REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9036/2022 **ACJC/1038/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 9 AOÛT 2022

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juillet 2022, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Yves MABILLARD, avocat, avenue de Champel 29, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 août 2022

Attendu, **EN FAIT**, que B_____ a sous-loué à A_____ un appartement n° 1_____ de quatre pièces au 4ème étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève à compter du 7 décembre 2017, pour un sous-loyer s'élevant en dernier lieu à 2'200 fr. par mois;

Que par jugement JTBL/550/2022 du 6 juillet 2022, reçu par les parties le 15 juillet 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire à la suite d'une requête en protection du cas clair, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement en question (ch. 1 du dispositif), autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 30ème jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2) et condamné A_____ à verser à B_____ la somme de 15'200 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1er avril 2022 (ch. 3);

Que, par acte expédié le 25 juillet 2022 à la Cour de justice, A_____ a formé appel, subsidiairement recours, contre le jugement précité, dont il a requis l'annulation, en concluant, sur appel, principalement, à l'irrecevabilité de la requête en protection du cas clair formée par le sous-bailleur;

Que, dans ses conclusions subsidiaires sur recours, il a conclu, préalablement, à la restitution de l'effet suspensif et, principalement, à ce que la Cour dise que le sous-bailleur ne sera autorisé à faire exécuter l'évacuation par la force publique que douze mois après l'entrée en force du jugement;

Que B_____ s'est opposé à la requête en restitution de l'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

Que 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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2);

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 la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (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_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70);

Qu'en l'espèce, compte tenu du loyer litigieux et de la conclusion en paiement prise par l'intimé, la valeur litigieuse est dans tous les cas supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation et la condamnation pécuniaire;

Qu'en revanche, contre les mesures d'exécution, seule la voie du recours est ouverte (art. 309 let. a CPC);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC);

Qu'en revanche, 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 sous-locataire forme également recours contre l'exécution de l'évacuation;

Que l'appel et le recours seront traités dans la même décision (cf. art. 125 CPC);

Que, dans la mesure où l'appel suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend aux mesures d'exécution;

Qu'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

Le Président *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/550/2022 rendu le 6 juillet 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9036/2022.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président *ad interim*; 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.