



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13229/2018

ACJC/581/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 AVRIL 2019

Entre

Madame A_____, domiciliée rue _____, Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 mars 2019, comparant en personne,

et

B_____,
c/o C_____ SA, route _____ (GE), comparant par Me Marc LIRONI, avocat, boulevard Georges-Favon 19, case postale 5121, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.04.2019.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail à durée déterminée conclu par les parties, portant sur la location d'un local n° 1_____ de 11.25 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2_____ dépendances, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 60 fr. par mois;

Que, par requête adressée le 7 juin 2018 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation;

Qu'à l'audience du 23 août 2018 devant le Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a persisté dans ses conclusions;

Que la locataire n'était ni présente, ni représentée à cette audience;

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

Que, par jugement non motivé JTBL/747/2018 rendu le 23 août 2018, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer de sa personne et de ses biens, et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle, le local concerné et autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique, dès l'entrée en force du jugement;

Que la locataire a, le 10 décembre 2018, demandé la "révision" du jugement, au motif qu'elle n'avait pas été valablement convoquée;

Que par ordonnance du 18 décembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a suspendu le caractère exécutoire du jugement;

Qu'à l'audience du 6 février 2019, le Tribunal des baux et loyers a admis la requête de restitution formée par la citée, constatant que celle-ci n'avait pas été valablement convoquée à l'audience du 23 août 2018;

Que la bailleresse, lors de cette audience, a persisté dans sa requête précisant qu'elle n'avait reçu aucun versement de la locataire depuis janvier 2017, tandis que la locataire a contesté la légitimité du représentant de la partie requérante pour gérer la parcelle sur laquelle se trouvait le local loué, raison pour laquelle elle refusait de lui verser le loyer de cet objet;

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

Que par jugement JTBL/232/2019 du 18 mars 2019, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont elle est responsable et de ses biens, le local n° 1_____ de 11.25 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 2_____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès l'entrée en force du

jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu le recours, expédié le 8 avril 2019, reçu le 10 avril 2019 par la Chambre des baux et loyers, par la locataire contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'annulation de la décision entreprise et a sollicité, à titre préalable, le prononcé de l'effet suspensif au jugement;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse s'est, par écritures du 15 avril 2019, 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);

Que, par contre, lorsque la valeur litigieuse de 10'000 fr. n'est pas atteinte, le jugement rendu dans une affaire patrimoniale n'est pas attaquant par la voie de l'appel ordinaire (art. 308 al. 2 CPC), mais uniquement par la voie du recours limité au droit, prévu par l'art. 319 let. a 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;

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*;

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse étant *prima facie* inférieure à 10'000 fr. (160 fr. x 12 mois x 3 ans = 5'760 fr.), la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation, seule la voie du recours l'étant;

Que, contre la décision relative à l'exécution de l'évacuation, seule la voie du recours est également ouverte (art. 309 let. a CPC);

Qu'en l'espèce, le recours est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance de recours pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

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 qu'en l'espèce, tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ont été remises en cause par la recourante;

Qu'il se justifie de suspendre le caractère exécutoire des ch. 1 et 2 du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts de la recourante;

Que, par ailleurs, le recours n'est pas, *prima facie*, dénué de chance de succès;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC) et du fait que l'intimée ne s'est pas opposée à la requête;

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente ad intérim de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/232/2019 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 mars 2019 dans la cause C/13229/2018-8-SE.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente ad intérim; 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.