

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/840/2018

ACJC/685/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 1^{ER} JUIN 2018

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2018, comparant par Me Marco ROSSI, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

B _____ SA, sise c/o C _____ SA, _____ (GE), intimée, représentée par D _____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 juin 2018.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location de locaux de 210 m2 environ situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 5'618 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 11 septembre 2017, le bailleur a, par avis du 20 octobre 2017, résilié le contrat de bail pour le 30 novembre 2017;

Que ce congé a été contesté par le locataire;

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

Que, par requête déposée le 12 janvier 2018 au Tribunal des baux et loyers, la baillesse a requis l'évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, et la condamnation du locataire en paiement, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 24 avril 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, le locataire a contesté la validité de l'avis comminatoire, soutenant qu'il ne devait pas s'attendre à recevoir une telle mise en demeure, de sorte que celle-ci n'avait pas été valablement notifiée;

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

Que, par jugement JTBL/426/2018 rendu le 8 mai 2018, expédié pour notification aux parties le 11 mai suivant, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions en paiement prises par la baillesse (ch. 1 du dispositif), a condamné le locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute autre personne dont il était responsable les locaux en cause (ch. 2), a autorisé la baillesse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès l'entrée en force du jugement (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 expédié le 24 mai 2018 par A_____ contre ce jugement;

Qu'il a conclu, principalement, à l'annulation de la décision entreprise et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête formée par la baillesse, et, subsidiairement, à la constatation de l'inefficacité du congé et à l'annulation de la résiliation;

Que A_____ a préalablement requis que l'effet suspensif à l'appel soit accordé;

Qu'invitée à se déterminer, la baillesse s'est, par écritures du 30 mai 2018, rapportée à l'appréciation de la Cour;

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 l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC); la détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC);

Que selon l'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation;

Que, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été; que lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1);

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise, 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 de recours dispose d'un large pouvoir d'appréciation (cf. JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 325 CPC);

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

Considérant en l'espèce que la présente procédure a trait à une demande d'évacuation avec mesures d'exécution directe, dans laquelle la validité du congé se pose, la période de protection de trois ans s'applique a priori, de sorte que la valeur litigieuse est prima facie supérieure à 10'000 fr. (5'618 fr. x 12 mois x 3 ans = 1'348'320 fr.);

Que la voie de l'appel est ainsi ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

Que, déposé selon la forme requise 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'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet.

* * * * *

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/426/2018 rendu le 8 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/840/2018-8-SE.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.