément d'instruction. En substance, ils font grief aux premiers juges d'avoir commis un déni de justice formel en refusant de tenter la conciliation entre les parties avant de se prononcer sur la mesure d'exécution de l'évacuation par la force publique. Dans un deuxième grief, ils reprochent aux juges d'avoir admis la recevabilité de la procédure en cas clairs et de ne pas avoir pris en considération leurs arguments, notamment le caractère litigieux du dossier en raison du dépôt le 28 janvier 2016, d'une requête en constatation de droit et en prolongation de bail. Enfin, dans un troisième grief, ils estiment que le Tribunal a violé le principe de proportionnalité en ne tenant pas compte, dans sa pesée des intérêts, des conséquences pénibles de la fin du bail pour eux et en prononçant une exécution immédiate les empêchant de restituer les locaux en bon ordre et de mettre un terme aux contrats de travail en cours. Les appelants ont produit, à l'appui de leur appel, la demande en constatation de droit et en prolongation de bail déposée le 6 avril 2016 auprès du Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2\_\_\_\_\_. b. Par décision du 19 avril 2016, la Cour a déclaré sans objet la requête de restitution de l'effet suspensif au recours dès lors que la valeur litigieuse de 10'000 fr. était dépassée et ouvrait la voie de l'appel, ce qui suspendait automatiquement la force de chose jugée, y compris s'agissant des mesures d'exécution sujettes à recours. c. Dans sa réponse déposée le 25 avril 2016, la F\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée ou la bailleuse) a conclu à la confirmation du jugement. La pièce nouvelle des appelants devait être déclarée irrecevable. Quant à la suspension de la procédure, elle n'avait pas place en procédure sommaire. Sur le fond, l'intimée relevait que le simple dépôt d'une action en constatation de droit ne suffisait pas à faire obstacle à l'application de la procédure en cas clair. Le bail avait pris fin à l'échéance de sa durée déterminée au 31 décembre 2015 et l'option de renouvellement du bail avait été exercée tardivement; enfin, la prolongation judiciaire du bail avait été sollicitée hors délai. Les travaux entrepris dans l'arcade n'empêchaient nullement l'intimée de réclamer la restitution de l'objet à l'échéance du contrat. Quant à la mesure d'exécution, les premiers juges avaient retenu à juste titre que l'octroi d'une suspension pour motifs humanitaires ne trouvait pas application pour un local commercial. d. Dans leur réplique du 9 mai 2016, les appelants relèvent que les rapports entre les parties étaient litigieux depuis la conclusion du bail en 2010 et que l'intimée excipait de mauvaise foi de tardiveté dans l'exercice du droit d'option de renouvellement du bail; l'intimée ne subissait aucun dommage du fait de ne pouvoir relouer les locaux à un tiers, dès lors que des discussions sur un nouveau bail étaient en cours en fin

d'année 2015; l'action en constatation de droit déposée le 6 avril 2016 avait été déposée postérieurement à la décision entreprise et était recevable en appel. Leur droit d'être entendus avait été violé faute de motivation par le Tribunal sur la question des modalités d'exécution du jugement d'évacuation. e. Le 23 mai 2016, l'intimée a dupliqué et a persisté dans ses précédents développements et conclusions. Elle a relevé que les appelants ne s'étaient pas déterminés, devant les premiers juges, sur les conclusions en exécution immédiate et n'avaient pas requis l'octroi d'un sursis. f. Le 26 mai 2016, les parties ont été avisées que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure : a. Selon contrat du 21 décembre 2010, A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, en qualité de colocataires, et F\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, ont convenu de la location d'un restaurant d'une surface d'environ 101 m<sup>2</sup> sis au rez-de-chaussée de l'immeuble se trouvant B\_\_\_\_\_, à Genève. Ce bail commercial était convenu pour une durée déterminée de cinq ans, débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, et s'éteignait le 31 décembre 2015 sans résiliation préalable. Aucune clause de renouvellement ne figurait dans le contrat. Le loyer a été fixé au montant annuel de 37'800 fr., plus 1'680 fr. d'acompte de charges et 3'000 fr. d'acompte de frais d'exploitation. b. Par courrier du 11 juillet 2011, A\_\_\_\_\_ a sollicité de la bailleuse une exonération de loyer sur une période à déterminer en raison de travaux imprévus que l'état des locaux avait nécessités; les travaux s'étaient finalement étendus sur quatre mois au lieu de trois semaines et le restaurant n'avait pas pu être exploité. c. Par réponse du 14 octobre 2011, la bailleuse a octroyé aux locataires une option de renouvellement du bail pour une période de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2020. Le courrier précisait que l'option devait être exercée par lettre recommandée adressée au plus tard le 30 juin 2015, faute de quoi elle deviendrait caduque et le bail s'éteindrait sans résiliation préalable le 31 décembre 2015. En revanche, la bailleuse a refusé d'accorder une gratuité de loyer à titre de participation aux travaux. d. Par courrier recommandé du 28 juillet 2015, A\_\_\_\_\_ a déclaré exercer l'option de renouvellement du bail. e. Le 25 août 2015, A\_\_\_\_\_ a informé la bailleuse de son intention de vendre le fonds de commerce du restaurant à G\_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 au montant de 220'000 fr. et a sollicité son accord quant à cette vente. f. Le 20 novembre 2015, la bailleuse a informé A\_\_\_\_\_ qu'elle n'acceptait pas un transfert en raison de la proche échéance du bail, soit le 31 décembre 2015, et a fixé un état des lieux de sortie le lundi 4 janvier 2016. Elle a en outre refusé la candidature de G\_\_\_\_\_. g. Par courrier individuel du 23 décembre 2015 adressé à chacun des colocataires, la régie a refusé une nouvelle candidature de repreneur qui lui avait été soumise par ceux-ci et les a informés qu'elle avait porté son choix sur un autre candidat. La restitution des locaux était confirmée pour le lundi 4 janvier 2016, ceux-ci devant être libres de tout mobilier et autres aménagements. h. Le 30 décembre 2015, A\_\_\_\_\_ a indiqué qu'en raison de problèmes de santé, l'administrateur de la société n'avait pas été en mesure d'exercer à temps l'option de renouvellement du bail et que le bail prenait « théoriquement » fin le 31 décembre 2015. Elle sollicitait une prolongation du bail de trois ans au moins dès lors que sa fin abrupte lui créait un dommage considérable, notamment en raison de travaux de mise en conformité des locaux dont le coût s'était chiffré à environ 80'000 fr. Ces travaux permettraient la fixation d'un loyer plus élevé dans le cadre de la relocation. A\_\_\_\_\_ demandait un report de l'état des lieux de sortie et, si la bailleuse y était disposée, sollicitait que lui soit accordée une prolongation du bail et une indemnisation pour les travaux réalisés. i. Le 13 janvier 2016, la bailleuse a accepté le report de l'état des lieux de sortie au 18 janvier 2016, rappelé que les locaux étaient occupés illicitement depuis la fin du bail au 31

décembre 2015 et s'est opposée au paiement d'une indemnité, les locaux ayant été remis à l'état brut et les travaux réalisés l'ayant été sans accord écrit. j. Par requête déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 18 janvier 2016, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Elle admet l'exercice tardif de l'option de renouvellement du bail en raison de la maladie de son administrateur et relève que la fin du bail a des conséquences pénibles, en raison des travaux de rénovation effectués. k. Le 28 janvier 2016, la bailleuse a saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête de protection pour cas clair et a conclu à la condamnation de A\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement l'arcade et à l'exécution immédiate du jugement par la force publique. Elle a relevé que la procédure sommaire en cas clair était ouverte pour solliciter l'expulsion d'un locataire dont le bail à terme fixe était arrivé à échéance sans qu'une prolongation de bail n'ait été sollicitée à temps. Lors de l'audience des débats du 9 mars 2016, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la requête. D'une part, leur requête en prolongation de bail, déposée le 18 janvier 2016 et pour laquelle ils avaient obtenu une autorisation de procéder, était pendante. D'autre part, la bailleuse abusait de son droit en invoquant l'exercice tardif de l'option de renouvellement du bail, celui-ci s'étant inscrit dans un rapport de longue durée entre les parties; des discussions, depuis la reprise des locaux, avaient eu lieu entre les parties et portaient sur le moyen de compenser les coûts des travaux de remise en état des locaux; ceux-ci, estimés à plus de 80'000 fr., les avaient empêchés d'exploiter les locaux, censés être remis à l'état brut, en raison notamment de la non-conformité des installations existantes telles que l'électricité ou la plomberie. Il y avait donc lieu d'interpréter l'exercice du droit d'option selon le principe de la confiance. La bailleuse a contesté que des discussions aient eu lieu; de simples allégations et l'existence d'une procédure de prolongation de bail en cours ne suffisaient pas à faire obstacle à l'application de la procédure sommaire en cas clairs; la requête était tardive et n'avait été déposée qu'au nom de A\_\_\_\_\_, ce qui avait conduit la bailleuse à refuser la demande de rectification de qualité des parties sollicitée le 2 mars 2016 dans la cause traitant de la prolongation de bail (C/2\_\_\_\_\_). EN DROIT 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 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 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). 1.1. 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 par les appelants et le moment où le déguerpissement de ces derniers pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 36'650 fr. (loyer mensuel de

3'150 fr. x 11 mois). La période de 11 mois correspond à l'estimation suivante : cinq mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2 En revanche, seule la voie du recours est ouverte contre l'exécution de l'évacuation prononcée par les premiers juges (art. 309 let. a et 319 let. a CPC). 1.3 Selon les art. 311 et 321 CPC, l'appel et le recours, écrits et motivés, sont introduits 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 et 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). 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 CPC). Ils sont ainsi recevables. 2. 2.1 Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Dans le cadre d'un appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués sans retard ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Dans le cadre d'un recours, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). S'agissant de l'exécution, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). 2.2 En l'espèce, les appelants produisent en appel un tirage de la requête en constatation de droit et en prolongation de bail déposée le 6 avril 2016 par-devant le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2\_\_\_\_\_. Cette pièce est évoquée par les appelants à l'appui de leur argumentation visant à établir l'irrecevabilité de la requête déposée en procédure sommaire. L'assignation du 6 avril 2016 ayant été déposée postérieurement au jugement rendu, elle a été produite sans retard dans le cadre du présent appel. Elle n'est toutefois pas décisive, son contenu étant identique à celle produite le 18 janvier 2016 auprès de la Commission de conciliation et admise par le Tribunal. 3. Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir amené les parties à tenter de concilier. Cet argument est dénué de toute pertinence, l'exigence préalable de la conciliation étant exclue dans le cadre de la procédure sommaire en cas clair, selon l'art. 198 let. a CPC. 3.1 Dans un deuxième grief, ils reprochent aux juges d'avoir admis la recevabilité de la procédure pour cas clairs et de ne pas avoir pris en considération leurs arguments, notamment le caractère litigieux du dossier en raison du dépôt le 18 janvier 2016 d'une requête en constatation de droit et en prolongation de bail, et les conditions imputables à l'intimée les ayant conduits à exercer tardivement l'option de renouvellement de leur bail. 3.2 Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, 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). L'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC est celui qui peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1; 138 III 620 consid. 5.1.1). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la procédure touchant les cas clairs ne peut pas être suivie, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1). 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, ATF 138 III 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3). En règle générale, 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). Il ne suffit pas que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée pour priver, ipso facto, le juge saisi en procédure sommaire de sa compétence d'examiner si les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC sont réunies ou non (ATF 4A\_627/2013 du 8 avril 2014 consid. 2.2). La maxime des débats s'applique à la procédure des cas clairs (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_447/2011 du 20 septembre 2011). Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1). L'instance d'appel instruit dès lors également selon les règles de la procédure sommaire (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

3.3 Dans le cas d'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre que le bail liant les parties était de durée déterminée et prenait fin au 31 décembre 2015, sans congé préalable, ce que ne contestent pas les appelants. Ces derniers ont également admis que l'option de renouvellement du bail concédée à A\_\_\_\_\_ avait été exercée tardivement, en raison de l'état de santé de son administrateur. Or, les appelants n'ont pas produit le moindre titre permettant de rendre vraisemblable un état de santé défaillant de cet administrateur et qui aurait expliqué l'impossibilité d'exercer le droit d'option dans le respect du délai du 30 juin 2015. Il apparaît ainsi que les conditions posées dans le courrier de la bailleuse du 14 octobre 2011 pour exercer le droit de renouveler le bail n'étaient pas réunies ce qui a entraîné la fin automatique du bail au 31 décembre 2015, conformément à l'art. 255 al. 2 CO. Les discussions que les parties ont pu nouer à propos des travaux entrepris dans l'arcade et d'une éventuelle indemnité ou autre gratuité de loyer sont sans pertinence aucune pour statuer sur la question de la fin du bail. Aucun indice de l'existence d'un abus de droit de la part de l'intimée n'a été apporté par les appelants. En effet, les appelants n'ont produit aucune facture relative aux coûts des travaux dont ils se prévalent, ni produit le moindre titre rendant vraisemblable un accord de la bailleuse sur un renouvellement du bail au-delà du 31 décembre 2015. On ne voit pas non plus un indice d'abus dans le refus de l'intimée d'admettre les candidatures proposées par les appelants en vue de la reprise de l'exploitation du restaurant en fin d'année 2015. L'évocation d'un abus de droit par les appelants s'apparente davantage à une défense de façade qui ne suffit pas pour écarter l'application de la procédure en cas clair dans la présente procédure. S'agissant enfin de la requête déposée en conciliation le 18 janvier 2016, ses conclusions tendent uniquement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. Or, lorsque le bail est de durée déterminée, une prolongation judiciaire du bail doit être sollicitée, sous peine de péremption du droit (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 796 ch. 8.5), 60 jours avant l'échéance déterminée du bail (art. 273 al. 2 let. b CO). La preuve de la saisine tardive de la Commission est liquide sur ce point et il n'y a pas lieu d'instruire davantage cette question dans une procédure complète. Les premiers juges ont retenu à bon droit que cette requête était irrecevable et dénuée de toute chance de succès et ne pouvait donc faire obstacle à l'application de la procédure pour cas clairs.

3.4 Le jugement entrepris sera donc confirmé en tant qu'il admet l'application de la procédure de cas clair et prononce l'évacuation

immédiate des appelants. En effet, depuis le 31 décembre 2015, ces derniers ne disposent plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans les locaux de la bailleuse, de sorte qu'en continuant à occuper les locaux, ils violent l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. 4. Dans un ultime grief, les appelants se plaignent d'une violation du principe de proportionnalité dès lors que le Tribunal a ordonné l'exécution immédiate de l'évacuation au moyen de la force publique. 4.1 Selon l'art. 236 al. 3 CPC, le tribunal qui statue sur le fond ordonne des mesures d'exécution à la requête de la partie qui a eu gain de cause. Aux termes de l'art. 337 al. 1 CPC, la décision peut être exécutée directement si le Tribunal qui la rend ordonne les mesures d'exécution nécessaires. Dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, le tribunal de l'exécution peut choisir quelle modalité il ordonne afin de permettre l'exécution de la décision concernée. Lorsqu'elle procède à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe général de proportionnalité (ATF 117 Ia 336 consid. 2). Cette jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit de procédure, reste applicable sous le nouveau droit. Selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties ( ACJC/706/2014 du 16 juin 2014 consid. 3.2; ACJC/210/2013 du 18 février 2013). Cette dernière disposition correspond à l'art. 474A aLPC, lequel a été considéré par le Tribunal fédéral comme conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, pour autant que le droit du bailleur à la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO) ne soit pas entravé, notamment par l'octroi à l'ancien locataire de délais de départ équivalant à la prolongation de bail allant au-delà de ce que prévoient les art. 272 ss CO; l'ajournement ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail; il doit être limité dans le temps, un renvoi sine die n'étant pas admissible, le sursis à l'exécution devant permettre à l'ancien locataire de trouver à se reloger, au besoin avec l'aide des services sociaux (ATF 117 Ia 336 consid. 2 et 3 = SJ 1992 234; ACJC/1129/2011 du 19 septembre 2011 consid. 3). L'art. 30 al. 4 LaCC ne s'applique toutefois pas aux locaux commerciaux ( ACJC/1154/2015 du 28 septembre 2015 consid. 3.1; ACJC/239/2014 du 24 février 2014 consid. 6.1), de sorte que, faute de norme équivalente en matière de locaux commerciaux, l'évacuation doit intervenir sans délai ( ACJC/430/2016 du 4 avril 2016 consid. 2.1). 4.2 En l'espèce, les motifs humanitaires au sens de cette dernière disposition, ne concernant que le bail d'un logement, et non d'un local commercial tel qu'un café-restaurant, ne trouvent pas application dans le cas présent. Les premiers juges ont donc retenu, à juste titre, que l'octroi d'un sursis pour motifs humanitaires ne pouvait être ordonné lorsqu'est traitée la question d'une mesure d'expulsion portant sur des locaux commerciaux. Les appelants considèrent néanmoins qu'un sursis, fondé sur le principe de proportionnalité, doit leur être accordé afin qu'ils puissent quitter l'arcade en bon ordre, la vider, récupérer ce qui peut l'être et mettre un terme aux contrats de travail en cours. Toutefois, les appelants font fausse route sur ce point. Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une mesure d'exécution, le juge ne doit pas procéder à une pesée des intérêts en présence. La jurisprudence impose au contraire que l'ajournement du jugement d'évacuation soit bref et ne s'assimile pas une prolongation de bail de fait. La Cour considère, dans une jurisprudence constante, que le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions désastreuses sur sa situation financière, n'est pas pertinent et

ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (cf. ACJC/671/2013 du 27 mai 2013, consid. 7.2). Partant, les conséquences économiques et financières - dont semblent se prévaloir les appelants pour leurs employés et pour eux-mêmes - liées à une expulsion immédiate des locaux ne devaient pas être prises en compte au stade de l'exécution du jugement. En outre, la fin de bail n'a pas été brutale puisqu'elle est connue des appelants depuis la conclusion du contrat et que ces derniers ont fait un appel tardif à l'option de renouvellement du bail. Il apparaît en outre que la bailleuse a allégué être engagée contractuellement avec un nouveau locataire pour reprendre les locaux, si bien que l'octroi d'un sursis n'était à l'évidence pas une mesure adéquate et proportionnée, eu égard à l'occupation sans droit des locaux depuis le 31 décembre 2015. Enfin et surtout, les appelants ne se sont pas prononcés sur les mesures d'exécution sollicitées par l'intimée lors de l'audience du 9 mars 2016, se contentant d'évoquer l'irrecevabilité de la requête fondée sur l'art. 257 CPC. Or, comme déjà rappelé ci-dessus, la procédure sommaire répond aux exigences de la maxime des débats. Bien que dûment entendus, les appelants n'ont pas jugé nécessaire de s'exprimer sur les mesures d'exécution requises. Ils ne sauraient donc reprocher aux premiers juges d'avoir violé leur droit d'être entendus. Au vu de l'ensemble de ces circonstances, il n'existait aucun motif justifié pour que le Tribunal ne fasse pas droit à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation par la force publique, sollicitée par l'intimée. Le jugement entrepris sera donc confirmé quant aux mesures d'exécution ordonnées. 5. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.1), la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 recevables l'appel et le recours interjetés le 11 avril 2016 par A \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/296/2016 rendu le 9 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1619/2016-8-SD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ 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. cf. consid. 1.2

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.