REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23553/2021 **ACJC/282/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 1ER MARS 2022

Entre

1) A_____ SA, sise _____[GE],
2) Monsieur B_____, domicilié _____[GE],
3) Monsieur C_____, domicilié _____ (France), appelants et recourants contre un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal des baux et loyers de ce canton le 27 janvier 2022, comparant tous trois par Me François ROULLET, avocat, rue Ferdinand-Hodler 11, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

D_____ SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Yves JEANRENAUD, avocat, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

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

Vu le jugement JTBL/71/2022 rendu le 27 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) dans la cause C/23553/2021-8-SE, statuant par voie de procédure sommaire en cas clair sur une requête en évacuation pour demeure du locataire, condamnant A_____ SA, B_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens ainsi que de toute personne dont ils sont responsables, l'arcade commerciale d'environ 280 m^2 au rez-de-chaussée, le local de 314 m^2 au premier sous-sol et la dépendance au $2^{ème}$ sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif du jugement) et autorisant D_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA, B_____ et C_____, dès l'entrée en force du présent jugement (ch. 2);

Attendu, **EN FAIT**, que A_____, B_____ et C_____ ont formé, dans un même acte déposé le 10 février 2021, un appel - contre le constat de la validité du congé notifié pour demeure des locataires et le prononcé de leur évacuation par la procédure du cas clair - et un recours - contre la mesure d'exécution consistant à autoriser la bailleresse à requérir l'évacuation, cas échéant avec l'aide de la force publique -, dès l'entrée en force du jugement.

Que les appelants et recourants ont conclu, au fond, sur appel et sur recours, à l'annulation du jugement entrepris et à ce qu'il soit constaté que la requête en évacuation était irrecevable; qu'en substance, ils faisaient grief au Tribunal d'avoir retenu que la situation était claire au sens de l'art. 257 CPC s'agissant de leur demeure, puisqu'ils avaient contesté le non-paiement des loyers en raison de situation sanitaire liée à la pandémie de COVID-19, et reprochaient au Tribunal de ne pas avoir examiné leurs arguments à cet égard, violant leur droit d'être entendus;

Que les recourants ont assorti le volet "recours" de leur acte d'une requête de suspension du caractère exécutoire du jugement;

Que la partie intimée a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement qui constate que le bail est valablement résilié et prononce l'évacuation du locataire, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC);

Que 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 pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure prévue par l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question

préjudicielle; que s'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois; que si, en revanche, le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Qu'en l'espèce, la partie appelante invoque une violation de l'art. 257 CPC et conteste la réalisation des conditions du cas clair, de sorte qu'il sera considéré, à ce stade, que la valeur litigieuse correspond au moins à six mois de loyer, soit en l'occurrence 120'000 fr. (20'000 fr. x 6 mois); qu'elle est donc supérieure à 10'000 fr. et que la voie de l'appel est ainsi ouverte;

Que dans la mesure où l'appel suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend également aux mesures d'exécution prononcées dans la même décision;

Qu'ainsi la requête d'octroi de l'effet suspensif est sans objet;

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 :

Déclare sans objet la requête de A_____ SA, B_____ et C_____ tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché au jugement JTBL/71/2022 rendu le 27 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23553/2021-8-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.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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