REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6379/2021 **ACJC/817/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 23 JUIN 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2021, comparant par Me Catarina MONTEIRO SANTOS, avocate, boulevard des Tranchées 4, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise c/o C_____ SA, _____ [GE], comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 juin 2021.

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

Attendu que le loyer, charges et frais accessoires compris, a été fixé en dernier lieu à 1'496 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 14 janvier 2021, la bailleresse a, par avis du 23 février 2021, résilié le contrat de bail pour le 31 mars 2021;

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

Que, par requête du 7 avril 2021 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, assorties de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair; qu'elle a également conclu à la condamnation de la locataire de lui verser la somme de 7'251 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2021;

Qu'à l'audience du 27 mai 2021 devant le Tribunal, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, réduisant ses conclusions en paiement à 3'121 fr. 90;

Que la locataire a conclu au rejet de la requête, alléguant avoir effectué le versement des loyers "en temps et en heure"; qu'elle a déclaré vivre dans le logement avec ses deux enfants, le cadet étant âgé de 4 ans, dont le père était récemment décédé;

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

Que, par jugement JTBL/475/2021 rendu le 27 mai 2021, reçu par la locataire le 2 juin 2021, le Tribunal l'a condamnée à évacuer de sa personne et de ses biens et 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 le 1er novembre 2021 (ch. 2), a condamné la locataire à verser à la bailleresse la somme de 3'121 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2021 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel et le recours expédiés le 14 juin 2021 par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'annulation du jugement et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête en protection de cas clair, sous suite de frais et dépens;

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

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a conclu, par écritures du 21 juin 2021, au rejet de la requête d'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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 8'976 fr. (1'496 fr. x 6 mois), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

Qu'ainsi, seule la voie du recours est ouverte tant contre l'évacuation que 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 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);

Considérant que la recourante conteste la réalisation des conditions du cas clair; qu'elle se prévaut de l'absence de notification valable de l'avis comminatoire, non libellé à son nom;

Qu'il se justifie de suspendre le caractère exécutoire 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 du jugement JTBL/475/2021 rendu le 27 mai 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6379/2021-7-SE.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.