

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9928/2018

ACJC/983/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 JUILLET 2018

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2018, comparant par Me Dalmat PIRA, avocat, rue de Hesse 16, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur C_____, intimé, comparant par Me Alexandre KIRSCHMANN, avocat, place Saint-François 1, case postale 7191, 1002 Lausanne, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 juillet 2018.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail à loyer conclu le 22 avril 2013 entre les parties portant sur la location d'un appartement d'une pièce situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé à 1'575 fr. par mois;

Que le bailleur a, par avis officiel du 21 août 2017, résilié le bail des locataires pour défaut de paiement du loyer, pour le 30 septembre 2017;

Que, par requête en cas clair déposée le 1^{er} mai 2018 au Tribunal des baux et loyers, le bailleur a conclu à l'évacuation des locataires;

Qu'à l'audience du 14 juin 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, le bailleur a persisté dans ses conclusions;

Que les locataires ont invoqué la compensation des loyers dus avec une facture de 9'250 fr. impayée, concernant des travaux effectués dans leur appartement;

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

Que, par jugement JTBL/562/2018-7 rendu le 14 juin 2018, expédié pour notification aux parties le 20 juin 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné B_____ et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement d'une pièce, situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ Genève ainsi que de la cave n° _____ (ch. 1 du dispositif), a autorisé le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique des deux locataires 10 jours après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu l'appel formé le 2 juillet 2018 contre ce jugement par B_____ et A_____, par lequel ils concluent à l'annulation des chiffres 1, 2 et 3 du jugement précité et cela fait, à ce que la Chambre de céans rejette la requête en évacuation déposée le 1^{er} mai 2018 par leur bailleur, en le condamnant en tous les frais et dépens de la cause;

Que, par courrier du 11 juillet 2018, B_____ et A_____ ont sollicité la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris, relevant que le bailleur avait été autorisé à requérir l'évacuation par la force publique et que si cette évacuation devait être exécutée avant l'issue de la procédure, l'opposition des appelants serait vidée de son sens;

Qu'invité à se déterminer sur la requête d'effet suspensif, l'intimé n'a pas déposé de réponse dans le délai qui lui a été fixé;

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), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC);

Que si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestés, 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 peut être estimée à neuf mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_2017/2014 du 19 mai 2014 consid. 1; 4A_622/2013 du 26 mai 2014 consid. 2; 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 1.2.2, non publié in ATF 138 III 620);

Qu'en l'espèce les appelants soutiennent que la réalisation des conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer n'est pas remplie et conteste ainsi son évacuation;

Que compte tenu du montant du loyer, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'575 fr. x 9 mois), de sorte que la voie de l'appel est ouverte;

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;

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 ad interim de la Chambre des baux et loyers :

Constate la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/562/2018 rendu le 14 juin 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9928/2018-7.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente ad interim; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente ad interim :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

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.