REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19373/2022 **ACJC/270/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 24 FEVRIER 2023

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 décembre 2022, comparant en personne,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, intimés, tous deux représentés par [la régie immobilière] E_____, _____, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27.02.2023.

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/992/2022 rendu le 15 décembre 2022, par lequel le Tribunal des baux et loyers a notamment condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 6 pièces situé au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble sis chemin 1_____ no. _____ à F_____ [GE], ainsi que les parkings en sous-sol n° 2_____ et 3_____ du même immeuble (ch. 2 du dispositif), et autorisé D_____ et C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès le 90ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 3);

Vu le "recours" formé le 16 février 2023 par A_____ et B_____ contre ce jugement, aux termes duquel ils ont conclu notamment à son annulation et au déboutement de D_____ et C_____ de toutes leurs conclusions, faisant valoir que le congé notifié était "abusif au sens de l'art. 271 CO" et que "le montant réclamé ne correspondait pas à la somme effectivement due";

Attendu qu'ils ont préalablement conclu à "la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers";

Qu'interpellés à cet égard, D_____ et C_____ ont précisé s'en rapporter à justice quant à 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);

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 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);

Qu'en l'espèce, A_____ et B_____ remettent en cause le prononcé de l'évacuation au motif que la résiliation de bail serait abusive; que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer - soit 4'870 fr. par mois pour l'appartement -, de

sorte que la voie de l'appel est ouverte, indépendamment de l'intitulé de l'acte du 16 février 2023;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise (art. 315 al. 1 CPC);

Que la requête de restitution de l'effet suspensif est dès lors sans objet;

Que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution; que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Présidente *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/992/2022 rendu le 15 décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19373/2022-26-SE.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente *ad interim*; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente *ad interim* :	La greffière :
Nathalie RAPP	Maïté VALENTE

Indication 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.