

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19822/2016

ACJC/1443/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 2 NOVEMBRE 2016**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève, appelant d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 20 octobre 2016, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ **SA**, intimée, représentée par \_\_\_\_\_ (Genève), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 novembre 2016.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties le 15 juin 2010, portant sur la location d'un appartement de 2,5 pièces situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ 13, à Genève;

Attendu que le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'154 fr.;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure de régler le montant de 2'308 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges, la bailleuse a, par avis du 20 septembre 2013, résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2013;

Que la bailleuse a saisi le 5 novembre 2013 le Tribunal d'une requête en évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution du jugement d'évacuation;

Qu'à l'audience du 28 janvier 2014 du Tribunal, les parties sont convenues que le locataire réglerait le montant de la dette, de 3'376 fr. 25 en six mensualités, en sus du versement de l'indemnité pour occupation illicite courante, la première fois avant le 10 février 2014, un délai d'épreuve au 31 août 2014 étant pour le surplus accordé au locataire;

Attendu qu'au mois d'août 2014, la bailleuse a requis du Tribunal la tenue d'une nouvelle audience, le locataire n'ayant pas honoré ses engagements;

Qu'à l'audience du Tribunal du 2 septembre 2014, le locataire n'était ni présent ni représenté; que la bailleuse a persisté dans ses conclusions, indiquant que le locataire n'avait procédé à aucun versement depuis le 22 mai 2014; l'arriéré de loyer s'élevait dès lors à 5'894 fr. au 30 septembre 2014;

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

Que, par jugement JTBL/959/2014 du 3 septembre 2014, définitif et exécutoire, le Tribunal a condamné le locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement litigieux et autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation du locataire par la force publique dès le 1<sup>er</sup> novembre 2014;

Attendu que ce jugement a été notifié au locataire par voie d'huissier judiciaire;

Qu'à la suite de l'intervention de l'Hospice général, la dette a été réglée et les indemnités courantes versées régulièrement jusqu'en juillet 2015;

Que, par courriers des 20 juillet, 13 août, 15 octobre et 15 décembre 2015, ainsi que des 16 mars et 21 juin 2016, la bailleuse a indiqué au locataire que les indemnités concernées n'étaient pas versées et que le contrat de bail avait été résilié; qu'elle l'a en conséquence invité à régulariser sa situation;

Que, le 14 octobre 2016, l'huissier judiciaire mandaté par la bailleuse a procédé au changement des serrures de l'appartement, une clé ayant été remise au locataire;

---

Attendu que par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 13 octobre 2016, le locataire a requis du Tribunal qu'il fasse interdiction à la bailleresse de procéder à son évacuation forcée et à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de lui remettre l'ensemble des clés permettant d'accéder au logement, sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CPS;

Que, statuant sur mesures superprovisionnelles, le Tribunal a, par ordonnance JTBL/934/2016 du 13 octobre 2016, fait interdiction à la bailleresse de procéder à l'évacuation forcée du locataire et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui de l'appartement en cause, sous menace des peines prévues à l'art. 292 CPS (ch. 1 du dispositif), a ordonné à la bailleresse de remettre au locataire l'ensemble des clés permettant d'accéder au logement, sous menace des peines prévues à l'art. 292 CPS (ch. 2) et dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à l'exécution de la décision à rendre après audition des parties (ch. 3);

Qu'à l'audience du 18 octobre 2016 devant le Tribunal, le locataire a persisté dans ses conclusions; qu'il a expliqué qu'un contrat de bail tacite avait été conclu avec la bailleresse; qu'en toute hypothèse, il convenait d'interpréter le courrier de la bailleresse du 21 juin 2016 en ce sens;

Que la bailleresse a versé à la procédure des pièces, notamment les différents rappels de paiement des indemnités pour occupation illicite, courriers dont le locataire a contesté la réception;

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

Que, par ordonnance JTBL/978/2016 rendue le 20 octobre 2016, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête du locataire du 13 octobre 2016 (ch. 1 du dispositif), les parties étant déboutées de toutes autres conclusions (ch. 2) et la procédure gratuite (ch. 3);

Vu l'appel déposé le 27 octobre 2016 par A\_\_\_\_\_ contre ce jugement;

Que A\_\_\_\_\_ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise;

Qu'il a, au fond, repris ses conclusions de première instance;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel, déposé le 27 octobre 2016, a été formé dans le délai légal et selon la forme requise (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC); qu'il est ainsi recevable;

Que l'ordonnance querellée portant sur des mesures provisionnelles, l'appel n'a pas d'effet suspensif ex lege (art. 315 al. 4 let. b CPC);

---

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'effet suspensif, 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'à teneur de l'art. 315 al. 5 CPC, l'exécution de mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, notion permettant de tenir compte également d'un préjudice de fait et s'examinant à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_194/2012 du 8 mai 2012 consid. 5.1.1 et 5.1.2);

Que selon la jurisprudence, le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent; que, saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels; qu'elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_257/2016 du 6 juillet 2016 consid. 3.1; 5A\_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A\_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, saisie d'une demande d'effet suspensif au sens de l'art. 315 al. 5 CPC, l'autorité cantonale d'appel doit ainsi procéder à la pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure (ATF 138 III 378 consid. 6.3 et les références citées; 137 III 475 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_514/2012 du 4 septembre 2012 consid. 3.2.2);

Qu'en l'espèce, il y a ainsi lieu de privilégier, durant la procédure d'appel, le maintien du *statu quo*, et de faire renaître les effets de l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles rendue par le Tribunal le 13 octobre 2016;

Qu'en effet, l'évacuation forcée de l'appelant de l'appartement est de nature à lui causer un dommage irréversible, le logement pouvant être immédiatement remis à la location par l'intimée;

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

Qu'il se justifie de suspendre le caractère exécutoire de la décision entreprise, en ce sens que l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles JTBL/934/2016 rendue par le

Tribunal le 13 octobre 2016 demeure valable jusqu'à droit connu sur l'appel pendant devant la Chambre des baux et loyers;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC);

Qu'en conséquence, la requête de l'appelant sera admise.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Présidente de la Chambre des baux et loyers :**

Suspend le caractère exécutoire du dispositif du jugement JTBL/978/2016 rendu le 20 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19822/2016-9-SP, en ce sens que l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles JTBL/934/2016 du 13 octobre 2016 rendue dans la même cause demeure valable jusqu'à droit connu sur l'appel pendant devant la Chambre des baux et loyers.

**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.*