



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17148/2023

ACJC/1505/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 10 NOVEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant et recourant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 octobre 2023, représenté par Me Reza VAFADAR, avocat, rue Charles-Bonnet 2, 1206 Genève,

et

Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés _____ [GE], intimés, représentés par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 novembre 2023

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu, portant sur la location d'une arcade commerciale d'environ 60m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'395 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 18 mai 2022, les bailleurs ont, par avis officiel du 24 juin 2022, résilié le bail pour le 31 juillet 2022;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que, par requête déposée le 7 août 2023 au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), les bailleurs ont requis l'évacuation du locataire, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure en protection de cas clair;

Qu'à l'audience du Tribunal du 5 octobre 2023, les bailleurs ont persisté dans leurs conclusions; que le montant de la dette s'élevait à 493 fr. 45; que le locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête; qu'il a déclaré avoir opposé en compensation durant le délai comminatoire une créance en réduction de loyer et a produit des pièces; qu'une procédure en réduction de loyer était pendante devant le Tribunal des baux et loyers;

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

Que, par jugement JTBL/861/2023 rendu le 5 octobre 2023, le Tribunal a condamné le locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens et de tout tiers l'arcade en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé les bailleurs à requérir l'évacuation du locataires par la force publique 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 l'appel et le recours formés le 2 novembre 2023 par le locataire contre ce jugement;

Attendu qu'il a conclu à son annulation et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête des bailleurs;

Qu'il a également, préalablement, conclu, sur recours, à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'interpellés, les bailleurs ont, par écritures du 9 novembre 2023, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

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 si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, 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 a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

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);

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 le locataire conteste la validité du congé, de sorte que la valeur litigieuse s'élève à 50'220 fr. (1'395 fr. x 12 mois x 3 ans);

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 requis 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 du caractère exécutoire du jugement JTBL/861/2023 rendu le 5 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17148/2023-24-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.

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.