



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27807/2024

ACJC/591/2025

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MERCREDI 7 MAI 2025**

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o M. B_____, _____, appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2025, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

SOCIETE COOPERATIVE C_____, sise _____, intimée, représentée par Me Nadia Isabel CLERIGO CORREIA, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 mai 2025.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail principal conclu entre SOCIETE COOPERATIVE C_____, bailleresse, et B_____, locataire, portant sur la location d'un appartement de 5 piéces au 3ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 3'945 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure, la bailleresse a, par avis officiel du 20 octobre 2023, résilié le bail pour le 30 novembre 2023;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que par jugement JTBL/272/2024 du 14 mars 2024, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____, ainsi que deux autres personnes, à évacuer l'appartement en cause;

Que par courrier du 19 août 2024, A_____ a écrit à la régie en charge de la gestion de l'immeuble avoir appris la résiliation du contrat de bail principal et s'est prévalu d'un contrat de bail conclu avec B_____.

Que, par requête déposée le 15 novembre 2024 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de A_____, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation; qu'elle a également conclu à la condamnation du précité à lui verser la somme de 47'340 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite;

Qu'à l'audience du Tribunal du 10 mars 2025, la bailleresse a persisté dans ses conclusions en évacuation et en exécution; qu'elle a amplifié ses conclusions en paiement à hauteur de 63'120 fr.;

Que A_____ s'est opposé à l'évacuation et a sollicité l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois; qu'il a exposé sa situation personnelle et financière;

Que la bailleresse s'est opposé à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/377/2025 rendu le 10 mars 2025, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation de A_____ par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné le précité à verser à la bailleresse la somme de 63'120 fr. (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel et le recours formés le 2 mai 2025 par A_____ contre ce jugement;

Qu'il a conclu principalement à son annulation et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation et en paiement, subsidiairement annule les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement entrepris, à l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois, soit jusqu'au 31 octobre 2025 et à sa condamnation à verser à la bailleresse la somme de 15'800 fr.;

Qu'il a également, préalablement, conclu à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'interpellée, la bailleresse a, par écritures du 6 mai 2025, conclu à ce que la Cour déclare la requête d'effet suspensif sans objet, l'appel suspendant le caractère exécutoire de la décision querellée, suspension s'étendant aux mesures d'exécution;

Que les parties ont été avisées le 7 mai 2025 de ce que la cause était gardée à juger 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 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC);

Considérant que la valeur litigieuse s'élève en l'espèce à 23'670 fr. (3'945 fr. x 6 mois);

Que l'appelant remet en cause tant le prononcé de l'évacuation et sa condamnation en paiement 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 et la condamnation en paiement, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

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 et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC), l'instance de recours pouvant suspendre le caractère exécutoire si la personne concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable (art. 325 al. 2 CPC);

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 entreprise, 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 du caractère exécutoire du jugement JTBL/377/2025 rendu le 10 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27807/2024-17-SE.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.