



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5356/2020

ACJC/935/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 29 JUIN 2020**

Entre

A_____ **SA**, sise _____, appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mai 2020, comparant par Me Didier KVICINSKY, avocat, avenue de la Gare 52, case postale 1539, 1001 Lausanne (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.07.2020.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location de bureaux de 2'656 m², d'un dépôt et de 40 places de parking dans l'immeuble sis [nos.] _____, route 1 _____, [nos.] _____, route 2 _____, à Genève;

Attendu que le loyer, hors charges, a été fixé en dernier lieu à 79'197 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 20 novembre 2019, la bailleresse a, par avis officiel du 14 janvier 2020, résilié le bail pour le 29 février 2020;

Que la locataire a contesté le congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 13 février 2020; que cette cause est pendante;

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

Que, par requête du 13 mars 2020 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;

Qu'à l'audience du Tribunal du 26 mai 2020, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête;

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

Que, par jugement JTBL/328/2020 rendu le 26 mai 2020, reçu par la locataire le 8 juin 2020, le Tribunal l'a condamnée à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens ainsi que de toute personne dont elle était responsable les locaux et places de parking en cause (ch. 1 à 3 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique dès l'entrée en force du jugement (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 le 18 juin 2020 par la locataire contre ce jugement;

Attendu qu'elle a conclu à son annulation et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en évacuation;

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 juin 2020, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif et, cas échéant, au retrait de l'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 la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1);

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 (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);

Considérant que la valeur litigieuse s'élève à 475'182 fr. (79'197 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;

Que, s'agissant de la conclusion de l'intimée visant au retrait de l'effet suspensif, elle sera rejetée;

Qu'en effet, si l'évacuation de l'appelante devait être immédiatement exécutée, et que le jugement entrepris devait ensuite être annulé, l'appelante subirait un préjudice irréparable;

Que, par ailleurs, la jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.) le devoir pour le juge de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient; pour répondre à ces exigences, le juge doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1); qu'ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 7 ad art. 238 CPC);

Qu'a priori, la décision des premiers juges relative à l'exécution du jugement d'évacuation n'est pas motivée;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC);

Qu'en conséquence, la requête de l'intimée sera rejetée.

* * * * *

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/328/2020 rendu le 26 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5356/2020-8-SE.

Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet.

Rejette la requête de B_____ SA visant au retrait de l'effet suspensif.

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

Indication 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.