



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16064/2024

ACJC/280/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 26 FEVRIER 2025

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ [GE], appelants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 janvier 2025, représentés par Me Nicola MEIER, avocat, place du Bourg-de-Four 24, case postale 3504, 1211 Genève 3,

et

C_____ ANLAGESTIFTUNG, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Sarah MEINEN, avocate, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 février 2025.

Vu le jugement JTBL/90/2025 rendu le 9 janvier 2025, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 4 pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève ainsi que ses dépendances (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ ANLAGESTIFTUNG à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné A_____ et B_____ à verser à C_____ ANLAGESTIFTUNG la somme de 6'710 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2025 (ch. 3), autorisé la libération de la garantie de loyer constituée auprès de D_____ SA (n° 2_____) en faveur de C_____ ANLAGESTIFTUNG, à hauteur de 6'710 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} janvier 2025 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Vu, **EN FAIT**, le recours expédié à la Cour de justice le 17 février 2025 par A_____ et B_____ contre ce jugement;

Qu'ils ont conclu à l'annulation du jugement et, cela fait, sur appel, à ce qu'il soit constaté que la cause n'est pas claire et à ce que la requête en évacuation et la demande en paiement déposées le 10 juillet 2024 soient déclarées irrecevables;

Qu'ils ont conclu sur recours, préalablement, à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution, soit du chiffre 2 du dispositif du jugement, et principalement à son annulation;

Qu'invitée à se déterminer, C_____ ANLAGESTIFTUNG a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif au motif, d'une part, que l'appel, respectivement le recours, ne comporte aucune chance de succès et que, d'autre part, la pesée des intérêts en présence conduit à refuser la suspension de l'effet exécutoire;

Que les parties ont été avisées le 25 février 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur 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_566/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Que lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. Qu'en pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1);

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 en l'espèce que les appelantes remettent en cause la validité du congé de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.;

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

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 selon la jurisprudence constante de la Chambre des baux et loyers, publiée sur le site internet du Pouvoir judiciaire, l'appel et le recours sont 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 du caractère exécutoire du jugement JTBL/90/2025 rendu le 9 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16064/2024-1-SE.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente *ad interim*; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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 1