REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4024/2023 **ACJC/743/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 8 JUIN 2023

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mai 2023, comparant en personne,

et

PPE C_____, domiciliée et représentée par [la régie immobilière] D_____, _____, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 juin 2023

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un parking extérieur n° 1_____ situé avenue 2_____ no. _____ - no. _____, à E_____ [GE];

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 95 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure, la bailleresse a, par avis officiel du 10 janvier 2023, résilié le contrat de bail pour le 28 février 2023;

Que le parking n'a pas été restitué par les locataires;

Que, par requête du 3 mars 2023 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 11 mai 2023 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, bien que la situation compte ait été à jour; que le locataire a déclaré que le retard dans le paiement des loyers était dû à une inattention; que les locataires n'ont produit aucune pièce; qu'il ne résulte pas du procès-verbal d'audience que les locataires auraient pris des conclusions;

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

Que, par jugement JTBL/379/2023 rendu le 11 mai 2023, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer de leurs personnes et de leurs biens et de tout véhicule la place de parking en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès 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 1er juin 2023 à la Cour de justice par les locataires contre ce jugement;

Qu'ils ont conclu à l'annulation dudit jugement et à ce que la requête en cas clair soit déclarée irrecevable;

Qu'ils ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire du jugement;

Qu'ils ont formé de nombreux nouveaux allégués et produit de nouvelles pièces;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a conclu, par écritures du 7 juin 2023, au rejet de la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre le jugement entrepris, la valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr. (95 fr. x 12 x 3 ans);

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 2ème éd., n. 6 ad art. 325 CPC);

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);

Que les conclusions, les allégations de fait et les pièces nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC);

Que les dispositions concernant les baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux (art. 253a al. 1 CO); que peuvent constituer des accessoires par exemple des biens immobiliers comme des garages ou des places de stationnement souterraines (art. 1 OBLF; ATF 137 III 123 consid. 2.1; BOHNET/DIETSCHY, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, 2010, n° 16 ad art. 253a CO); qu'un accessoire est lié à la chose principale lorsqu'il lui est fonctionnellement utile et que l'usage n'en est cédé, ou obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale (ATF 125 III 231 consid. 2a = JdT 2000 I 194); que les baux de l'accessoire et du local principal doivent être conclus entre les mêmes parties; que peu importe en revanche que les contrats aient été conclus en même temps ou à des dates différentes, de même que le fait que l'accessoire soit mentionné dans le bail ou que les parties aient conclu un ou deux contrats (BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n° 17 ad art. 253a CO);

Considérant qu'en l'espèce, les allégués nouveaux et les pièces nouvellement produites par les recourants semblent irrecevables, de même que leurs conclusions, nouvelles;

Qu'il ne résulte pas des titres versés à la procédure que les recourants seraient également locataire d'un appartement dans le même immeuble appartenant au même propriétaire;

Qu'ainsi, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, les recourants ne bénéficient pas des dispositions protectrices contre les congés;

Que le recours semble ainsi dénué de chances de succès;

Qu'en conséquence, la requête des recourants sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du jugement JTBL/379/2023 rendu le 11 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4024/2023-6-SE.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, 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.