

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3389/2018

ACJC/664/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MARDI 29 MAI 2018**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 avril 2018, comparant par Me Maëlle KOLLY, avocate, rue Joseph-Girard 20, case postale 1611, 1227 Carouge, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**CAISSE DE PENSION B**\_\_\_\_\_, représentée par C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 mai 2018.

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 5<sup>ème</sup> étage ainsi que d'une place de parking de l'immeuble sis respectivement \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'660 fr. par mois pour l'appartement et à 155 fr. par mois pour le parking;

Qu'à la suite d'une mise en demeure du 19 juillet 2017, la bailleresse a considéré que la somme requise n'avait pas été intégralement versée par la locataire, de sorte qu'elle a, par avis officiel du 12 décembre 2017, résilié le bail pour le 31 janvier 2018;

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

Que, par requête déposée le 14 février 2018 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, ainsi que sa condamnation à lui verser divers montants;

Qu'à l'audience du Tribunal du 19 avril 2018, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, le cas n'étant pas clair, dès lors que la bailleresse lui avait accordé des délais de paiement durant le délai comminatoire;

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

Que, par jugement JTBL/375/2018 rendu le 19 avril 2018, expédié pour notification aux parties le 7 mai suivant, 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 et le parking en cause (ch. 1 et 2 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique dès le 1<sup>er</sup> août 2018 (ch. 3), a condamné la locataire à verser à la bailleresse les montants de 15'386 fr. 55 et de 892 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2017 (ch. 4 et 5), ainsi que les montants de 100 fr. et 140 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 19 janvier 2017 (ch. 6 et 7), a prononcé la mainlevée définitive concernant les chiffres 1 et 2 de l'opposition formée aux commandements de payer, poursuites n° 1\_\_\_\_\_ et n° 2\_\_\_\_\_ (ch. 8 et 9), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 10) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 11);

Vu l'appel et le recours formés le 22 mai 2018 par la locataire contre ce jugement;

Attendu qu'elle a conclu à l'annulation de la décision entreprise et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en cas clair du 14 février 2018;

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

---

Qu'interpellée, la bailleresse a, par écriture du 25 mai 2018, conclu au rejet de la demande d'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, 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<sup>ème</sup> 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 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;

Que l'appelante remet en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Considérant que la valeur litigieuse s'élève à 25'335 fr. (2'660 fr. + 155 fr. x 9 mois);

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 requise 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/375/2018 rendu le 19 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3389/2018-7-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.*