



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25594/2023

ACJC/511/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 23 AVRIL 2024**

Entre

Monsieur A_____, **Madame B_____** et **Monsieur C_____**, domiciliés _____ [GE], recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mars 2024, représentés par Me Rachel DUC, avocate, boulevard de Saint-Georges 72, case postale, 1211 Genève 8,

et

Monsieur D_____, domicilié _____ [GE], intimé, représenté par Me Igor ZACHARIA, avocat, rue De-Beaumont 3, case postale 24, 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 avril 2024.

Attendu, **EN FAIT**, que le 1er janvier 2013, la Fondation HLM de la Ville de E_____, propriétaire, et D_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n° 23 de 3 pièces, au 2ème étage de l'immeuble sis Rue 1_____ no. _____ à E_____ [GE];

Que D_____ a été hospitalisé aux HUG du _____ au _____ octobre 2023 où il a été opéré puis a séjourné en Turquie, pays dont il est revenu le 10 novembre 2023;

Qu'il a indiqué avoir remis les clés de son appartement pour la durée de son séjour en Turquie, à F_____, une connaissance, lequel lui avait déclaré avoir besoin de s'y loger durant cette période; qu'il a été informé par des voisins le 5 novembre 2023 de ce que son appartement était occupé par une famille de plusieurs personnes, lesquelles étaient bruyantes et étaient en train de vider son appartement; qu'il a invité immédiatement un voisin à en informer la police et a déposé plainte pénale dès son retour à Genève;

Que dans des circonstances qui font l'objet d'une instruction pénale, A_____ et B_____, notamment, qui vivent avec leurs quatre enfants, se sont fait remettre un document intitulé contrat de sous-location, indiquant D_____ comme locataire principal et portant sur l'appartement précité;

Que le 24 novembre 2023, D_____ a formé une action en cessation de trouble à l'encontre des six occupants de l'appartement dont il est locataire, en protection de cas clair; qu'il a conclu à l'évacuation des précités avec mesures d'exécution directe, ainsi qu'au paiement du montant mensuel de 871 fr. dès le 1er novembre 2023;

Qu'à l'audience du Tribunal du 21 mars 2023, D_____ a persisté dans ses conclusions; que les occupants s'y sont opposés;

Que les parties ont plaidé, à la suite de quoi la cause a été gardée à juger;

Que, par jugement JTBL/342/2024 rendu le 21 mars 2024, le Tribunal a condamné A_____, B_____ et C_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé D_____ à requérir l'évacuation des précités par la force publique un mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a précisé que, l'évacuation portant sur un logement, l'exécution du jugement par la force publique devait être précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire (ch. 3), a déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel, subsidiairement le recours, formé le 15 avril 2024 par A_____, B_____ et C_____ contre ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation des chiffres 1 à 3 de son dispositif;

Qu'ils ont conclu à l'irrecevabilité de la requête en cessation de trouble;

Qu'ils ont également conclu à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'interpellé, D_____ a, par écritures du 22 avril 2024, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 23 avril 2024 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, qu'en matière d'action en cessation de trouble (art. 928 CC), la valeur litigieuse se détermine selon l'intérêt du demandeur à l'admission de ses conclusions, voire, s'il est plus élevé, selon l'intérêt du défendeur au rejet des conclusions de la demande (arrêt du Tribunal fédéral 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 1 et les références citées);

Que l'action est pécuniaire, même si les prétentions de l'intimé ne portent pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée;

Que le montant de l'indemnité mensuelle pour l'occupation des locaux s'élève à 871 fr., charges comprises;

Que depuis le 22 octobre 2023, un tiers est en possession des clés de l'appartement en cause;

Que la valeur litigieuse semble ainsi s'élever à 5'226 fr. (871 fr. x 6 mois);

Que, *prima facie*, la voie de l'appel ne paraît en conséquence pas être ouverte;

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance de recours pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que, saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels. Qu'elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 138 III 565 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_201/2023 du 28 avril 2023 consid. 3.3);

Que, selon les principes généraux applicables en matière d'effet suspensif, le juge procède à une pesée des intérêts en présence et se demande en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1047/2017 du 3 mai 2018 consid. 3.3.2);

Que les mesures provisionnelles s'appliquent aux actions possessoires (ATF 133 III 393 consid. 5.1 in fine);

Qu'en l'espèce, que ce soit sous l'angle d'un recours dirigé contre une décision rendue en protection de cas clair (art. 257 CPC) que contre une décision sur mesures provisionnelles, question qui sera tranchée dans la décision au fond, il se justifie de suspendre le caractère exécutoire du jugement entrepris;

Qu'en effet, à défaut d'effet suspensif, l'intimé pourrait procéder immédiatement à l'évacuation des occupants, laquelle est de nature à leur créer un préjudice irréparable;

Que, par ailleurs, l'absence d'octroi de l'effet suspensif viderait le recours de son objet;

Qu'il sera en conséquence fait droit à la requête.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend la force jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/342/2024 rendu le 21 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25594/2023-14-SD.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.