REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22956/2021 **ACJC/281/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 1ER MARS 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par la 7ème Chambre du Tribunal des baux et loyers de ce canton le 18 janvier 2022, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

1) Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par [la régie immobilière] C_____, _____, en les locaux de laquelle il fait élection de domicile,

2) OFFICE CANTONAL DES FAILLITES, EN CHARGE DE LA LIQUIDATION DE LA SUCCESSION REPUDIEE DE FEU D_____, sis route de Chêne 54, 1208 Genève, autre intimé comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.03.2022.

Vu le jugement JTBL/37/2022 rendu le 18 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22956/2021-7-SE, condamnant E_____ et l'OFFICE CANTONAL DES FAILLITES EN CHARGE DE LA LIQUIDATION DE LA SUCCESSION REPUDIEE DE FEU D_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement n° 1_____ de 6 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève ainsi que la cave n° 3_____ (ch. 1 du dispositif du jugement) et autorisant B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de E_____ et de l'OFFICE CANTONAL DES FAILLITES EN CHARGE DE LA LIQUIDATION DE LA SUCCESSION REPUDIEE DE FEU D_____ dès le 61ème jour après l'entrée en force du présent jugement (ch. 2);

Vu le recours formé contre ce jugement, assorti d'une requête de suspension de l'effet exécutoire du jugement;

Attendu, **EN FAIT**, que la recourante ne remet en cause en seconde instance que le chiffre 2 du dispositif du jugement susmentionné considérant que le "*sursis humanitaire*" pour l'exécution forcée de l'évacuation de 60 jours dès le prononcé du jugement d'évacuation devait être reporté au 1er janvier 2023; qu'à cet égard, elle invoque le fait qu'elle s'est retrouvée en situation difficile personnellement, financièrement et administrativement suite au suicide de son mari en mai 2021 et en charge d'une enfant âgée de 16 ans encore aux études; que le bailleur n'avait pas fait état d'un besoin particulier de l'objet loué et qu'elle devait être prochainement en mesure de trouver des financements permettant de couvrir partiellement l'arriéré de loyer de 17'605 fr. 85 ainsi que le montant nécessaire mensuellement pour payer le loyer courant de 3'280 fr.;

Que s'agissant de la suspension du caractère exécutoire du jugement précité, elle invoque l'exposition à une évacuation à brève échéance, sans disposer d'un logement de remplacement et le fait que le recours n'est pas dénué de chances de succès;

Que l'intimé conclut au rejet de la requête d'effet suspensif au motif qu'aucune solution concrète et actuelle de paiement des arriérés de loyer ainsi que du loyer courant n'est présentée par la recourante et que le découvert s'accroît chaque mois; qu'il souligne le fait que la recourante a déjà annoncé à plusieurs reprises qu'elle obtiendrait les aides nécessaires à couvrir les arriérés de loyer et le loyer courant, sans que cela ne se soit concrétisé; qu'il ajoute que l'Hospice général limite à 1'800 fr. par mois son aide au paiement du loyer, de sorte que cet organisme ne couvrirait jamais l'entier du loyer contractuel de la recourante accroissant chaque mois l'arriéré en l'absence d'intervention d'un autre organisme;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que seules les mesures d'exécution contenues dans le jugement entrepris ont été remises en cause par la partie recourante, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire du jugement (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que la suspension du caractère exécutoire du jugement prévue par l'art. 325 al. 2 CPC implique que la partie recourante allègue et établisse la possibilité que la décision querellée lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que celui-ci ne fasse d'emblée aucun doute (ATF 136 IV 92 consid. 4);

Que, saisie d'une requête de suspension du caractère exécutoire du jugement, l'autorité de recours procède à une pesée des intérêts en présence, notamment entre les préjudices respectifs des parties en fonction de la solution choisie, 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 (ATF 138 III 378 consid. 6.3 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_1047/2017 du 3 mai 2018 consid. 3.3.2; 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Qu'il se justifie en l'espèce de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 3 du jugement entrepris afin, d'une part, de ne pas vider le recours de son objet et, d'autre part, de ne pas porter une atteinte importante aux intérêts de la recourante et de son enfant;

Que *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, le recours n'est pas dénué de chances de succès, à tout le moins partielles;

Que la partie intimée allègue certes un préjudice potentiellement difficilement réparable si l'effet suspensif est octroyé, en raison de l'accroissement de l'arriéré de loyers impayés et de l'insolvabilité de la locataire; qu'il y a lieu d'en tenir compte et d'éviter des atermoiements infinis puisqu'en l'état aucune solution n'a été trouvée pour le règlement de l'arriéré de loyer ainsi que de l'intégralité du loyer courant;

Qu'il convient en conséquence de faire droit à la requête d'effet suspensif dans la mesure où la présente cause, jugée selon la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC), sera courte, si bien que l'effet suspensif ne se prolongera vraisemblablement que de très peu au-delà du délai déjà fixé par le Tribunal pour le départ de la locataire;

Qu'il sera statué sur les frais liés à la présente décision dans l'arrêt rendu sur le fond (art. 104 al. 3 CPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

Statuant sur requête de suspension de l'effet exécutoire du jugement entrepris :

Admet la requête de A_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement JTBL/37/2022 rendu le 18 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22956/2021-7-SE.

Dit qu'il sera statué sur les frais liés à la présente décision dans l'arrêt rendu sur le fond.

Siégeant :

Monsieur Jean REYMOND, président *ad interim*; Madame Joëlle DEBONNEVILLE, greffière.

Le président *ad interim* :	La greffière :
Jean REYMOND	Joëlle DEBONNEVILLE

Indication des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (ATF 137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile (art. 72 ss LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'arrêt attaqué.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 30'000 fr.