



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10080/2018

ACJC/980/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 20 JUILLET 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 juin 2018, comparant par Me Aleksandra PETROVSKA, avocate, rue Sautter 29, case postale 244, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

1) **B**_____, [fondation de placement], sise _____, intimée, représentée par la [régie immobilière] **C**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

2) **Monsieur D**_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Marco ROSSI, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 juillet 2018.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail commercial conclu le 29 septembre 2015 par B_____, en qualité de bailleuse et D_____ et A_____, en qualité de locataires, portant sur la location d'une arcade de 31 m² + arrière, sise au rez-de-chaussée de l'immeuble _____ à Genève, à destination de l'exploitation d'un bar à café;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'660 fr. par mois;

Que la bailleuse a, par avis officiel du 26 février 2018, résilié le bail des locataires pour défaut de paiement du loyer, pour le 30 avril 2018;

Que A_____ a saisi, en date du 27 mars 2018, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de ce congé;

Que, par requête déposée le 3 mai 2018 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a conclu à l'évacuation des locataires, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation à rendre;

Qu'à l'audience du 7 juin 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a persisté dans ses conclusions;

Que D_____ a appuyé les conclusions de la requérante et ne s'est pas opposé à l'évacuation des locaux, tandis que A_____ a conclu principalement au rejet de la requête en évacuation et subsidiairement, à la suspension de la procédure comme dépendante de celle, en contestation du congé pendante devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/556/2018 rendu le 26 juin 2018, expédié pour notification aux parties le jour même, le Tribunal des baux et loyers a donné acte à D_____ de ce qu'il ne s'opposait pas à son évacuation de l'arcade de 31 m² + arrière sise au rez-de-chaussée de l'immeuble _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne dont il est responsable l'arcade précitée (ch. 2), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique des deux locataires dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu le recours formé le 9 juillet 2018 par A_____ contre ce jugement, par lequel il conclut, sur mesures provisionnelles, à la suspension du caractère exécutoire du chiffre 3 du jugement querellé et à ce que A_____ soit autorisé à demeurer dans son bar en attendant l'issue de la procédure d'appel et, principalement à ce que le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 26 juin 2018 soit mis à néant, avec suite de frais et dépens;

Vu l'appel formé le même jour contre ce jugement par A_____, par lequel il conclut à titre préalable, à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers, à la recevabilité de son appel et au prononcé de l'effet suspensif concernant les chiffres 1 à 4 du jugement dont est appel et principalement à l'annulation des chiffres 1 à 4 du dispositif de ce jugement et cela fait, statuant à nouveau, à la constatation de la nullité de l'avis de résiliation du 26 février 2018, à la prolongation du bail commercial pour une durée de six ans, à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse d'effectuer les travaux dans le couloir menant aux toilettes et à ce que les intimés soient condamnés en tous les dépens de première instance et d'appel, comprenant une équitable indemnité à titre de participation aux honoraires de l'appelant;

Qu'invités à se déterminer, la bailleuse a, par écritures du 17 juillet 2018, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif tandis que D_____ a, par courrier du 19 juillet 2018, considéré que la requête ne visait qu'un but dilatoire, de sorte qu'il a conclu au déboutement de l'appelant;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC);

Que si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestés, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_2017/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620);

Qu'en l'espèce l'appelant soutient que la réalisation des conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer n'est pas remplie et conteste ainsi son évacuation;

Que compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'660 fr. x 9 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte;

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise, vu la nature incidente et provisionnelle d'une telle décision et la délégation prévue à cet effet par l'art. 18 al. 2 LaCC, concrétisée par une décision de la Chambre civile siégeant en audience plénière et publiée sur le site Internet de la Cour;

Que, déposé selon la forme requis et dans le délai légal (art. 130, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

Que, toutefois, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que le recours est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC);

Que l'appel et le recours seront traités dans la même décision (art. 125 CPC);

Que, dans la mesure où l'appel suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend également aux mesures d'exécution;

Qu'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/556/2018 rendu le 26 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10080/2018-8.

Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.