



POUVOIR JUDICIAIRE

C/28322/2018

ACJC/816/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 3 JUIN 2019**

Entre

Madame A _____, domiciliée route _____, _____ Genève, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 avril 2019, comparant par Me Simon NTAH, avocat, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

FONDATION B _____, sise _____, _____ Genève, intimée, représentée par Régie C _____ SA, avenue _____, _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.06.2019.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis route 1 _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'227 fr. par mois;

Que, par avis comminatoire du 13 août 2018, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler, dans les 30 jours, la somme de 3'247 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de mai à août 2018, sous menace de résiliation du bail;

Que ce pli n'a pas été retiré par la locataire à la Poste dans le délai de garde;

Que, considérant que le montant réclamé n'avait pas été payé dans le délai fixé, la bailleuse a, par avis officiel du 3 octobre 2018, résilié le bail pour le 30 novembre 2018;

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

Que, par requête adressée le 6 décembre 2018 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation de la locataire, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du Tribunal du 4 mars 2019, la bailleuse a déclaré qu'un paiement était intervenu le 8 août 2018; que le solde de la dette s'élevait à 1'926 fr. 10;

Que la locataire a exposé avoir dû précipitamment quitter son logement au mois d'août 2018, en raison de la présence de punaises de lit dans son logement, ce que la bailleuse devait savoir; que la mise en demeure ne l'avait pas atteinte;

Qu'à l'audience du Tribunal du 15 avril 2019, la bailleuse a déclaré que la dette avait été réglée; qu'elle a maintenu sa proposition d'accorder un délai de départ au 30 juin 2020 à la locataire;

Que cette dernière a refusé dite proposition et fait valoir que le cas n'était pas clair;

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

Que, par jugement JTBL/441/2019 rendu le 15 avril 2019, expédié pour notification aux parties le 16 mai 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer immédiatement 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 la bailleuse à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique 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, formés le 27 mai 2019 par la locataire contre ce jugement;

Attendu qu'elle a conclu à l'annulation de cette décision et à ce que la Cour constate que le cas n'était pas clair et l'irrecevabilité de la requête en évacuation; que, subsidiairement, elle a sollicité l'octroi d'un sursis de six mois à l'évacuation;

Qu'elle a également, préalablement, conclu à l'octroi de l'effet suspensif;

Qu'interpellée, la bailleuse s'est par écritures du 29 mai 2019, opposée à la requête de suspension du caractère exécutoire du jugement en cause;

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, 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, 2^{ème} 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. Que 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), soit pendant une durée que le Tribunal fédéral estime à six mois (ATF 144 II 346 consid. 1.2.1);

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 la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'effet suspensif, 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 (cf. JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER, n. 4 ad art. 315 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 que la valeur litigieuse s'élève à 13'362 fr. (2'227 fr. x 6 mois);

Que l'appelante remet en cause tant le prononcé de l'évacuation 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, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte;

Que, déposé selon la forme requis et dans le délai légal (art. 130, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable;

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, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que le recours est recevable (art. 321 al. 1 et 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, 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 le caractère exécutoire du jugement JTBL/441/2019 rendu le 15 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28322/2018-7-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 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.