



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25649/2019

ACJC/229/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 6 FEVRIER 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 janvier 2020, comparant en personne,

et

B_____, [Organisation internationale] sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Mark BAROKAS, avocat, rue de l'Athénée 15, case postale 368, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.02.2020.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis chemin 1 _____ [no.] 2 _____ au C _____ (GE) ;

Qu'un contrat de bail portant sur la location d'un box a également été conclu;

Que les parties sont enfin liées par un contrat portant sur la location d'une cave à vin n° 3 _____ sise au sous-sol de l'immeuble;

Qu'à la suite de la résiliation desdits baux par avis officiels du 19 mars 2012, et de la contestation de ceux-ci par A _____, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a, lors de l'audience du 29 juin 2012, ratifié l'accord conclu par les parties;

Que dans cet accord, A _____ a accepté les résiliations de bail, une unique prolongation échéant le 31 janvier 2016 lui étant accordée, le procès-verbal valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} février 2016;

Que le précité a loué une seconde cave à vin dans l'immeuble;

Que les parties ont conclu un nouvel accord, annulant et remplaçant le procès-verbal susmentionné;

Qu'ainsi, la Commission de conciliation a homologué les conclusions concordantes des parties, par procès-verbal du 22 décembre 2015, à teneur duquel A _____ acceptait les résiliations de bail du 19 mars 2012 pour le 31 janvier 2013, une unique prolongation échéant le 31 janvier 2018 lui étant accordée, pour les quatre objets, le procès-verbal valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} février 2018;

Que par courrier du 1^{er} février signé par les parties, elles ont sollicité de la Commission qu'elle homologue un nouvel accord aux termes duquel A _____ s'engageait à libérer l'ensemble des biens le 31 août 2018 au plus tard, le procès-verbal devant valoir jugement d'évacuation dès le 1^{er} septembre 2018;

Que A _____ n'a pas comparu à l'audience de la Commission du 17 avril 2018, de sorte que la cause a été rayée du rôle;

Que par courrier du 2 juillet 2018, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a accordé à A _____ un délai de départ au 31 août 2019, date à laquelle les biens devaient être restitués, faute de quoi l'évacuation du locataire serait requise;

Que les locaux n'ont pas été restitués par le locataire;

Que A _____ a saisi le 2 juillet 2019 la Commission d'une requête en constatation de ce que le contrat était de durée indéterminée et, subsidiairement, en prolongation de bail de quatre ans;

Que, par requête déposée le 13 novembre 2019 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire, assorties de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 7 janvier 2020 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, faute de clarté du cas;

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

Que, par jugement JTBL/8/2020 rendu le 7 janvier 2020, reçu par A_____ le 15 janvier suivant, le Tribunal l'a condamné à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement, le garage et les deux caves à vin en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le 30^{ème} jour suivant l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu le recours expédié le 27 janvier 2020 par A_____ contre ce jugement;

Qu'il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants; qu'il a subsidiairement conclu à l'irrecevabilité de la requête en évacuation;

Que par courrier du 28 janvier 2020, A_____ a requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a, par détermination sur effet suspensif du 4 février 2020, conclu au rejet de ladite demande;

Considérant, **EN DROIT**, que dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC);

Que 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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2);

Que la valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC);

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. 1.2.1);

Que seul le montant du loyer de l'appartement de 1'500 fr. par mois et des deux caves à vin, de 5 fr. par mois, résultent de la procédure; que celui du box ne ressort pas des pièces;

Que la valeur litigieuse est vraisemblablement inférieure à 10'000 fr. (9'000 fr. pour l'appartement et vraisemblablement 600 fr. pour le box, ainsi que 60 fr. pour les deux caves à vin), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte;

Qu'ainsi, seule la voie du recours est ouverte tant contre le prononcé de l'évacuation que 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'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., n. 6 ad art. 325 CPC);

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 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'aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3);

Que selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée

par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités);

Que la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 138 III 620 consid. 5.1.1, 138 III 728 consid. 3.3); qu'en règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités); que si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1); que si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande; qu'il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3);

Qu'à teneur de la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7);

Considérant que les parties ont conclu deux accords, entérinés par la Commission de conciliation, à teneur desquels le recourant a accepté les congés notifiés, une longue prolongation étant également accordée à ce dernier, le procès-verbal de la Commission valant jugement d'évacuation, en dernier lieu au 1^{er} février 2018;

Que l'intimée a accordé un ultime délai de départ au recourant au 31 août 2019;

Que conformément aux jurisprudences rappelées ci-avant, une requête en constatation du caractère indéterminé du bail, tout comme une requête en contestation de congé, ne fait pas obstacle à la procédure d'évacuation par la voie de la protection de cas clair;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris, d'une part, le recours étant, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès; qu'en effet, le recourant a

conclu deux accords successifs avec l'intimée, entérinés par la Commission, valant jugement d'évacuation;

Qu'en conséquence, la requête du recourant sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête formée le 28 janvier 2020 par A_____ tendant à la suspension du caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/8/2020 rendu le 7 janvier 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25649/2019-7-SD.

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

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.