

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4930/2017

ACJC/466/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 20 AVRIL 2017**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 31 mars 2017, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**Madame C\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Florine KÜNG, avocate, quai Gustave-Ador 18, case postale 1470, 1211 Genève 1, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.04.2017.

---

Vu, **EN FAIT**, que C \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) est titulaire du contrat de bail portant sur la location d'un appartement n° \_\_\_\_\_ de cinq pièces situé au sixième étage de l'immeuble sis chemin D \_\_\_\_\_ 8 à Genève;

Que dès décembre 2015, elle a sous-loué une chambre meublée dans cet appartement à B \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante), contre un loyer de 700 fr. par mois;

Que par la suite, A \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant), en janvier 2016, ainsi que les enfants du couple, en juillet 2016, ont rejoint l'appelante dans cet appartement;

Que la sous-location s'était alors étendue à la seconde des trois chambres de l'appartement, selon l'intimée, et à tout l'appartement, selon les appelants, pour un loyer total de 1'400 fr. par mois, sur lequel les parties s'accordent;

Que les appelants n'ayant pas réglé ce loyer mensuel, l'intimée leur a demandé de quitter l'appartement à plusieurs reprises;

Que, finalement, en janvier 2017, les appelants ont changé le cylindre de la porte d'entrée de l'appartement à l'insu de l'intimée, prétextant des incursions de cette dernière dans ce logement;

Que l'intimée a été contrainte de se reloger ailleurs dans l'urgence avec son époux;

Attendu que, par requête sur mesures provisionnelles et super-provisionnelles, déposée le 8 mars 2017 au greffe du Tribunal des baux et loyer, l'intimée a conclu à ce qu'il soit ordonné aux appelants de lui rendre l'appartement en cause immédiatement accessible, ainsi qu'à son époux, de même qu'à leur mettre à disposition toutes leurs affaires personnelles et le mobilier leur appartenant;

Que le Tribunal a refusé de prononcer des mesures provisionnelles en urgence avant audition des parties dans le cas d'espèce;

Qu'il les a dès lors entendues en audience du 21 mars 2017;

Que l'appelante a alors prétendu que l'intimée lui avait proposé un bail portant sur l'ensemble de l'appartement, trois jours après son arrivée, pour le loyer de 1'400 fr.;

Qu'elle n'a toutefois produit aucun contrat de bail allant dans ce sens;

Qu'elle a également affirmé n'avoir jamais vu le bail portant sur une seule chambre pour un loyer de 700 fr., tout en confirmant que ce contrat était bien signé de sa main;

Qu'elle a dit avoir changé le cylindre de la porte d'entrée de l'appartement en janvier 2017, après avoir reçu un courrier de l'intimée du 31 janvier 2017 lui donnant un délai au 28 février 2017 pour quitter les lieux;

---

Qu'elle s'est également plainte que cette dernière et son époux pénétraient sans avertissement dans ce logement;

Que de son côté, l'intimée a confirmé n'avoir sous-loué que deux chambres aux appelants, la troisième étant sa propre chambre à coucher qu'elle avait dit vouloir conserver;

Qu'étant à la retraite, elle résidait souvent chez des amis ou dans sa résidence secondaire en France voisine, mais qu'elle-même et son mari s'étaient réservé un accès illimité à leur appartement;

Que pour le surplus, et cela déjà avant le changement du cylindre de la porte d'entrée par l'appelante, l'intimée et son époux ne pouvaient souvent pas pénétrer dans ledit logement, l'appelante laissant la clé emboîtée dans la serrure de la porte d'entrée;

Qu'à la suite de cette audition, le Tribunal a prononcé le 31 mars 2017 une ordonnance JTBL/313/2017 sur mesures provisionnelles faisant droit aux conclusions sus-énoncées de l'intimée du 8 mars 2017;

Que cette ordonnance a été communiquée pour notification aux parties par le greffe le 31 mars 2017 et reçue par les appelants le 3 avril 2017;

Attendu que ces derniers ont déposé, le 6 avril 2017, un appel contre cette ordonnance, dont ils ont principalement conclu à l'annulation;

Qu'ils ont en outre, préalablement, conclu à la restitution de l'effet suspensif à leur appel;

Qu'invitée à se déterminer, l'intimée a conclu au rejet de cette requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel, déposé le 6 avril 2017, a été formé dans le délai légal et selon la forme requise (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC); qu'il est ainsi recevable;

Que l'ordonnance querellée portant sur des mesures provisionnelles, l'appel n'a pas d'effet suspensif ex lege (art. 315 al. 4 let. b CPC);

Que la Présidente ad interim 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'à teneur de l'art. 315 al. 5 CPC, l'exécution de mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, notion permettant de tenir compte également d'un préjudice de fait et s'examinant à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure

---

ordinaire, qui en serait compromise (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_194/2012 du 8 mai 2012 consid. 5.1.1 et 5.1.2);

Que selon la jurisprudence, le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent; que, saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels; qu'elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_257/2016 du 6 juillet 2016 consid. 3.1; 5A\_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A\_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, saisie d'une demande d'effet suspensif au sens de l'art. 315 al. 5 CPC, l'autorité cantonale d'appel doit ainsi procéder à la pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure (ATF 138 III 378 consid. 6.3 et les références citées; 137 III 475 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_514/2012 du 4 septembre 2012 consid. 3.2.2);

Qu'en l'espèce, il y a lieu de garantir à l'intimée et à son époux, l'accès à leur logement, dont ils doivent pouvoir conserver la jouissance conférée par le contrat de bail conclu par l'intimée avec la bailleuse principale et dont l'existence n'est pas contestée par les appelants;

Que de leur côté, ces derniers ne peuvent démontrer qu'ils bénéficieraient d'un contrat de sous-location portant sur l'ensemble de cet appartement, et non pas seulement sur deux chambres, contrairement à leurs allégués;

Que par conséquent, les appelants n'étaient pas autorisés à expulser l'intimée de son logement, comme ils l'ont fait en changeant le cylindre de la porte d'entrée;

Qu'ils ont ainsi porté une atteinte grave et causé un préjudice difficilement réparable à l'intimée, qui s'est retrouvée, avec son époux, du jour au lendemain sans accès à leur logement légitime;

Que l'ordonnance querellée ayant précisément pour but de rétablir l'intimée dans la possession de cet appartement, il y a lieu de rejeter les conclusions en restitution de l'effet suspensif à cette ordonnance, telles que formées par lesdits appelants;

Que cette ordonnance sur mesures provisionnelles JTBL/313/2017 prononcée par le Tribunal le 31 mars 2017 devra ainsi déployer tous ses effets jusqu'à droit connu sur l'appel à son encontre pendant devant la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

Rejette la requête en restitution de l'effet suspensif formée par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ dans le cadre de leur appel déposé le 6 avril 2017 contre l'ordonnance JTBL/313/2017 prononcée le 31 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyer dans la cause C/4930/2017-6-SP.

**Siégeant :**

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente ad interim; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente ad interim :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

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.*