



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22296/2024

ACJC/185/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2025

Entre

Madame A_____ et B_____ SA, domiciliée et sise _____, appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 novembre 2024, représentées par Me Michael LAVERGNAT, avocat, rue de l'Arquebuse 14, 1204 Genève,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, domiciliés _____, intimés, représentés par [l'agence immobilière] E_____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 février 2025.

Vu, **EN FAIT**, le jugement JTBL/1194/2024 rendu le 28 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire en protection de cas clair, condamnant notamment les locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens l'arcade n° 2 au rez-de-chaussée et le local en sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève (ch. 1 du dispositif), et autorisant les bailleurs à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2);

Vu l'appel formé le 3 février 2025 par les locataires contre ce jugement;

Attendu qu'ils ont conclu à son annulation et à ce que la Cour déclare la requête en évacuation irrecevable;

Qu'ils ont également, préalablement, conclu à l'octroi de l'effet suspensif à leur appel;

Qu'interpellés, les bailleurs se sont rapportés à l'appréciation de la Cour;

Que les parties ont été avisées le 7 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_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);

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;

Que l'attention du conseil des appelantes sera attirée sur le fait que tout plaideur raisonnable se serait abstenu de requérir l'effet suspensif, connaissant ou devant connaître la jurisprudence de la Cour en la matière;

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/1194/2024 rendu le 28 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22296/2024-1-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.