

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1291/2016

ACJC/1221/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2016, comparant en personne,

et

**B**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Aude PEYROT, avocate, rue Charles-Bonnet 2, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.09.2016.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties en 1980, portant sur la location d'un magasin avec arrière situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_;

Attendu que le loyer charges comprises a été fixé en dernier lieu à 2'103 fr. par mois;

Que, par avis comminatoire du 9 octobre 2015, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui verser dans les 30 jours la somme de 6'309 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> août au 31 octobre 2015, sous menace de résiliation du bail;

Que, par avis officiel du 27 novembre 2015, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 décembre 2015;

Que, par requête du 22 janvier 2016, déclarée non conciliée le 29 février 2016 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 1<sup>er</sup> mars 2016, la bailleresse a requis par voie de procédure simplifiée l'évacuation du locataire, demande assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation, ainsi que le paiement de 2'103 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier jusqu'à complète évacuation des lieux, à titre d'indemnité pour occupation illicite;

Que, dans sa réponse du 27 avril 2016, le locataire a indiqué qu'il avait déjà accumulé du retard dans le passé, en raison de son activité indépendante, et il a proposé de rassurer la bailleresse, cas échéant par la remise de tableau en garantie;

Qu'à l'audience du Tribunal du 27 mai 2016, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que, pour sa part, le locataire n'a pas contesté les faits allégués par la bailleresse dans sa demande, ni le montant de l'arriéré de loyer, celui-ci s'élevant à 20'792 fr. 65;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience, les parties ayant renoncé aux débats principaux et aux plaidoiries finales;

Que, par jugement du 27 mai 2016, expédié pour notification aux parties le 21 juillet 2016, le Tribunal a condamné le locataire à évacuer les locaux litigieux (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a déclaré la demande irrecevable pour le surplus (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Que la raison sociale de C\_\_\_\_\_ s'est modifiée en B\_\_\_\_\_;

Vu l'appel formé le 15 août 2016 à la Cour de justice par A\_\_\_\_\_ contre ce jugement;

Attendu que A\_\_\_\_\_ a soutenu avoir proposé à la bailleresse de régler l'intégralité de la dette lors de l'audience devant le Tribunal, et qu'il lui avait versé, à une date non

---

---

précisée, la somme de 21'138 fr. à ce titre; qu'il offrait à sa bailleresse de régler le loyer par trimestre d'avance;

Que, dans sa réponse du 29 août 2016, la bailleresse a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, au fond, à son rejet;

Qu'elle a, préalablement, requis le retrait de l'effet suspensif;

Qu'elle a fait valoir que l'appel était dénué de chances de succès, de sorte qu'il se justifiait d'autoriser l'exécution anticipée de la décision querellée;

Qu'elle a fait valoir que l'absence de caractère exécutoire du jugement querellé lui causait des conséquences particulièrement dommageables, le montant de la dette pouvant s'aggraver;

Qu'invité à se déterminer sur la demande d'exécution provisoire, A\_\_\_\_\_ a réitéré sa proposition de payer le loyer par avance;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

Qu'elle l'est également si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au mois (art. 308 al. 2);

Que selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1);

Que, 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC);

Que 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);

Que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à 9 mois, correspondant à l'estimation suivante : trois 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;

Que le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1);

Que la jurisprudence retient également que la valeur litigieuse correspond à la valeur que représente l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le recourant pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC);

Que l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée (art. 315 al. 2 CPC);

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'exécution anticipée, 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;

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (cf. JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER, n. 4 ad art. 315 CPC);

Que selon les principes généraux en matière d'effet suspensif, applicables également à l'exécution provisoire, le juge procédera à une pesée des intérêts en présence et se demandera en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible;

Considérant que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (2'103 fr. de loyer et de charges x 9 mois + 2'103 fr. par mois depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016);

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte;

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

Qu'en revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 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 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'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, d'une part, afin de ne pas vider l'appel de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de l'appelant;

Que, par ailleurs, l'appel n'est pas, *prima facie*, dénué de chance de succès;

Qu'en conséquence, la requête de l'intimée sera rejetée;

Que la raison sociale de l'intimée s'étant modifiée, il sera procédé à sa rectification.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Présidente de la Chambre des baux et loyers :**

Constate la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/669/2016 rendu le 27 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1291/2016-2.

Rejette la requête de B \_\_\_\_\_, d'exécution anticipée dudit jugement.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*