REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4628/2022 **ACJC/845/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 21 JUIN 2022

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____[GE],
2) B_____ SA, sise _____[GE],
3) C_____ SA, sise _____[GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 avril 2022, comparant tous trois par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

D_____ SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Daniel ZAPPELLI, avocat, rue François-Bellot 4, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21 juin 2022

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location de surfaces industrielles et administratives d'environ 110 m2 au 1er, 864 m2 au rez-de-chaussée et 91 m2 au sous-sol de l'immeuble sis 1_____ à E_____, ainsi que de six places de parkings extérieures n° 1 à 4, 23 et 24;

Que le contrat a été conclu pour une durée de dix ans, du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030;

Attendu que le loyer, charges comprises et TVA incluse, a été fixé en dernier lieu à 20'276 fr. 70 par mois, payable par trimestre d'avance;

Que le 27 octobre 2021, la bailleresse a mis en demeure les locataires de lui verser, dans les 30 jours, la somme de 60'830 fr. 10 à titre d'arriéré de loyers et de charges pour la période du 1er octobre au 31 décembre 2021, sous menace de résiliation du bail;

Que le 5 novembre 2021, les locataires ont excipé de compensation, dès lors qu'ils avaient réglés les loyers des mois de février et mars 2021, alors que la gratuité des mois en cause avait été discutées par les parties;

Que considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée, la bailleresse a, par avis officiel du 16 décembre 2021, résilié le bail pour le 31 janvier 2022;

Que les locaux n'ont pas été restitués par les locataires;

Que, par requête déposée le 10 mars 2022 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation des locataires, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation; qu'elle a également conclu à la condamnation des locataires à lui verser les sommes de 11'581 fr. 10 et 20'276 fr. 70;

Qu'à l'audience du Tribunal du 12 avril 2022, la bailleresse a persisté dans ses conclusions en évacuation et exécution; qu'elle a déclaré que le montant de la dette s'élevait à 69'411 fr. 20 et a produit un décompte actualisé; qu'elle a amplifié ses conclusions en paiement à ce montant;

Que les locataires se sont opposés à la requête; qu'ils ont exposé que la bailleresse leur avait accordé trois mois de loyers gratuits, ce que cette dernière a contesté;

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

Que, par jugement JTBL/414/2022 rendu le 12 avril 2022, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes, de tout tiers dont ils étaient responsables et de leurs biens les locaux en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné les locataires à verser à la bailleresse la somme de 67'795 fr. 70, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 1er mars 2022 (ch. 3), a

déclaré la requête irrecevable pour le surplus (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Vu l'appel et le recours formés à la Cour de justice le 13 juin 2022 par les locataires contre ce jugement;

Attendu qu'ils ont conclu à son annulation et à ce que la Cour déclare la requête formée par la bailleresse irrecevable;

Qu'ils ont 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 20 juin 2022, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 20 juin 2022 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; arrêts 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 (art. 315 al. 1 CPC);

Considérant que la valeur litigieuse s'élève à 121'660 fr. 20 fr. (20'276 fr. 70 x 6 mois);

Que les appelants remettent 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 du caractère exécutoire du jugement JTBL/414/2022 rendu le 12 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4628/2022-23-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.

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.