

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1322/2018

ACJC/515/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 25 AVRIL 2018**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ [GE], tous deux appelants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 mars 2018, comparant en personne,

et

**C\_\_\_\_\_ SA**, ayant son siège c/o \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.04.2018.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 5 pièces en duplex situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ Genève, ainsi que d'une place de stationnement intérieure double n° 1 \_\_\_\_\_ située au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'180 fr. par mois; pour l'appartement et à 215 fr. par mois pour la place de stationnement;

Que par avis comminatoire du 15 juin 2017, la bailleuse a mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 5'810 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2017 pour l'appartement et le parking, sous menace de résiliation du bail;

Que, par avis du 29 septembre 2017, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 30 novembre 2017;

Que les locaux n'ont pas été restitués par les locataires;

Que, par requêtes expédiées le 19 janvier 2018 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires, assorties de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 13 mars 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, exposant que le montant de la dette s'élevait à 5'614 fr. 60 pour les deux objets;

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

Que, par jugement JTBL/216/2018 rendu le 13 mars 2018, expédié pour notification aux parties le 19 mars suivant, le Tribunal des baux et loyers a joint les deux causes sous référence C/1322/2018 (ch. 1 du dispositif), a condamné les locataires à évacuer de leur personne et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement et la place de stationnement en cause (ch. 2), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès le 30<sup>ème</sup> jour après l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel déposé au greffe de la Cour de justice le 16 avril 2018 par les locataires contre ce jugement;

Que les locataires ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers;

Qu'ils ont conclu à l'annulation de la décision entreprise et, principalement, à la constatation de la nullité des résiliations du 25 septembre 2017, et, subsidiairement, au renvoi de la cause en première instance, sous suite de frais;

---

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a conclu, par écritures du 23 avril 2018, au rejet de la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC); que, 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);

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\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 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); que 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;

Que dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été; que lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1);

Considérant qu'en l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la validité du congé se pose; que compte tenu de la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (2'180 fr. + 215 fr. x 12 mois x 3 ans = 86'220 fr.);

Que la voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

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

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 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 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;

Qu'en conséquence, la Cour constatera la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire de la décision entreprise.

\* \* \* \* \*

**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 rendu le 13 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1322/2018-7-SE.

Dit que la requête d'effet suspensif formée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ est sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**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.*