REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/25360/2020** **ACJC/491/2021**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU MARDI 20 AVRIL 2021

Entre

**1) Monsieur A_____**, p.a. _____, Genève,

**2) B_____ Sàrl**, sis _____[GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 mars 2021, comparant tous deux par Me Marc LIRONI, avocat, boulevard Georges-Favon 19, case postale 5121, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**Monsieur C_____**, p.a. D_____ SA, intimé, comparant par Me Dominique BURGER, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20 avril 2021.

Vu la requête en protection du cas clair déposée le 9 décembre 2020 au Tribunal des baux et loyers, par laquelle le bailleur a requis l'évacuation de A_____ et de B_____ Sàrl, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation;

Vu l'audience du Tribunal du 4 mars 2021, lors de laquelle le bailleur a persisté dans ses conclusions et A_____ et B_____ Sàrl ont conclu au rejet de la requête au motif que le cas n'était pas clair, la cause étant gardée à juger à l'issue de celle-ci;

Vu le jugement JTBL/223/2021 rendu le 25 mars 2021, aux termes duquel le Tribunal a condamné A_____ et B_____ Sàrl à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens les locaux commerciaux d'une surface d'environ respectivement 382 $m^2$ et 160 $m^2$ situés au rez-de-chaussée et au 1$^{er}$ étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que toutes autres dépendances (ch. 1 et 3 du dispositif), a autorisé le bailleur à requérir l'évacuation de A_____ et B_____ Sàrl par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2 et 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu le "recours" formé le 9 avril 2021 par A_____ et B_____ Sàrl contre ce jugement, ceux-ci concluant à l'irrecevabilité de la requête en cas clair et à ce qu'il soit dit que l'évacuation est nulle et non avenue;

Attendu, **EN FAIT**, qu'ils ont également, préalablement, conclu à la restitution de l'effet suspensif au recours;

Qu'interpellé, le bailleur a, par écriture du 16 avril 2021, conclu à ce que la requête soit déclarée sans objet, l'effet suspensif attaché à l'appel dirigé contre l'évacuation s'étendant également aux mesures d'exécution, subsidiairement s'en est rapporté à justice;

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_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 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. Qu'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 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);

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);

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);

Qu'en l'espèce, A_____ et B_____ Sàrl remettent en cause le prononcé de l'évacuation ainsi 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 l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

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/223/2021 rendu le 25 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25360/2020-8-SE.

Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

| La présidente : | La greffière : |
|---|---|
| Pauline ERARD | Maïté VALENTE |

*Indication 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.*