

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26017/2017

ACJC/47/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 JANVIER 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 décembre 2017, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Michel BOSSHARD, avocat, rue De-Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2018.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de sous-bail oral conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____;

Attendu que le montant du loyer principal, charges comprises, est de 2'575 fr. par mois;

Que, selon le sous-bailleur, le montant du sous-loyer était identique à celui du loyer principal, allégation contestée par la sous-locataire, sans qu'elle n'ait précisé le montant du sous-loyer fixé;

Qu'un avis comminatoire a été adressé le 22 août 2017 par le sous-bailleur à la sous-locataire, la mettant en demeure de lui régler la somme de 6'790 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour les mois de mars à août 2017, sous menace de résiliation du bail;

Que, par avis du 24 septembre 2017, le sous-bailleur a résilié le bail pour le 31 octobre 2017;

Que les locaux n'ont pas été restitués par la sous-locataire;

Que, par requête adressée le 9 novembre 2017 au Tribunal des baux et loyers, le sous-bailleur a requis l'évacuation de la sous-locataire, assorties de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 14 décembre 2017 devant le Tribunal, le sous-bailleur a persisté dans ses conclusions, précisant que le montant de la dette s'élevait à 16'190 fr.; que, pour sa part, la sous-locataire a conclu à la constatation de l'inefficacité du congé et à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, motif pris de l'absence de réception de l'avis comminatoire; que, par ailleurs, elle a fait valoir que le congé avait été donné avant l'échéance du délai comminatoire;

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

Que, par jugement JTBL/1166/2017 rendu le 14 décembre 2017, expédié pour notification aux parties le 22 décembre suivant, le Tribunal a condamné la sous-locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé le sous-bailleur à requérir l'évacuation par la force publique de la sous-locataire dès le 30^{ème} jour après 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 l'appel, subsidiairement le recours, expédié le 8 janvier 2018 à la Cour de justice par la sous-locataire contre ce jugement;

Qu'elle a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers si son acte devait être considéré comme un recours;

Qu'elle conclu, principalement, à l'annulation dudit jugement et au rejet de la requête en évacuation, et, subsidiairement, à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation durant six mois;

Qu'invité à se déterminer, le sous-bailleur a, par écritures du 14 janvier 2018, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif, et, si la Cour devait suspendre le caractère exécutoire de la décision, que la sous-locataire soit condamnée à lui verser des sûretés de 2'575 fr. par mois, la première fois sous cinq jours après notification de la présente décision sur 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);

Qu'elle l'est également si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2);

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, 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). Que, 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 neuf 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 l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée (art. 315 al. 2 CPC);

Que 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'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER, n. 5 ad art. 325 CPC);

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer tant sur la requête de suspension du caractère exécutoire que de la requête d'exécution anticipée, vu la nature incidente et provisionnelle de telles décisions 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;

Considérant en l'espèce que l'appelante a remis en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par les premiers juges;

Que la valeur litigieuse s'élève à 23'175 fr. (2'575 fr. x 9), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

Qu'en revanche, seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution;

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;

Qu'en conséquence, la Cour constatera la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire de la décision entreprise;

Qu'au vu de ce qui précède, il ne se justifie pas d'ordonner le dépôt de sûretés;

Que, par ailleurs, aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'il conviendrait d'ordonner en l'état le dépôt de sûretés de la part de l'appelante, le montant du sous-loyer n'ayant *prima facie* pas été valablement fixé.

* * * * *

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/1166/2017 rendu le 14 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26017/2017-7-SE.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.