

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24534/2016

ACJC/203/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 24 FEVRIER 2017

Entre

A_____, sise 1_____, _____ Genève, et **B**_____, domicilié_____, _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 janvier 2017, comparant tous deux par Me Daniel ZAPPELLI, avocat, rue François-Bellot 4, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____, p.a. **D**_____, _____, _____ Genève, intimée, comparant par Me Cyril AELLEN, avocat, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.02.2017.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties le 6 août 1996, portant sur la location d'une arcade et d'un dépôt situés respectivement au rez-de-chaussée et deuxième sous-sol de l'immeuble sis 1_____, à Genève;

Que les locaux étaient destinés à l'exploitation _____;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 12'735 fr. par mois;

Que, depuis 2013, les locataires sont en retard dans le paiement du loyer et des charges;

Que, à la suite d'une vaine mise en demeure de régulariser la situation, la bailleuse a, par courrier du 20 novembre 2013, requis que le loyer et les charges soient versés par trimestre d'avance;

Que, par avis comminatoire du 5 septembre 2016, la bailleuse a mis en demeure les locataires de lui verser le montant de 76'410 fr. à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de juin à novembre 2016, sous menace de résiliation du bail;

Que, par avis officiels du 17 octobre 2016, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 30 novembre 2016;

Que les locataires ont contesté les congés le 17 novembre 2016;

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

Que, par requête déposée au Tribunal des baux et loyers le 7 décembre 2016, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires, assorties de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de cas clair;

Qu'elle a également conclu à la condamnation des locataires à lui verser la somme mensuelle de 12'735 fr. dès le 1^{er} décembre 2016, jusqu'à la libération des locaux, ainsi que le montant de 125 fr.;

Qu'à l'audience du Tribunal du 26 janvier 2017, la bailleuse a persisté dans ses conclusions, expliquant que le montant de la dette s'élevait à 101'880 fr.;

Que les locataires ont reconnu ne plus avoir réglé de loyer depuis fin juin 2016 et avoir excipé de compensation, par courrier du 16 décembre 2016;

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

Que, par jugement JTBL/74/2017 rendu le 26 janvier 2017, reçu par les locataires le 1^{er} février 2017, le Tribunal des baux et loyers a condamné les locataires à évacuer de leur personne et de leurs biens et de toute personne faisant ménage commun avec eux les locaux en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a

condamné les locataires, pris conjointement et solidairement, à payer à la bailleresse la somme de 25'470 fr., avec intérêts à 5% à compter du 1^{er} janvier 2017 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel expédié le 13 février 2017 par A _____ et B _____ contre ce jugement;

Qu'ils ont conclu à l'annulation de la décision entreprise et au rejet de la requête en évacuation initiée par la bailleresse;

Qu'ils ont également préalablement requis la suspension du caractère exécutoire du jugement querellé;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse s'est opposée à 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);

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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC);

Que 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. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1);

Que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à 9 mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation;

Que le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1);

Que la jurisprudence retient également que la valeur litigieuse correspond à la valeur que représente l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le recourant pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 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 requête de 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 (cf. JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER, n. 4 ad art. 315 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 que la valeur litigieuse s'élève à 114'615 fr. (12'735 fr. x 9 mois);

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, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise;

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 l'appel et le recours seront traités dans la même décision (art. 125 CPC);

Qu'en l'espèce, tant l'appel que le recours sont recevables;

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/74/2017 rendu le 26 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24534/2016-8-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.