

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15292/2017

ACJC/1168/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 20 SEPTEMBRE 2017

Entre

A_____, sise _____, appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 août 2017, comparant en personne,

et

B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2017.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location de deux surfaces de bureau de respectivement 279 m² et 206 m² situées au 7^{ème} étage, de deux dépôts au 1^{er} sous-sol et de 12 places de parking aux 2^{ème} et 3^{ème} sous-sol de l'immeuble sis 1 _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges et TVA comprises, de l'ensemble desdits biens a été fixé en dernier lieu à 19'691 fr. 10 par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 15 février 2017, la bailleuse a, par avis du 13 avril 2017, résilié le contrat de bail pour le 31 mai 2017;

Que les locaux n'ont pas été restitués par la locataire;

Que, par requête déposée au Tribunal des baux et loyers le 5 juillet 2017, la bailleuse a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 30 août 2017 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, soulignant que le montant de la dette s'élevait à 221'450 fr. à fin août 2017; que, pour sa part, la locataire a indiqué avoir contesté le congé notifié par la bailleuse; la cause avait toutefois été rayée du rôle, en raison du défaut de l'administrateur à ladite audience; un recours avait toutefois été déposé contre cette décision et la cause était pendante devant la Cour de justice; que la locataire a encore indiqué avoir proposé à la bailleuse de restituer une partie des locaux et des places de parking, transfert partiel de bail auquel celle-ci s'était opposée;

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

Que, par jugement JTBL/789/2017 rendu le 30 août 2017, expédié pour notification aux parties le 1^{er} septembre suivant, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute personne dont elle était responsable l'ensemble des objets en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu l'appel déposé le 8 septembre 2017 par A _____ au greffe de la Cour de justice contre ce jugement;

Attendu que A_____ a conclu à l'annulation du jugement entrepris, à ce qu'une audience d'enquêtes soit fixée afin de démontrer le préjudice financier subi par elle;

Qu'elle a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de ladite décision;

Qu'invitée à se déterminer sur la demande d'effet suspensif, la bailleuse a, par écriture du 15 septembre 2017, requis, le retrait de l'effet suspensif et l'autorisation d'exécuter le jugement dès le 30^{ème} jour suivant la décision de la Cour;

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);

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, 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, 2^{ème} 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). Que, 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 neuf 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 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'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/ SCHWEIZER, n. 5 ad art. 325 CPC);

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer tant sur la requête de suspension du caractère exécutoire que sur la requête d'exécution anticipée, vu la nature incidente et provisionnelle de telles décisions 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 de recours dispose d'un large pouvoir d'appréciation (cf. JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 325 CPC);

Que selon les principes généraux en matière d'effet suspensif, applicables également à l'exécution provisoire, le juge procèdera 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 s'élève en l'espèce à 177'219 fr. 90 (19'691 fr. 10 x 9), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

Qu'en revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution;

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'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, soit de ne pas suspendre le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de la recourante;

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

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC);

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

* * * * *

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/789/2017 rendu le 30 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15292/2017-8-SE.

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

Rejette la requête de B_____ d'exécution anticipée dudit jugement.

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.