



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18977/2023

ACJC/10/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 5 JANVIER 2024

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 novembre 2023, représentée par ASLOCA, rue du Lac 12, Case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ [GE], intimé, représenté par Me Maud VOLPER, avocate, boulevard Georges-Favon 14, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 janvier 2024 ainsi qu'au TBL pour information.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, à C_____ [GE];

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'550 fr. par mois, plus 180 fr. par mois pour le parking;

Que, par avis comminatoire du 16 juin 2023, le bailleur a mis en demeure la locataire de lui verser dans les 30 jours la somme de 17'150 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour la période de janvier à juin 2023, ainsi qu'un solde de 50 fr. pour décembre 2022, sous menace de résiliation du bail;

Que, par avis officiel du 27 juillet 2023, le bailleur a résilié le bail pour le 30 août 2023;

Que par requête déposée le 6 septembre 2023 au Tribunal des baux et loyers, leur bailleur 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'il a également conclu à la condamnation de la locataire au paiement de 22'840 fr., plus intérêt à la libération de la garantie de loyer en 7'650 fr.;

Qu'à l'audience du 16 novembre 2023 du Tribunal, le conseil de la locataire a déclaré que la situation financière de sa cliente était catastrophique;

Que le bailleur a exposé qu'il n'était pas certain que la locataire occupe effectivement l'appartement, vu les annonces de location sur la plateforme D_____;

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

Que, par jugement JTBL/968/2023 rendu le 16 novembre 2023, reçu par la locataire le 8 décembre 2023, le Tribunal l'a condamnée à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] C_____ [GE], ainsi que le parking n° 21 au sous-sol et la cave dépendante se trouvant dans ledit immeuble (ch. 1 du dispositif), autorisé le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné la locataire à verser au bailleur la somme de 28'540 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er août 2023 (ch. 3), autorisé la libération de la garantie de loyer constituée auprès de E_____ SA, en faveur du bailleur, le montant ainsi libéré venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 du dispositif (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Vu "l'appel subsidiairement le recours" expédié le 18 décembre 2023 à la Cour de justice par A_____, contre ce jugement;

Attendu que la locataire a conclu préalablement à ce que l'effet suspensif soit octroyé à son recours;

Qu'elle a fait valoir que l'appel emporte automatiquement l'effet suspensif, cette suspension s'étendant également aux mesures d'exécution; que la conclusion en restitution de l'effet suspensif n'était formulée qu'à titre subsidiaire, dans l'hypothèse où la Cour venait à considérer que la valeur litigieuse de 10'000 fr., ouvrant la voie de l'appel, n'était pas atteinte;

Qu'à défaut de restitution de l'effet suspensif, la locataire, et ses trois enfants, dont deux en bas âge, se verraient du jour au lendemain privés de leur logement;

Que dans sa détermination sur effet suspensif du 22 décembre 2023, le bailleur a exposé qu'au vu du montant du loyer, la valeur litigieuse excédait 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel était ouverte; que l'effet suspensif automatique de l'appel s'étendait aussi aux mesures d'exécution, de sorte que la demande d'effet suspensif de la locataire n'avait pas d'objet; que le bailleur sollicitait toutefois l'exécution anticipée de l'évacuation, les arguments soulevés par la locataire pour s'opposer à l'évacuation n'étant pas fondés, alors que lui-même était exposé à un dommage financier irréversible, vu la situation financière obérée de la locataire;

Qu'invitée à se déterminer sur la demande d'exécution anticipée, A_____ a conclu à son rejet;

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);

Que tel est le cas en l'espèce, ainsi que l'admet aussi le bailleur;

Que l'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC), pour lesquelles la voie du recours est ouverte;

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 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 requête d'exécution anticipée, 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;

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; 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);

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

Que, dans la mesure où l'appel suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend également aux mesures d'exécution;

Qu'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance afin de ne pas vider l'appel et le recours de leur objet;

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'intimé sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

Le Présidente *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/968/2023 rendu le 16 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18977/2023.

Rejette la requête de B _____ d'exécution anticipée dudit jugement.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Maïté VALENTE, 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 14.