



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23214/2019

ACJC/34/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 10 JANVIER 2020**

Entre

1) **A** \_\_\_\_\_ SA, c/o **B** \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_,

2) **C** \_\_\_\_\_ SA, c/o Monsieur **D** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,

3) **Monsieur E** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 décembre 2019, comparant tous trois par Me Lucien FENIELLO, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**F** \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par la régie **G** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.01.2020.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'une arcade située au rez-de-chaussée, d'un dépôt situé au 3<sup>ème</sup> sous-sol et d'une place de parc intérieure n° 2 située au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 8'358 fr. par mois pour l'arcade, 221 fr. pour le dépôt et 300 fr. pour la place de parking;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 12 avril 2019, la bailleresse a, par avis officiels du 28 mai 2019, résilié les contrats de bail pour le 31 juillet 2019;

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

Que, par requête déposée le 17 octobre 2019 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair; qu'elle a également conclu à la condamnation des locataires à lui verser la somme de 26'637 fr.;

Qu'à l'audience du 12 décembre 2019 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, précisant que le montant de la dette s'élevait à 44'395 fr.;

Que le conseil des locataires a confirmé l'arriéré de loyer, le dernier versement étant intervenu en juillet 2019; qu'il a proposé de solder la dette en un versement, pour autant que le bail perdure, ce que la bailleresse a refusé, la confiance entre les parties étant rompue;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/1226/2019 rendu le 12 décembre 2019, reçu le 18 décembre suivant par les locataires, le Tribunal a condamné ces derniers à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne dont ils étaient responsables l'arcade, le dépôt et la place de parc en cause (ch. 1 à 3 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès l'entrée en force du jugement (ch. 4), a condamné les locataires, pris conjointement et solidairement, à verser la somme de 44'395 fr. à la bailleresse (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7);

Vu l'appel expédié le 30 décembre 2019 par les locataires contre ce jugement, sollicitant son annulation;

Qu'ils ont conclu, principalement, à la constatation de l'inefficacité, respectivement de la nullité des congés, et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis de cinq mois dès le prononcé de l'arrêt de la Cour;

Que les locataires ont préalablement requis l'octroi de l'effet suspensif;

---

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par écritures du 8 janvier 2020, 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 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. 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 144 III 346 consid. 1.3.1; 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);

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise, 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 (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 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 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'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/1226/2019 rendu le 12 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23214/2019-8-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.*