REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/6935/2021** **ACJC/928/2021**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU MERCREDI 14 JUILLET 2021

Entre

**Monsieur A_____**, domicilié _____ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2021, représenté par B_____, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**1) C_____ SA**, c/o D_____ AG, _____ (ZH), intimée, comparant par Me Myriam DE LA GANDARA-COCHARD, avocate, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile;

**2) Monsieur E_____**, domicilié _____ [GE], autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.07.2021.

Attendu, **EN FAIT**, que par jugement JTBL/515/2021 du 11 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a ordonné la jonction de la cause C/1_____/2021 avec la cause C/6935/2021 sous le numéro de cette dernière (ch. 1 du dispositif) et, cela fait, a condamné A_____ et E_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement de quatre pièces n° _____ situé au 4ème étage de l'immeuble sis 2_____ à F_____ [GE], de même qu'à libérer la place de parc n° 4 située à l'extérieur dudit immeuble (ch. 2), autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de E_____ immédiatement après l'entrée en force du présent jugement, et celle de A_____ dès le 30ème jour après celle-ci (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Que par acte expédié à la Cour de justice le 28 juin 2021, A_____ a formé appel, subsidiairement recours, contre ce jugement; qu'il a conclu à son annulation et, cela fait, à ce que la requête en évacuation formée par C_____ SA soit déclarée irrecevable, subsidiairement, à ce que le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué soit annulé et à ce que qu'il soit dit que le recours à la force publique pour obtenir l'exécution du jugement d'évacuation ne sera autorisée que six mois après l'entrée en force de l'arrêt qui sera rendu par la Cour;

Qu'il a exposé que la voie de l'appel était ouverte contre la décision d'évacuation, au vu de la valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr., mais que si tel n'était pas le cas, il sollicitait l'octroi de l'effet suspensif au recours;

Qu'invitée à se déterminer, C_____ SA a conclu 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 pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six

mois. Si en revanche le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Qu'en l'espèce, il ressort des explications fournies par le locataire qu'il invoque une violation de l'art. 257 CPC, de sorte qu'il sera considéré, à ce stade, que la valeur litigieuse sera calculée en tenant compte de six mois de loyer; que celui-ci s'élevant à 1'225 fr., la valeur litigieuse est de 7'350 fr. et qu'elle est donc inférieure à 10'000 fr;

Que la Cour est dès lors saisie d'un recours;

Qu'à teneur de l'art. 325 al. 1 et 2 CPC, si le recours ne suspend pas la force de chose jugée ni le caractère exécutoire de la décision entreprise, l'autorité de recours peut toutefois suspendre le caractère exécutoire en ordonnant au besoin des mesures conservatoires ou le dépôt de sûretés;

Que selon les principes généraux applicables en matière d'effet suspensif, le juge procèdera à une pesée des intérêts en présence et se demandera si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible;

Que l'autorité de recours jouit d'un large pouvoir d'appréciation (BRUNNER, in Kurzkommentar zur ZPO, Oberhammer et al. [éd.], 2ème éd., 2014, n. 4 ad art. 325 CPC, JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 325 CPC);

Qu'en l'espèce, le recourant indique qu'il n'a aucun arriéré de loyer, ce que l'intimée ne conteste pas;

Que l'intimée n'invoque aucun préjudice difficilement réparable qu'elle subirait si l'effet suspensif était accordé;

Qu'il ne peut d'emblée être considéré, *prima facie*, que le recours est dépourvu de toute chance de succès;

Qu'au vu de l'ensemble des circonstances, et afin de ne pas vider le recours de son objet, la demande tendant à la suspension du caractère exécutoire du jugement attaqué sera admise.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des baux et loyers :**

**Statuant sur requête de suspension de l'effet exécutoire du jugement entrepris :**

Admet la requête formée par A_____ tendant à suspendre le caractère exécutoire du jugement JTBL/515/2021 rendu le 11 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6935/2021-7-SE.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Monsieur Laurent RIEBEN, président *ad interim*; Madame Maïté VALENTE, greffière.

| Le président *ad interim* : | La greffière : |
|---|---|
| Laurent RIEBEN | 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.*