



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/13425/2020

ACJC/1528/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 2 NOVEMBRE 2020**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1er octobre 2020, comparant par Me Anne-Sophie COLLOMB, avocate, rue de Jargonnant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

- 1) **B**\_\_\_\_\_ **SA**, sise c/o Fiduciaire **C**\_\_\_\_\_ **SA**, \_\_\_\_\_,
- 2) **D**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimées, toutes deux représentées par **E**\_\_\_\_\_ & CIE, \_\_\_\_\_ en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,
- 3) **Monsieur F**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.11.2020.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 3'055 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 10 décembre 2019, les bailleuses ont, par avis officiel du 21 janvier 2020, résilié le bail pour le 29 février 2020;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que, par requête du 13 juillet 2020 au Tribunal des baux et loyers, les bailleuses ont requis l'évacuation des locataires, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation; qu'elles ont également conclu à la condamnation des locataires à leur verser 18'270 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges;

Que le 2 septembre 2020, l'Office cantonal des poursuites a notifié, à la requête des bailleuses, deux commandement de payer, poursuites n° 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_, contre lesquelles une opposition a été formée;

Qu'à l'audience du Tribunal du 1<sup>er</sup> octobre 2020, les bailleuses ont persisté dans leurs conclusions; qu'elles ont amplifié leurs conclusions en paiement à hauteur de 27'435 fr. compte tenu de l'augmentation de la dette; qu'elles ont également nouvellement conclu au prononcé de la mainlevée aux oppositions formées aux poursuites suscitées;

Que les locataires ont exposé vouloir mettre en place un plan de remboursement et ont conclu, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis humanitaire de 60 jours;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/682/2020 rendu le 1er octobre 2020, expédié pour notification aux parties le 6 octobre suivant, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé les bailleuses à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné les locataires, conjointement et solidairement, à payer aux bailleuses 27'435 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 juin 2020 (ch. 3), a déclaré non fondées les oppositions formées aux commandements de payer (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Vu l'appel et le recours formés le 19 octobre 2020 par la locataire contre ce jugement;

Attendu qu'elle a conclu principalement à son annulation et à ce que la Cour déboute les bailleuses de leurs conclusions en évacuation, et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois après l'entrée en force de l'arrêt à rendre par la Cour;

---

Qu'elle a également conclu à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'interpellées, les bailleuses ont, par écriture du 21 octobre 2020, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

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 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\_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1;

Que si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, 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 a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

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

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A\_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D\_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Considérant que la valeur litigieuse s'élève à 18'330 fr. (3'055 fr. x 6 mois);

Que l'appelante remet en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte;

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;

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 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/682/2020 rendu le 1er octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13425/2020-7-SE.

Dit que la requête d'effet suspensif 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.*