



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22560/2023

ACJC/428/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 2 AVRIL 2024**

Entre

A _____ **SA et Monsieur B** _____, sise et domicilié _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 février 2024, représentés par **C** _____, Agent d'affaires breveté, _____ [VD],

et

Madame D _____, **Madame E** _____, **Monsieur F** _____ **et Monsieur G** _____, représentés par Me **H** _____, exécuteur testamentaire, domicilié _____ [VD], comparant par Me François MEMBREZ, avocat, rue Verdaine 12, case postale 3647, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 avril 2024

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par I_____, bailleresse, et A_____ SA et B_____, locataires, portant sur la location d'une arcade d'environ 66m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue I_____ no. _____, à J_____ [GE];

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'665 fr. par mois;

Que I_____ est décédée le _____ 2021;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 20 mai 2022, I_____ a, par avis officiel du 28 juin 2022, résilié le bail pour le 31 juillet 2022;

Que les locaux n'ont pas été restitués par les locataires;

Que par avis officiel du 25 août 2022, des acomptes pour frais accessoires ont été introduit à raison de 1'440 fr. par année, dès le 1^{er} février 2023;

Que, par requête déposée le 13 octobre 2023 au Tribunal des baux et loyers, l'hoirie de feu I_____, soit pour elle H_____, exécuteur testamentaire, représentée par son conseil, a requis l'évacuation des locataires, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation;

Qu'à l'audience du Tribunal du 5 février 2024, l'hoirie a persisté dans ses conclusions; que les locataires n'ont pas pris de conclusions formelles;

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

Que, par jugement JTBL/205/2024 rendu le 5 février 2024, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout autre occupant, l'arcade en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé l'hoirie à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès l'entrée en force du jugement (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 formé le 21 mars 2024 à la Cour de justice par les locataires contre ce jugement;

Attendu qu'ils ont conclu à son annulation et à ce que la Cour déclare la requête en protection de cas clair irrecevable;

Qu'ils ont également indiqué, à titre préalable, que l'appel était suspensif *ex lege*;

Qu'interpellée, l'hoirie a, par écritures du 28 mars 2024, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées le 2 avril 2024 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 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 la valeur litigieuse s'élève à 10'710 fr. ([1'665 fr. + 120 fr. de frais accessoires] x 6 mois);

Que les appelants remettent en cause le prononcé de l'évacuation, le cas n'étant à leur sens pas clair;

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 requise 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'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/205/2024 rendu le 5 février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22560/2023.

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.