



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22597/2018

ACJC/418/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 19 MARS 2019

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 février 2019, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

FONDATION C_____, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] **D_____**, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.03.2019.

Vu, **EN FAIT**, les contrats de bail conclus par les parties, portant respectivement sur la location d'un appartement de 5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à E_____ [GE], et de la cave n° 2_____ en dépendant, ainsi que d'une place de [stationnement] n° 3_____ située à l'extérieur de l'immeuble;

Attendu que le loyer, charges comprises, de l'appartement a été fixé en dernier lieu à 2'200 fr. par mois et, pour la place de stationnement, à 120 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 12 juillet 2018, la bailleresse a, par avis officiels du 20 août 2018, résilié les baux pour le 30 septembre 2018;

Que les locaux et la place de parc n'ont pas été restitués;

Que, par requêtes déposées le 8 octobre 2018 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires, demandes assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation; qu'elle a également conclu au paiement de la somme de 6'960 fr. à titre de loyers et d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} août au 31 octobre 2018;

Qu'à l'audience du Tribunal du 4 décembre 2018, la jonction des deux requêtes a été ordonnée; que la bailleresse a exposé que le montant de la dette s'élevait à 3'707 fr. 70 pour les deux objets;

Que le locataire a déclaré avoir repris le travail, après avoir subi un accident, et percevoir un salaire mensuel brut de 5'200 fr.; qu'il a exposé être en mesure de régler les indemnités mensuelles et de résorber la dette au moyen des prochaines prestations versées par F_____ [assurance-accidents];

Que la bailleresse s'est déclarée d'accord que la cause soit reconvoquée en février 2019 afin de s'assurer que la situation serait à jour avant d'accorder un délai d'épreuve aux locataires;

Qu'à l'audience du Tribunal du 26 février 2019, la bailleresse a indiqué que la situation comptable des locataires était à jour, depuis le 15 février 2019; qu'en raison des retards de paiement, elle avait vérifié les informations fournies par les locataires dans leur dossier de candidature et avait découvert que les attestations de non-poursuites fournies étaient des faux; que les locataires faisaient l'objet de poursuites et d'actes de défaut de biens; que la confiance était définitivement rompue, de sorte qu'elle persistait dans ses conclusions;

Que le locataire a déclaré que contrairement à ce qu'il avait indiqué à la précédente audience, il n'avait pas repris le travail mais percevait des prestations sociales de l'Hospice général, de 4'000 fr. par mois; qu'il avait fourni de fausses indications, notamment s'agissant du paiement de son salaire entre le 3 et le 10 de chaque mois, ayant honte de sa situation;

Que les locataires ont exposé avoir trois enfants âgés de 7 mois, 8 ans et 14 ans, les aînés étant scolarisés dans le quartier; qu'ils ne souhaitent pas se déterminer sur la rupture du lien de confiance avec la bailleuse; qu'ils ont conclu au rejet de la requête, au vu de la promesse de cette dernière, et, subsidiairement à l'octroi d'un sursis humanitaire de huit mois, compte tenu de la présence de trois enfants et de leur scolarisation;

Que la bailleuse a précisé que le représentant des locataire lui avait transmis un dossier concernant une personne qui devait se porter garante, laquelle, lorsqu'elle avait été contactée, ignorait tout de la situation des locataires et n'entendait pas se porter garante;

Que la bailleuse s'est opposée à l'octroi d'un sursis;

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

Que, par jugement JTBL/165/2019 rendu le 26 février 2019, expédié pour notification aux parties le 28 février suivant, le Tribunal des baux et loyers a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement et la place de parking en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès le 30^{ème} jour suivant 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 et le recours formés le 12 mars 2019 par les locataires contre ce jugement;

Attendu qu'ils ont conclu à son annulation et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête du 4 octobre 2018 (sic) de la bailleuse, et, subsidiairement, leur accorde un sursis à l'exécution de l'évacuation de huit mois, jusqu'au 30 novembre 2019, la bailleuse étant autorisée à procéder à leur évacuation forcée dès le 1^{er} décembre 2019;

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

Qu'interpellée, la bailleuse a, par écriture du 14 mars 2019, conclu au rejet de 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);

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 l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC); la détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC);

Que l'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation;

Que la jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2), laquelle correspond à six mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.2);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 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'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (cf. JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER, n. 4 ad art. 315 CPC);

Que selon les principes généraux en matière d'effet suspensif, applicables également à l'exécution provisoire, le juge procèdera à une pesée des intérêts en présence et se demandera en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible;

Considérant que la valeur litigieuse des deux objets s'élève à 13'920 fr. (2'320 fr. x 6 mois);

Que les appelants remettent en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

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 le caractère exécutoire du jugement JTBL/165/2019 rendu le 26 février 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22597/2018-7-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.

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.