REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5734/2021 **ACJC/724/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 3 JUIN 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée avenue _____, _____ (GE), recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mai 2021, comparant par Me Gandy DESPINASSE, avocat, rue de Carouge 60, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____[LU], intimée, représentée par C_____, route _____ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 juin 2021.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'599 fr. 90 par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure de régler l'arriéré de loyer du 20 novembre 2020, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 28 février 2021 pour défaut de paiement;

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

Que, par requête du 29 mars 2021 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, 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 2021 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, précisant que le montant de la dette s'élevait à 1'600 fr. 70; qu'elle a allégué avoir des soupçons que l'appartement avait été sous-loué;

Que la locataire a déclaré vivre dans le logement avec son fils de 17 ans, étudiant, ainsi qu'avec une amie; qu'elle n'avait pas encore entrepris de démarches en vue de trouver une solution de relogement; qu'elle ne disposait pas de titre de séjour et ne pas avoir déposé de demande de permis;

Que la locataire s'est opposée au principe de la résiliation et a sollicité "un délai de suspension de l'exécution d'une année"; qu'elle a exposé que le congé avait été donné pour des motifs fallacieux, la bailleresse regrettant en réalité d'avoir conclu un contrat de bail avec elle; qu'elle a allégué que la bailleresse lui avait accordé, par email du 28 janvier 2021, un délai d'épreuve; qu'elle avait depuis lors régularisés ses paiements;

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

Que, par jugement JTBL/427/2021 rendu le 11 mai 2021, reçu par la locataire le 18 mai suivant, le Tribunal l'a condamnée à évacuer de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire 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 à la Cour de justice le 25 mai 2021 par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris, et, principalement, à la constatation de la nullité de la résiliation du bail et de ce que la bailleresse lui a accordé

un délai d'épreuve; qu'elle a subsidiairement conclu à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation durant une année;

Que A_____ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers;

Qu'elle a déposé de nouvelles pièces;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse s'est, par écriture du 1er juin 2021, opposée à la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 3 juin 2021 de ce que la cause était gardée à juger sur la requête de suspension du caractère exécutoire de la décision querellée;

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;

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);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 9'599 fr. 40 (6 x 1'599 fr. 90), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance de recours pouvant suspendre le caractère exécutoire du recours (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);

Qu'il se justifie de suspendre le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de la recourante;

Que, par ailleurs, le recours n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

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 la recourante sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/427/2021 rendu le 11 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5734/2021-7-SE.

Siégeant :

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

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.