

Lorsque la décision attaquée comporte **plusieurs motivations indépendantes et suffisantes** pour sceller le sort de la cause ou d'une partie de celle-ci, **il incombe au recourant, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer que chacune d'elles est contraire au droit** (consid. 3.2).

La substitution de partie au sens de l'art. 83 al. 1 CPC dépend de la volonté conjointe de celui qui acquiert la légitimation et de la partie qui l'a perdue, lesquels ont ainsi un droit à opérer cette substitution. En cas d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie n'est pas subordonnée au consentement de la partie adverse (consid. 5.1.1). **Dans une procédure de droit du bail, une substitution intervient en cas de changement de propriétaire de l'objet loué** ; l'acquéreur se substitue alors à l'ancien bailleur, pour autant que la procédure ait une incidence sur les relations postérieures au transfert du bail (consid. 5.1.2).

Rappel des conditions de la procédure de **protection dans les cas clairs** (consid. 6.1).

Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux
Kiss, juge président, Rüedi et May Canellas.
Greffière: Mme Raetz.

Participants à la procédure

A.,
représenté par Me Fateh Boudiaf, avocat,
recourant,

contre

B.,
représentée par Me Vadim Harych, avocat,
intimée.

Objet

bail à loyer; procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC),

recours contre l'arrêt rendu le 16 mai 2022 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/19621/2021, ACJC/642/2022).

Faits :

A.

A. (ci-après: le locataire) et C. SA ont été liés par un contrat de bail portant sur une arcade commerciale et une place de parc situées à YYY à U. Le loyer de l'arcade a été fixé en dernier lieu à 5'500 fr. par mois et celui de la place de parc à 250 fr. par mois.

Par avis du 12 juillet 2018, C. SA a résilié les baux de l'arcade et de la place de parc pour le 31 janvier 2019.

Le locataire ayant contesté ces congés, **le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a, par jugement du 24 juillet 2020, validé le congé** portant sur l'arcade pour le 31 janvier 2019 et celui portant sur la place de parc pour le 28 février 2019. **Ce jugement a été confirmé par arrêt du 3 mai 2021 de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.** Par arrêt du 12 octobre 2021 (4A_317/2021), **le Tribunal fédéral a rejeté le recours, dans la mesure de sa recevabilité, formé par le locataire à l'encontre de l'arrêt cantonal.**

B.

B.a. **Le 15 octobre 2021, C. SA a déposé auprès du Tribunal des baux et loyers une action en évacuation contre le locataire, selon la procédure de protection dans les cas clairs.** Elle a en outre sollicité l'exécution directe de l'évacuation.

Lors de l'audience du 11 novembre 2021, le tribunal a informé les parties que l'immeuble comprenant l'arcade et la place de parc litigieuses avait été racheté récemment par un client du juge assesseur bailleur, la vente à terme devant prendre effet au 1er décembre 2021. Le locataire a demandé à ce que la cause soit à nouveau convoquée avec un autre juge assesseur bailleur.

Par courrier du 17 novembre 2021, B. a communiqué aux locataires de cet immeuble qu'elle en deviendrait propriétaire avec effet au 1er décembre 2021.

Devenue propriétaire de l'immeuble à cette dernière date, B. a informé le tribunal de son acquisition par lettre du 7 décembre 2021. Elle a demandé à être substituée à C. SA dans le cadre de la procédure en application de l'art. 83 CPC. Elle a joint à sa lettre une procuration qu'elle avait signée le 24 novembre 2021, désignant D. AG et Me Vadim Harych pour la représenter à l'audience du 9 décembre 2021. Ce courrier n'a pas été communiqué au locataire.

Lors de l'audience du 9 décembre 2021, le tribunal a constaté la substitution de parties, B. ayant remplacé C. SA en qualité de partie requérante. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, ensuite de quoi la cause a été gardée à juger.

Par courrier du lendemain, le locataire a requis que l'audience de la veille soit annulée au motif qu'il n'avait pas reçu le courrier de B. du 7 décembre 2021 et n'avait ainsi pas pu se déterminer.

Par jugement du 9 décembre 2021, le tribunal a condamné le locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute personne dont il était responsable, l'arcade et la place de parc litigieuses. Il a autorisé B. à requérir l'évacuation du locataire par la force publique dès l'entrée en force du jugement.

B.b. **Par arrêt du 16 mai 2022, statuant sur l'appel et le recours interjetés par le locataire, la cour cantonale a confirmé le jugement entrepris et débouté les parties de toutes autres conclusions.**

C.

Le locataire (ci-après: le recourant) a formé à l'encontre de cet arrêt un recours en matière civile au Tribunal fédéral, assorti d'une requête d'effet suspensif. Il a conclu à sa réforme en ce sens que la requête d'évacuation en cas clair soit déclarée irrecevable, subsidiairement rejetée.

B. (ci-après: l'intimée) a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et l'autorité précédente s'en est remise à justice sur ce point. Elles n'ont pas été invitées à se déterminer sur le fond.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) et au délai de recours (art. 100 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l'art. 42 al. 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes (ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 140 III 86 consid. 2).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " (ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références).

3.

En premier lieu, le recourant dénonce une violation des art. 59 et 132 CPC. Il reproche aux juges cantonaux d'avoir écarté son grief relatif au vice de forme entachant la procuration établie par l'intimée le 24 novembre 2021 - soit avant qu'elle devienne propriétaire de l'immeuble le 1er décembre 2021 - au motif que ce grief était tardif. Le recourant soutient que la cour cantonale aurait dû traiter ce point d'office.

3.1. L'instance précédente a considéré que le locataire avait soulevé ce grief pour la première fois dans sa réplique, soit tardivement, de sorte qu'il s'avérait irrecevable. Elle a ajouté qu'en tout état de cause, si la procuration avait été signée avant le 1er décembre 2021, le locataire n'exposait pas en quoi cette circonstance la rendrait invalide, étant relevé que le jour de l'audience, soit le 9 décembre 2021, l'intimée était devenue propriétaire de l'immeuble en question.

3.2. Les juges précédents ont donc déclaré le grief du locataire irrecevable sur la base d'une double motivation, chacune suffisant à sceller le sort de celui-ci. Or, lorsque la décision attaquée comporte plusieurs motivations indépendantes et suffisantes pour sceller le sort de la cause ou d'une partie de celle-ci, il incombe au recourant, sous peine d'irrecevabilité, de démontrer que chacune d'elles est contraire au droit (ATF 133 IV 119 consid. 6.3 et les références). Le recourant ne semble s'en prendre qu'à la première motivation, liée à la tardiveté du grief, de sorte que son moyen est irrecevable. Quoi qu'il en soit, les juges cantonaux étaient fondés à lui reprocher tant la tardiveté de son grief, que le fait qu'il n'ait pas expliqué en quoi cette procuration signée avant le 1er décembre 2021 aurait été invalide. S'agissant de ce dernier point, il ressort des constatations de la cour cantonale que cette procuration désignait D. AG et Me Vadim Harych pour représenter l'intimée à l'audience du 9 décembre 2021. Or, ce jour-là, l'intimée était effectivement propriétaire de l'immeuble en question. **Au vu de ces circonstances, contrairement à ce que soutient le recourant, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en ne considérant pas d'office la demande d'évacuation irrecevable " faute de production d'une procuration valide ".**

4.

Ensuite, le recourant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu consacré aux art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH. Il soutient que lors de l'audience du 9 décembre 2021, il n'avait pas pu plaider l'invalidité de la procuration puisqu'il n'avait pas eu connaissance du contenu du courrier du 7 décembre 2021 de l'intimée. Par ailleurs, le recourant fait valoir qu'il avait reçu ce courrier quelques jours avant l'expiration du délai d'appel et de recours. Il n'avait donc pas pu bénéficier pleinement de ce délai et avait ainsi été empêché de soulever en temps utile son grief touchant à l'invalidité de la procuration. Il y voit également une violation de son droit à un procès équitable.

4.1. La cour cantonale a relevé que le locataire s'était limité à reprocher au tribunal de ne pas lui avoir communiqué le courrier du 7 décembre 2021 de l'intimée. Il n'avait pas indiqué quels éléments il aurait avancés lors de l'audience du 9 décembre 2021, s'il avait eu connaissance de ce pli, en sus de ceux qu'il avait effectivement plaidés concernant la substitution de parties. Le tribunal avait d'ailleurs examiné les arguments du locataire sur la substitution de parties et ce dernier avait pu s'exprimer à ce sujet devant la cour cantonale. Ainsi, l'annulation du jugement pour violation du droit d'être entendu ne se justifiait pas.

4.2. **Le recourant ne critique pas réellement la motivation de l'instance précédente, alors qu'il lui appartenait de le faire** (cf. consid. 2.1 supra). En effet, il ne soutient pas qu'il aurait, contrairement à ce qu'a retenu la cour cantonale, expliqué devant cette dernière avec précision quels éléments - notamment s'agissant d'une prétendue invalidité de la procuration - il aurait fait valoir s'il avait eu connaissance du courrier du 7 décembre 2021 plus tôt. Il ne suffit pas d'exposer ces éléments devant le Tribunal fédéral seulement. La motivation de la cour cantonale n'est pas critiquable. Pour le surplus, il y a lieu de rappeler que le grief du locataire lié à la prétendue invalidité de la procuration n'a pas été écarté uniquement en raison de sa tardiveté (cf. consid. 3 supra).

5.

Le recourant dénonce encore une violation des art. 59, 60 et 83 CPC, ainsi que des art. 261 et 267 CO. Il fait valoir que l'art. 261 CO ne s'applique qu'aux baux en cours au moment du transfert de la propriété de l'immeuble, et non à ceux qui étaient déjà éteints à ce moment, comme en l'espèce. Ainsi, l'art. 267 CO n'était pas applicable. Par ailleurs, la substitution était exclue sur la base de l'art. 83 CPC. Enfin, aucune décision de substitution ne figurait dans le dispositif du jugement du tribunal ou dans l'arrêt de la cour cantonale.

5.1.

5.1.1. Aux termes de l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire. **La substitution de partie dépend de la volonté conjointe de celui qui acquiert la légitimation et de la partie qui l'a perdue, lesquels ont ainsi un droit à opérer cette substitution** (arrêt 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.2.2). **En cas d'aliénation de l'objet du litige, la substitution de partie n'est pas subordonnée au consentement de la partie adverse** (cf. art. 83 al. 4, 1ère phrase, CPC; ATF 142 III 782 consid. 3.2.2; arrêt 4A_635/2017 du 8 août 2018 consid. 4.1.1 et 4.1.2).

Le substituant reprend le procès dans l'état où il se trouve au moment de la substitution (arrêt 4A_360/2017 du 30 novembre 2017 consid. 5.3 et les références citées).

5.1.2. **Selon l'art. 261 al. 1 CO, si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose.** L'art. 261 al. 2 et 3 CO traite de la résiliation du bail par le nouveau propriétaire.

L'acquéreur reprend de plein droit le contrat de bail avec tous les droits et obligations qui en découlent (ATF 127 III 273 consid. 4c/aa). **Dans une procédure en cours, l'acquéreur se substitue à l'ancien bailleur, pour autant que celle-ci ait une incidence sur les relations postérieures au transfert du bail** (ATF 127 III 273 consid. 4c/aa; arrêt 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 1.2).

5.1.3. **Aux termes de l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. L'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux** (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1).

5.2. La cour cantonale a retenu que la notion de " bail " de l'art. 261 CO recouvrait les droits et

obligations découlant du contrat, de sorte qu'en achetant l'immeuble dans lequel étaient situés les locaux litigieux, l'intimée avait repris les droits et les obligations qui découlaient du contrat de bail par lequel avaient été liés C. SA et le locataire. Ainsi, l'intimée avait repris le droit de se voir restituer la chose louée après la fin du bail (art. 267 CO). Par ailleurs, l'intimée ayant acquis l'immeuble abritant les locaux litigieux en cours d'instance, l'art. 83 CPC était applicable. Les premiers juges avaient donc à juste titre pris acte de la substitution des parties voulue par C. SA et l'intimée dans le cadre de l'action en restitution de la chose louée que détenait C. SA contre le locataire.

5.3.

5.3.1. En l'espèce, selon les constatations de la cour cantonale, l'intimée a acquis l'immeuble comprenant l'arcade et la place de parc litigieuses au cours de la procédure de première instance visant à l'expulsion du locataire, et la substitution de parties a été voulue par C. SA et l'intimée. Le recourant ne le conteste pas. **Les conditions de l'art. 83 al. 1 CPC sont donc manifestement remplies.** Ainsi, contrairement à ce que soutient le recourant, qui fonde son argumentation uniquement sur son avis personnel, la substitution de parties au sens de l'art. 83 al. 1 CPC doit être admise. Le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il allègue, en particulier, sans aucune référence à l'appui, que cette disposition ne devrait pas s'appliquer dans les procès en cours concernant des " relations spéciales ", telles que les relations entre bailleurs et locataires ou entre employeurs et employés.

En outre, le tribunal et la cour cantonale ont traité la problématique de l'art. 83 al. 1 CPC et ont qualifié B. de partie requérante, respectivement d'intimée. Le fait que la substitution de parties ne figure pas dans le dispositif n'est pas critiquable.

5.3.2. Par ailleurs, le recourant soutient que l'art. 261 CO ne s'appliquerait qu'aux baux en cours. Il se fonde sur le texte de l'art. 261 al. 2 et 3 CO, lequel traite de la résiliation par le nouveau propriétaire. Il invoque également le Message du Conseil fédéral du 27 mars 1985 concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme (FF 1985 I 1422), où il est notamment expliqué, en lien avec l'art. 261 al. 1 CO, que les " baux en cours " passent de par la loi à l'acquéreur de la chose.

Toutefois, ces formulations ne suffisent pas à rendre la motivation de la cour cantonale critiquable. Quoi qu'il en soit, le recourant soutient lui-même que les baux des choses louées " n'étaient plus en cours au plus tard le 12 octobre 2021 ", date de l'arrêt 4A_317/2021 du Tribunal fédéral. Par cet arrêt, la Cour de céans a rejeté le recours formé par le locataire à l'encontre de l'arrêt cantonal qui confirmait la résiliation des baux pour le 31 janvier 2019, respectivement le 28 février 2019. **Le recourant est donc parfaitement conscient qu'il occupe depuis de nombreux mois, et même des années, sans droit et sans alléguer qu'il verserait la moindre contrepartie, l'arcade et la place de parc litigieuses appartenant désormais à l'intimée. Dans ces circonstances, il agit de manière contraire à la bonne foi en se plaignant d'une violation de l'art. 261 CO pour soutenir que l'art. 267 CO, lequel présuppose justement l'extinction des baux, ce que le recourant reconnaît expressément, ne serait pas applicable.**

5.3.3. Le recourant s'est limité à se prévaloir, dans l'intitulé de son grief, d'une violation des art. 59 et 60 CPC, sans pour autant discuter ce moyen. Il se révèle ainsi irrecevable.

6.

Ensuite, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir considéré que la cause remplissait les conditions de la procédure de protection dans les cas clairs, alors que la situation juridique n'était pas claire. Il dénonce une violation de l'art. 257 CPC.

6.1. La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC **permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque** (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). **En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure**

sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (art. 257 al. 3 CPC).

6.2. La cour cantonale a retenu que l'intimée s'était valablement substituée à l'ancienne bailleresse dans la procédure en restitution de la chose louée l'opposant au locataire, et que la juridiction des baux et loyers était compétente en raison de la matière pour connaître de cette procédure en évacuation et de l'exécution directe de cette dernière. Il ne suffisait pas que le locataire plaide " qu'à son avis ", les art. 83 CPC et 261 CO ne s'appliquaient pas, sans aucune référence juridique à l'appui, pour que la situation perde de sa clarté. Par ailleurs, l'état de fait pertinent pour la solution du litige n'était pas litigieux.

6.3. En tant que le recourant fonde sa motivation sur ses arguments précités relatifs à l'application erronée des art. 59, 60, 83 CPC, 261 et 267 CO, son grief doit être rejeté. Au vu de ce qui précède (cf. consid. 5 supra), la situation juridique était claire et, au surplus, le comportement susmentionné du recourant ne mérite aucune protection.

Le recourant glisse encore quelques phrases sur une prétendue violation de son droit d'être entendu par les juges cantonaux, lesquels auraient écarté sans autre examen sa thèse en lien avec l'art. 261 CO. Tel n'est pas le cas. D'ailleurs, comme l'ont souligné à juste titre les juges cantonaux, sa position reposait à l'époque uniquement sur quelques affirmations.

7.

Dans un chapitre intitulé " synthèse ", le recourant soutient que la cour cantonale aurait sombré dans l'arbitraire, car en appliquant de manière erronée l'art. 261 al. 1 CO, elle avait été contrainte d'admettre l'application de l'art. 83 CPC, puis celle de l'art. 267 CO, puis celle de l'art. 257 CPC et enfin celle des art. 59 et 60 CPC pour admettre la compétence à raison de la matière des juridictions des baux et loyers.

Par ces quelques lignes, le recourant ne parvient nullement à démontrer un quelconque arbitraire dans l'appréciation de la cour cantonale. D'ailleurs, au vu de ce qui précède, un tel arbitraire n'est pas décelable.

8.

En définitive, le recours, manifestement mal fondé aux termes de l'art. 109 al. 2 let. a LTF, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

La requête d'effet suspensif se trouve dès lors privée d'objet.

Le recourant, qui succombe, prendra en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il versera en outre une indemnité de dépens à l'intimée pour ses déterminations sur la requête d'effet suspensif (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le recourant versera à l'intimée une indemnité de 300 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 22 août 2022

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Juge président : Kiss

La Greffière : Raetz