



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8689/2019

ACJC/1122/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 24 JUILLET 2019

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} juillet 2019, comparant par Me Maëlle KOLLY, avocate, rue Joseph-Girard 20, case postale 1611, 1227 Carouge (GE), en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

1) SOCIETE IMMOBILIERE B____ SA, sise c/o C_____ SA, _____ (GE), intimée, comparant par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) Monsieur D_____, domicilié c/o E_____ SA, _____ (GE), autre intimé, comparant en personne,

3) Monsieur F_____, domicilié _____ (GE), autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.07.2019.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 7 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'650 fr. par mois;

Qu'une mise en demeure de payer la somme de 5'300 fr. à titre d'arriérés de loyers et de charges des mois d'août et septembre 2018, a été adressée aux locataires le 3 septembre 2018, assortie, en cas de non-règlement de la dette, d'une demande de paiement du loyer par trimestre d'avance;

Qu'aucun paiement n'est intervenu;

Que la bailleuse a indiqué aux locataires que le paiement étaient dus par trimestre d'avance, par courrier du 25 septembre 2018;

Qu'une nouvelle mise en demeure a été adressée par la bailleuse le 10 janvier 2019, sous menace de résiliation du bail;

Que la bailleuse a, par avis officiel du 20 février 2019, résilié le bail pour le 31 mars 2019;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que, par requête du 15 avril 2019 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation et d'une demande en paiement;

Qu'à l'audience du Tribunal du 20 juin 2019, la bailleuse a persisté dans ses conclusions;

Que A_____, seule occupante du logement, a conclu à l'irrecevabilité de la requête et, subsidiairement, à l'octroi d'un sursis de six mois;

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

Que, par jugement JTBL/663/2019 rendu le 1^{er} juillet 2019, reçu par la précitée le 3 juillet suivant, le Tribunal a condamné les locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation des locataires par la force publique dès le 1^{er} novembre 2019 (ch. 2), a condamné les locataires pris conjointement et solidairement à payer la somme de 16'626 fr. 10 à la bailleuse (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 formés le 15 juillet 2019 par A_____ contre ce jugement;

Attendu qu'elle a conclu à l'annulation de ce jugement et à ce que la Cour déclare la requête irrecevable, et, subsidiairement, à l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif de la décision entreprise et à ce que l'exécution de l'évacuation soit ordonnée à compter du 1^{er} janvier 2020;

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 22 juillet 2019, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que D_____ s'est rapporté 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 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 95'400 fr. concernant l'appartement (2'650 fr. x 12 mois x 3 ans), montant auquel s'ajoutent les conclusions en paiement de 16'626 fr. 10;

Que l'appelant 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 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'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.

* * * * *

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/663/2019 rendu le 1^{er} juillet 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8689/2019-7-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 Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.