REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20979/2021 **ACJC/78/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 JANVIER 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 décembre 2021, 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

Madame B_____, domiciliée _____ [GE], intimée, comparant par Me Michael LAVERGNAT, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 janvier 2022

Vu, **EN FAIT**, le contrat de sous-bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 1 pièce au 1er étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'200 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 5 juillet 2021, la sous-bailleresse a, par avis officiel du 23 août 2021, résilié le bail pour le 30 septembre 2021;

Que les locaux n'ont pas été restitués par le sous-locataire;

Que, par requête déposée le 3 novembre 2021 au Tribunal des baux et loyers, la sous-bailleresse a requis l'évacuation du sous-locataire, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation;

Que la sous-bailleresse a déposé une seconde requête en évacuation, avec mesures d'exécution, le 1er décembre 2021, invoquant la fin du contrat de sous-bail de durée déterminée;

Qu'à l'audience du Tribunal du 16 décembre 2021, le Tribunal a joint les deux causes;

Que la sous-bailleresse a implicitement persisté dans ses conclusions;

Que le sous-locataire a conclu à l'irrecevabilité des requêtes;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/1068/2021 rendu le 16 décembre 2021, le Tribunal a condamné le sous-locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui le logement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la sous-bailleresse à requérir l'évacuation du sous-locataire par la force publique dès le 16 février 2022 (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 formés le 17 janvier 2022 par le sous-locataire contre ce jugement;

Attendu qu'il a conclu à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête formée par la sous-bailleresse le 3 novembre 2021;

Qu'il a également, préalablement, conclu à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'interpellée, la sous-bailleresse a, par écriture du 20 janvier 2022, conclu à l'irrecevabilité du recours et au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées le 20 janvier 2022 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 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 que l'appelant remet en cause tant le principe de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées; que la valeur litigieuse s'élève à 79'200 fr. (2'200 fr. x 12 mois x 3 ans), quand bien même la sous-bailleresse se prévaut d'un contrat à durée déterminée, contesté par l'appelant;

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte;

Que, déposé selon la forme requis et dans le délai légal (art. 130, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable;

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 le recours est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC);

Que l'appel et le recours seront 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/1068/2021 rendu le 16 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20979/2021-7-SE.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE 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.