

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2358/2018

ACJC/1255/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 19 SEPTEMBRE 2018

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 juillet 2018, comparant par Me Sarah PEZARD, avocate, route des Acacias 6, case postale 588, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, intimé, comparant par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2018.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'une villa sise _____, à _____ [GE];

Attendu que le loyer a été fixé en dernier lieu à 12'000 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 16 octobre 2017, le bailleur a, par avis du 24 novembre 2017, résilié le contrat de bail pour le 31 janvier 2018;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que, par requête adressée le 2 février 2018 au Tribunal des baux et loyers, le bailleur a requis l'évacuation de A_____ et B_____, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, ainsi que leur condamnation à verser les arriérés de loyer, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 12 juillet 2018 devant le Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions en évacuation et en exécution de celui-ci; qu'il a amplifié ses conclusions en paiement;

Que ni A_____ ni B_____ ne se sont présentés ni fait représenter;

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

Que, par jugement JTBL/650/2018 rendu le 12 juillet 2018, expédié pour notification aux parties le 28 août 2018, le Tribunal a condamné A_____ et B_____ à évacuer de leurs personnes et leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux la villa en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ et B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné ces derniers, pris conjointement et solidairement, à payer au bailleur la somme de 119'990 fr. (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 déposé le 7 septembre 2018 par A_____ et B_____ contre ce jugement;

Qu'ils ont préalablement requis la constatation de ce que l'appel suspendait la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement entrepris;

Qu'ils ont notamment conclu, principalement, au renvoi de la cause en première instance;

Qu'à la lecture de leur acte d'appel, A_____ et B_____ ont fait valoir la nullité du congé, motif pris de vices de forme;

Qu'invité à se déterminer, le bailleur s'est, par courrier du 14 septembre 2018, rapporté à justice s'agissant 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} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC);

Que selon 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, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été; que lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1);

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 de recours dispose d'un large pouvoir d'appréciation (cf. JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 325 CPC);

Que selon les principes généraux en matière d'effet suspensif, 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 en l'espèce que la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la validité du congé se pose, la période de protection de trois ans s'applique a priori, de sorte que la valeur litigieuse est prima facie supérieure à 10'000 fr. (12'000 fr. x 12 mois x 3 ans = 432'000 fr.);

Que la voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

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;

Que, toutefois, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 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/650/2018 rendu le 12 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2358/2018-7-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.