REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15511/2020 **ACJC/581/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 MAI 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 mars 2021, comparant par Me Michel CELI VEGAS, avocat, rue du Cendrier 12-14, case postale 1207, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

VILLE DE B_____, représentée par C_____, _____ [GE], intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.05.2021.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 11ème étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'307 fr. par mois;

Que par avis du 3 décembre 2019, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour son échéance, au 31 juillet 2020;

Que la locataire a contesté ce congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers;

Qu'à l'audience de la Commission du 28 février 2020, aucun accord n'est intervenu, de sorte qu'une autorisation de procéder a été délivrée à la locataire;

Que la locataire n'a pas saisi le Tribunal des baux et loyers de sa requête en contestation de la résiliation;

Que par requête déposée le 11 août 2020 au Tribunal, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, assorties de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 8 octobre 2020 devant le Tribunal, les parties ont sollicité qu'une nouvelle audience soit fixée, une médiation devant être mise en place;

Qu'à l'audience du 18 mars 2021 du Tribunal, la locataire a déclaré que la médiation n'avait pas pu avoir lieu; elle avait fait d'importants efforts de manière à ce qu'il n'existe pas de nouvelle plainte et entendait qu'une médiation soit entreprise;

Que la bailleresse a exposé que rien ne s'était passé durant les six mois précédents, les plaintes du voisinage persistant; qu'elle s'opposait à un prolongement de la procédure et a persisté dans ses conclusions en évacuation;

Que la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la demande, le cas n'étant pas clair; qu'elle a exposé ne pas avoir pu se défendre, son précédent conseil ayant omis d'introduire la contestation de congé devant le Tribunal; qu'elle a contesté l'existence de problèmes avec ses voisins, certains "faux témoignages" étant survenus; qu'elle ne disposait d'aucune solution de relogement; qu'elle bénéficiait de l'aide sociale fournie par l'Hospice général, lequel ne pouvait pas la reloger; qu'elle vivait seule dans le logement;

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

Que, par jugement JTBL/268/2021 rendu le 18 mars 2021, reçu par la locataire le 12 avril 2021, le Tribunal l'a condamnée à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec elle l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la

locataire dès le 40ème jour suivant 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 et le recours expédiés le 22 avril 2021 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu, dans son acte d'appel, à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, subsidiairement en renvoi de la cause en première instance "afin de statuer sur la possibilité de la suite d'une médiation", et, dans son recours, à l'annulation du chiffre 2 du dispositif du jugement et à ce qu'elle soit autorisée à rester dans l'appartement en cause, le tout sous suite de frais et dépens;

Qu'elle a également conclu, à titre préalable, à la restitution de l'effet suspensif, respectivement à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution, et, sur mesures provisionnelles, à ce qu'elle soit autorisée à rester dans l'appartement jusqu'à ce qu'un jugement exécutoire soit rendu sur le fond;

Que la locataire s'est plainte d'une violation de son droit d'être entendue, de la violation de l'interdiction de l'arbitraire et de la violation de l'art. 257 CPC;

Que, dans sa détermination du 28 avril 2021, la bailleresse s'est opposée à l'octroi de l'effet suspensif et a requis l'exécution anticipée du jugement entrepris; qu'elle a fait valoir que "plus le temps d'occupation du logement par Mme A_____ sera long, plus le danger et le dommage pour la santé mentale et physique de ses voisins s'amplifient";

Que par écritures du 6 mai 2021, la locataire s'est opposée à l'exécution anticipée du jugement d'évacuation et a pour le surplus persisté dans ses conclusions en restitution de l'effet suspensif au recours;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 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'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée; qu'elle ordonne au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (art. 315 al. 2 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 le retrait de l'effet suspensif implique tout d'abord que le caractère exécutoire présente une certaine urgence (décision OGer/ZH du 22 janvier 2018 (LB170049-O/Z04) consid. 2.2);

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 7'842 fr. (1'307 fr. x 6 mois), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

Que par ailleurs, 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);

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 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, les allégations de l'intimée en relation avec le voisinage ne sont objectivées par aucun élément du dossier, de sorte qu'elle échoue à rendre vraisemblable toute urgence à exécuter sans délai le jugement entrepris;

Que, de plus, le recours n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès, compte tenu des violations alléguées par la recourante;

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'ainsi, il se justifie de suspendre le caractère exécutoire du jugement entrepris;

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

Que dans la mesure où l'effet suspensif a été accordé, les conclusions sur mesures provisionnelles de la recourante sont sans objet.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire du jugement JTBL/268/2021 rendu le 18 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15511/2020-7-SD.

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

Dit que la requête de mesures provisionnelles est sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.