REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23572/2021 **ACJC/256/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 24 FEVRIER 2022

Entre

A_____ SA, sise _____[GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 janvier 2022, comparant par Me Jacques BERTA et Me Dominique LEVY, avocats, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude desquels elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Diane SCHASCA-BRUNONI, avocate, rue Pedro-Meylan 1, 1208 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.02.2022.

Vu, **EN FAIT**, les contrats de bail conclus par les parties, portant sur la location de locaux commerciaux d'environ 180m2, d'une cave et d'emplacements de stationnement, sis 1_____ à Genève;

Que le loyer mensuel s'élève à 2'800 fr.;

Attendu que les parties, à la suite de la résiliation des baux, ont conclu et signé des conclusions d'accord, homologuées par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 16 novembre 2017, valant transaction judiciaire (ACCBL/2_____/3_____/4_____/5_____/2017);

Qu'à teneur de ladite transaction, A_____ SA a déclaré accepter les résiliations de bail qui lui avaient été notifiées le 16 février 2016 relativement aux locaux commerciaux nos 6_____ et 7_____ (actuellement 8_____) situés au rez supérieur de l'immeuble sis 1_____ à Genève, à la cave n° 9_____ située au sous-sol de celui-ci ainsi qu'aux deux emplacements de parc n^{os} 01 et 02 situés à l'extérieur, une unique prolongation de bail était accordée au 30 septembre 2020, A_____ SA s'étant toutefois engagée à restituer « la plus grande partie des locaux commerciaux sis au rez supérieur » au 20 octobre 2017 au plus tard;

Que « l'accord ratifié par la Commission » valait jugement d'évacuation à compter du 1er octobre 2020 pour ce qui concernait les locaux restants, la cave ainsi que les deux emplacements de parking;

Que pour sa part, B_____ SA s'est engagée à verser à A_____ SA une indemnité forfaitaire de 250'000 fr. dès libération de l'ensemble des locaux loués;

Que par requête expédiée le 2 décembre 2021 au Tribunal des baux et loyers, B_____ SA a conclu au prononcé de l'évacuation de A_____ SA, assortie de mesures d'exécution directe du jugement d'évacuation, par la voie de la protection de cas clair;

Que dans ses déterminations écrites, A_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la requête pour défaut de compétence matérielle du Tribunal de céans, subsidiairement, au déboutement de B_____ SA de toutes ses conclusions avec suite de frais et dépens, et sur demande reconventionnelle, à ce que le Tribunal dise et prononce que B_____ SA doit lui verser la somme de 145'000 fr. avec intérêts à 5% à compter du 30 septembre 2020, avec suite de frais et dépens et à ce que la poursuite n° 10_____ dirigée à l'encontre de cette dernière aille sa voie;

Que le 14 janvier 2022, A_____ SA a déposé des déterminations écrites spontanément;

Vu l'audience de débats et plaidoiries finales du Tribunal du 27 janvier 2022 et la réplique écrite versée à cette occasion par B_____ SA; que les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives;

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

Que, par jugement JTBL/76/2022 rendu le 31 janvier 2022, le Tribunal a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique immédiatement (ch. 1 du dispositif), a déclaré irrecevable la requête pour le surplus (ch. 2), a déclaré irrecevable la requête formée par A_____ SA à l'encontre de B_____ SA (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel et le recours formés le 15 février 2022 par la locataire contre ce jugement;

Attendu qu'elle a conclu à son annulation et à ce que la Cour dise que la requête formée le 2 décembre 2021 par B_____ SA est irrecevable;

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

Qu'interpellée, la bailleresse a, par écritures du 21 février 2022, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et à ce que la Cour constate le caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif de la décision entreprise;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 23 février 2022 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 en l'espèce que pour autant que la voie de l'appel soit ouverte, question qui sera tranchée dans la décision au fond, l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

Que 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 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'en tout état, si la voie de l'appel n'était pas ouverte, il se justifierait de suspendre les mesures d'exécution ordonnée par le Tribunal, d'une part, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de la recourante;

Que, par ailleurs, le recours n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire;

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/76/2022 rendu le 31 janvier 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23572/2021-8-SD.

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 :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.