

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25397/2016

ACJC/751/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 13 JUIN 2018**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 avril 2018, comparant tous deux par Me Christian CANELA, avocat, Les Vergers de la Gottaz 24, 1110 Morges, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**C\_\_\_\_\_ S.A.**, sise \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14 juin 2018.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un pavillon n° III avec jardin situé au \_\_\_\_\_, à Genève;

Attendu que les dispositions particulières du bail prévoient que l'électricité est facturée à 12.00 ct/kWh dès l'entrée dans les locaux (1<sup>er</sup> décembre 1997), à 14.3 ct/kWh dès le 1<sup>er</sup> octobre 1999 et à 17.00 ct/kWh dès le 1<sup>er</sup> octobre 2001;

Que les locataires paient, depuis juin 2007, 10.00 ct/kWh pour l'électricité;

Que, par avis de modification du bail du 14 novembre 2016, la bailleuse a informé les locataires de ce qu'elle cessait de leur fournir de l'électricité, et que par conséquent, elle ne leur adressait plus de facture;

Qu'ainsi, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2017, l'électricité devait être payée directement aux SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE (SIG);

Que les tarifs des SIG sont plus élevés que ceux de la bailleuse, l'électricité étant facturée 22.00 ct/kWh;

Que les locataires ont contesté le 15 décembre 2016 l'avis de modification du bail;

Que la bailleuse a introduit action devant le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2017 à la suite de la délivrance de l'autorisation de procéder le 27 mars 2017;

Qu'elle a notamment produit deux relevés d'index, faisant état d'une consommation trimestrielle de respectivement 8'241 kWh et 2'548 kWh, représentant, TVA comprise, 1'507 fr. 50 et 274 fr. 15;

Qu'entendu par le Tribunal, le locataire a exposé que sa facture de consommation passerait de 1'700 fr. en hiver à 4'000 fr. par trimestre;

Que, par jugement JTBL/308/2018 rendu le 10 avril 2018, expédié pour notification aux parties le 12 avril suivant, le Tribunal a validé l'avis de modification du bail du 14 novembre 2016 (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Vu le recours expédié le 16 mai 2018 par les locataires contre ce jugement;

Attendu qu'ils ont conclu, "sur mesures provisionnelles urgentes", à la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleuse a, par écritures du 25 mai 2018, conclu au rejet de la demande d'effet suspensif;

Qu'elle a également conclu à ce que la Cour ordonne l'exécution anticipée de la décision présentement querellée;

Que les locataires ne se sont pas déterminés dans le délai fixé à cet effet sur la demande d'exécution anticipée;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (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 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;

Qu'à teneur de l'art. 92 al. 2 CPC, si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt;

Qu'en l'espèce, en prenant en considération la consommation résultant des deux index produits, soit 21'578 kWh par an, chaque kWh était facturé par les SIG à 22.00 ct/kWh, alors que le tarif actuel est de 17.00 ct/kWh selon le contrat de bail, la différence s'élève à 1'078 fr. 90 par an (5.00 ct/kWh de différence x 21'578 kWh), soit 21'578 fr. sur vingt ans;

Que, par conséquent, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte;

Qu'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet;

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'exécution anticipée, laquelle se confond avec 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, applicables également à l'exécution provisoire, 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;

Qu'en l'espèce, il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, soit de ne pas suspendre le caractère exécutoire du chiffre 1 du

jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider l'appel de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts des appelants;

Que, par ailleurs, l'appel n'est pas, *prima facie*, dénué de chance de succès;

Que l'intimée a par ailleurs exposé que les travaux de modification du réseau n'ont pas débuté, de sorte qu'elle ne dispose d'aucun intérêt actuel à requérir l'exécution anticipée du jugement entrepris;

Qu'en conséquence, la requête de l'intimée sera rejetée.

\* \* \* \* \*

**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/308/2018 rendu le 10 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25397/2016-1-OSL.

Rejette la requête de C \_\_\_\_\_ S.A. d'exécution anticipée dudit jugement.

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.*