

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 (consid. 3.1).

Le **droit d’être entendu** consacré à l’art. 29 al. 2 Cst. implique pour l’autorité l’obligation de **motiver sa décision**. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l’ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l’intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l’attaquer en connaissance de cause. **L’autorité n’a pas l’obligation d’exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l’examen des questions décisives pour l’issue du litige** (consid. 5.1).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Hohl, Présidente, Niquille et May Canellas.

Greffière: Mme Raetz.

#### Participants à la procédure

A. Sàrl,  
recourante,

contre

1. B. SA,
2. C.,
3. D.,

tous trois représentés par Me Pascal Aeby, avocat,  
intimés.

#### Objet

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

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/15558/2021; ACJC/641/2022).

#### Faits :

A.

**A.a. Le 5 février 2004, A. Sàrl (ci-après: la locataire) et E. ont conclu un contrat de bail portant sur des locaux commerciaux situés à U., destinés à l’exploitation d’un café-restaurant-bar-pub.**

Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1er janvier 2004 au 1er janvier 2014 et prévoyait, faute de résiliation au moins six mois à l’avance, un renouvellement de cinq ans en cinq ans.

En dernier lieu, le loyer mensuel a été fixé à 3'500 fr. hors charges.

**A.b. Le 1er octobre 2010, B. SA, C. et D. (ci-après: les bailleurs) sont devenus propriétaires de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux précités.**

**A.c. Par avis officiel du 18 septembre 2017, les bailleurs ont résilié le bail de la locataire pour le 1er janvier 2019.** Le congé a été motivé par la destruction à venir de l'immeuble dans le cadre d'un projet de construction prévu sur la parcelle.

**La locataire a contesté ce congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.** Devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, elle a limité ses conclusions à la question de la prolongation de bail. Par jugement du 14 décembre 2018, le tribunal a accordé à la locataire une unique prolongation de bail d'un an venant à échéance le 1er janvier 2020.

**Par arrêt du 25 mai 2020, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a annulé ce jugement et accordé à la locataire une unique prolongation de bail de deux ans et demi, soit jusqu'au 1er juillet 2021, afin de tenir compte de manière plus adéquate de la situation respective de chacune des parties, notamment du fait que l'associé-gérant de la locataire avait envisagé de prendre sa retraite anticipée dès août 2021.**

**A.d. De février à mai 2021, la locataire ne s'est pas acquittée du loyer des locaux loués.** Par la suite, elle a effectué quatre versements de 3'500 fr. en juin, juillet et août 2021 en indiquant payer le loyer des mois de juin à septembre 2021. Les bailleurs ont comptabilisé ces quatre versements sur les mois de février à mai 2021 impayés.

B.

**B.a. Le 11 août 2021, les bailleurs ont requis du Tribunal des baux et loyers, par la procédure de protection dans les cas clairs, le prononcé de l'évacuation de la locataire et l'exécution directe de l'évacuation dans les 10 jours dès l'entrée en force de la décision. Ils ont également conclu au paiement, dès le 1er juillet 2021, du loyer mensuel de 3'500 fr., charges en sus, avec intérêts, tant que la locataire occuperait les locaux, à titre d'indemnités pour occupation illicite. Ils ont renoncé à réclamer le loyer non versé du mois de juin 2021.**

Par pli recommandé du 30 août 2021, le tribunal a convoqué les parties à une audience de débats et plaidoiries finales fixée le 21 septembre 2021.

Le 18 septembre 2021, la locataire a adressé au tribunal une réponse spontanée contenant des déterminations sur la requête, ainsi que des allégués et des conclusions en irrecevabilité, de même que des pièces.

Lors de l'audience du 21 septembre 2021 devant le tribunal, les bailleurs ont amplifié leur demande en paiement à hauteur de 10'500 fr. à titre d'arriérés d'indemnités pour occupation illicite des mois de juillet à septembre 2021. La locataire a quant à elle déclaré avoir retenu des loyers à titre de compensation pour les mois de fermeture dus à la pandémie de COVID-19. Elle a conclu à l'irrecevabilité de la requête pour défaut de cas clair, invoquant l'imprévisibilité du fait des sept mois de fermeture dus à la pandémie, intervenus après l'arrêt du 25 mai 2020 de la cour cantonale. Elle a également fait valoir un défaut de mise en demeure s'agissant des arriérés de loyers, lesquels étaient contestés, puisqu'ils devaient être compensés avec les mois de fermeture. Elle a sollicité l'octroi d'un délai humanitaire jusqu'au 31 janvier 2022 pour la restitution des locaux.

**Par jugement du 21 septembre 2021, le tribunal a condamné la locataire à évacuer immédiatement les locaux litigieux de sa personne et de ses biens, ainsi que de tout tiers (chiffre 1 du dispositif). Il a autorisé les bailleurs à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique dès le 10ème jour suivant l'entrée en force du jugement (chiffre 2). Il a condamné la locataire à verser aux bailleurs la somme de 10'500 fr. avec intérêts (chiffre 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (chiffre 4).**

**B.b. La locataire a formé appel et recours contre ce jugement auprès de la cour cantonale. Sur appel, elle a conclu à l'annulation de celui-ci et à ce que la requête en cas clair déposée par les bailleurs soit déclarée irrecevable.** Elle a préalablement conclu à ce que sa réponse spontanée du 18 septembre 2021 et les pièces s'y rapportant soient déclarées recevables. Sur recours, elle a conclu à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement et à ce que la cour cantonale autorise les bailleurs à requérir son évacuation par la force publique dès le 31 janvier 2021 (recte: 2022).

Dans leur réponse, les bailleurs ont conclu à ce que la cour cantonale prenne acte du retrait de leur conclusion en paiement du montant de 10'500 fr., annule le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris, et déboute la locataire de toutes ses conclusions. Ils ont précisé que leur retrait de conclusion valait désistement d'action au sens de l'art. 241 CPC.

Par réplique spontanée du 15 novembre 2021, la locataire a présenté de nouveaux allégués de fait et produit deux pièces nouvelles s'y rapportant.

**Par arrêt du 16 mai 2022, la cour cantonale a pris acte du retrait par les bailleurs de leur conclusion en paiement du montant de 10'500 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite et a annulé le chiffre 3 du dispositif du jugement attaqué. Elle a confirmé ce jugement pour le surplus et a débouté les parties de toutes autres conclusions.**

C.

**La locataire (ci-après: la recourante) a exercé un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral à l'encontre de cet arrêt, assortis d'une requête d'effet suspensif.** Elle a conclu à son annulation et à ce que la requête en cas clair soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause devant la cour cantonale, voire le tribunal, pour nouvelle décision.

Dans leur réponse, les bailleurs (ci-après: les intimés) ont conclu au rejet des recours, dans la mesure de leur recevabilité.

La cour cantonale s'est référée à son arrêt.

La requête d'effet suspensif a été admise par ordonnance présidentielle du 15 août 2022, faute d'opposition des intimés.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF). La recourante, qui a succombé devant la cour cantonale, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Le recours a en outre été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF).

La voie du recours en matière civile étant ouverte en raison d'une valeur litigieuse suffisante, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable (art. 113 LTF).

2.

**2.1. Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Saisi d'un recours en matière civile contre une décision rendue en procédure de protection dans les cas clairs, le Tribunal fédéral applique le droit d'office** (art. 106 al. 1 LTF). Il revoit ainsi librement l'application de l'art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF; ATF 138 III 728 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5). 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).** La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable (ATF 136 III 552 consid. 4.2).

3.

**Tout d'abord, la recourante se prévaut d'une violation de l'art. 257 CPC. Elle soutient que le cas ne serait pas clair.**

**3.1. 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).

3.2. La cour cantonale a retenu que la question de la durée du contrat de bail avait été tranchée par l'arrêt cantonal du 25 mai 2020, définitif et exécutoire. Cet arrêt avait définitivement réglé la durée du bail en accordant à la locataire une unique prolongation de bail de deux ans et demi, au 1er juillet 2021. Depuis lors, les parties ne se trouvaient plus dans une relation contractuelle. Les arguments de la locataire tirés du code des obligations (notamment l'imprévisibilité de la situation liée aux fermetures ordonnées en raison de la pandémie) ne trouvaient pas application. Enfin, " les conditions de la révision n'étant pas remplies (art. 328 CPC), il n'existe (ait) aucune voie de droit qui permettrait de remettre en cause " cet arrêt. Dès lors que le bail avait valablement pris fin le 1er juillet 2021, la recourante ne disposait depuis cette date plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux litigieux. En continuant à les occuper, elle violait l'art. 267 al. 1 CO, qui prévoyait l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Ainsi, le cas était clair, de sorte que le tribunal avait à bon droit prononcé l'évacuation de la locataire.

**3.3. La recourante soutient que lorsque, dans leur arrêt du 25 mai 2020, les juges cantonaux ont prolongé le contrat de bail jusqu'au 1er juillet 2021, ils n'ont pas pu tenir compte du fait que la poursuite de l'exploitation des locaux serait entravée par les mesures édictées par les autorités en**

**lien avec la pandémie.** La recourante précise que depuis le 25 mai 2020, l'exploitation a été entravée durant sept mois. La prolongation du contrat décidée par la cour cantonale n'aurait donc pas pu atteindre son but. La recourante allègue que la question de l'inefficacité relative de la prolongation du bail, en raison des mesures prises pendant la pandémie, constituait une lacune véritable de la loi, laquelle devait être comblée par le juge conformément à l'art. 1 al. 2 CC. La recourante fait valoir que cet élément, dont elle s'était prévalu devant les instances précédentes, ne permettait pas de considérer qu'il s'agissait d'un cas clair. La recourante reproche encore aux juges cantonaux d'avoir balayé son argumentation en deux paragraphes. Elle soutient qu'en refusant d'apporter une solution juridique convenable, tout en admettant qu'il n'existait " aucune voie de droit ", ils auraient également commis un déni de justice formel " prohibé par l'art. 1 al. 2 CC ".

**3.4. L'arrêt cantonal du 25 mai 2020, fixant la fin du bail au 1er juillet 2021, a l'autorité de la chose jugée. L'autorité de cet arrêt ne pouvait être levée que par la voie de la révision, aux conditions et selon la procédure prévues par les art. 328 à 333 CPC (ATF 145 III 143 consid. 3 à 5, spéc. consid. 5.4). Or, la recourante n'a pas introduit de demande de révision de cet arrêt dans le délai de 90 jours à compter de la découverte d'un éventuel motif de révision (art. 329 al. 1 CPC); on peut relever qu'elle se plaignait déjà des sept mois de fermeture postérieurs à cet arrêt lors de l'audience du 21 septembre 2021. Au vu de ce qui précède, la problématique liée aux mois de fermeture ne constituait pas une exception ou une objection propre à écarter la voie de la procédure du cas clair. Au contraire, en présence d'un arrêt définitif et exécutoire, prévoyant une date de fin de bail déjà échue depuis un certain temps, le cas était clair (cf. également consid. 6 infra, in fine).**

**Par ailleurs, lorsque la recourante se plaint de ce que les juges cantonaux auraient balayé son argumentation en deux paragraphes, elle semble soutenir que leur motivation serait trop brève. Il s'agirait ici d'une prétendue violation du droit d'être entendue de la recourante, dans la mesure où les juges cantonaux n'auraient pas satisfait à leur obligation de motiver leur décision. Toutefois, la recourante n'a pas invoqué et motivé de façon détaillée ce grief de violation d'un droit constitutionnel, comme il lui appartenait de le faire (art. 106 al. 2 LTF; ATF 139 I 22 consid. 2.2), de sorte que le Tribunal fédéral n'a pas à l'examiner. On relèvera quand même que les juges cantonaux ont exposé les motifs les ayant guidés et sur lesquels ils ont fondé leur raisonnement. Partant, la recourante ne saurait se plaindre d'une violation de son droit d'être entendue.**

Enfin, on ne se trouve pas en présence d'un déni de justice formel de par le seul fait que la recourante estime qu'il n'existe pas de solution juridique qui lui conviendrait.

4.

**Ensuite, la recourante dénonce une violation de son droit d'être entendue (art. 29 al. 2 Cst.), dans la mesure où la cour cantonale a déclaré irrecevable sa réponse spontanée du 18 septembre 2021.** En outre, le tribunal et la cour cantonale ne s'étaient pas prononcés sur la requête subsidiaire contenue dans cette réponse, à savoir que cette dernière et les pièces l'accompagnant soient admises comme notes de plaidoiries.

**Le tribunal a laissé ouverte la question de la recevabilité de l'écriture du 18 septembre 2021, en considérant que son contenu, notamment s'agissant des arguments en lien avec les fermetures postérieures à l'arrêt du 25 mai 2020 ou avec la théorie de l'imprévisibilité, ne faisait pas obstacle à la clarté du cas. Au vu de ce qui vient d'être relevé s'agissant de tels arguments (cf. consid. 3 supra), il n'est pas nécessaire d'examiner la question de la recevabilité de cette écriture, ni de son admission en tant que notes de plaidoiries.**

5.

**Enfin, toujours sous l'angle de la violation de son droit d'être entendue, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir refusé d'examiner son grief quant à l'abus de droit commis par les intimés, qu'elle a formulé dans sa réplique du 15 novembre 2021.** Elle faisait valoir que le retrait de leur conclusion en paiement du montant de 10'500 fr. était constitutif d'un abus de droit, puisqu'il ne visait

qu'à éviter de se voir refuser la protection du cas clair. Elle soutient que le retrait de cette conclusion n'est intervenu que dans la réponse à l'appel, de sorte qu'il lui était impossible d'invoquer l'abus de droit plus tôt.

**5.1. Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Selon la jurisprudence, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 141 V 557 consid. 3.2.1). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; 137 II 266 consid. 3.2). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst. si elle ne se prononce pas sur un des chefs de conclusions de la demande, alors qu'elle devrait le faire (cf. ATF 142 II 154 consid. 4.2; arrêt 4A\_558/2021 du 28 février 2022 consid. 4.1).**

5.2. En l'espèce, la cour cantonale a déclaré irrecevables les pièces nouvelles produites en appel par la locataire le 15 novembre 2021, de même que les faits s'y rapportant. Plus loin, s'agissant du retrait de la conclusion en paiement, elle a relevé qu'il ne s'agissait pas d'une modification de la demande, mais d'un désistement d'action au sens de l'art. 241 CPC, de sorte qu'elle en a pris acte. Par la suite, elle a retenu qu'au vu du retrait des conclusions pécuniaires des bailleurs, les arguments y relatifs étaient devenus sans portée.

**5.3. Les pièces nouvelles, et les faits s'y rapportant, ne concernaient pas le désistement d'action, mais la problématique du délai d'évacuation. Pour le reste, on peut déduire de la motivation des juges cantonaux qu'ils ont implicitement écarté le grief d'abus de droit formulé par la locataire, de sorte que l'on ne discerne aucune violation de son droit d'être entendue.**

6.

**La recourante ne critique pas, ou du moins pas valablement, les considérations de la cour cantonale s'agissant des mesures d'exécution, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les analyser.** On peut néanmoins souligner que la locataire demandait à la cour cantonale d'autoriser les bailleurs à requérir son évacuation par la force publique dès le 31 janvier 2021 (recte: 2022) et que, du fait de la procédure, l'évacuation ordonnée sera exécutée à une date largement postérieure aux conclusions de la locataire.

7.

**En définitive, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.** Le recours en matière civile, quant à lui, doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

La recourante, qui succombe, prendra en charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Elle versera en outre une indemnité de dépens aux intimés, créanciers solidaires (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.

La recourante versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

5.

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 1er décembre 2022

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

La Présidente : Hohl

La Greffière : Raetz