



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27386/2023

ACJC/564/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 7 MAI 2024

Entre

A_____ SA, Monsieur B_____ et Monsieur C_____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 mars 2024, représentés par Me Michel BUSSARD, avocat, avenue de Champel 29, case postale 344, 1211 Genève 12,

et

COOPERATIVE D'HABITATION D_____, p.a. Me E_____, Administrateur Président, _____ [GE], intimée, représentée par [la régie] F_____, _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 mai 2024.

Vu le jugement JTBL/279/2024 rendu le 14 mars 2024, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ SA, C_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, le local commercial d'environ 206m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, ainsi que la cave n° 2_____ au 3ème sous-sol dudit immeuble (chiffre 1 du dispositif), autorisé COOPERATIVE D'HABITATION D_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA, de C_____ et de B_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), condamné conjointement et solidairement A_____ SA, C_____ et B_____ à verser à COOPERATIVE D'HABITATION D_____ la somme de 4'801 fr. 15 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch.5);

Vu la mention au pied de la décision que celle-ci peut faire l'objet d'un recours conformément aux art. 319 et ss CPC;

Vu le "recours" formé le 29 avril 2024 par A_____ SA, C_____ et B_____ contre ce jugement;

Attendu, **EN FAIT**, qu'ils ont conclu à l'annulation du jugement et à ce que la Cour déboute COOPERATIVE D'HABITATION D_____ de toutes ses conclusions;

Qu'ils ont préalablement conclu à l'octroi de l'effet suspensif au recours; qu'ils font valoir que le refus de l'octroi de l'effet suspensif entrainerait la faillite de la société;

Qu'interpellée, COOPERATIVE D'HABITATION D_____, par écriture du 3 mai 2024, a conclu à l'irrecevabilité du recours et au rejet de la requête d'effet suspensif;

Qu'elle fait valoir que compte tenu des conclusions en annulation du congé et de la valeur litigieuse, c'est la voie de l'appel qui était ouverte contre le jugement, ce que le mandataire des locataires ne pouvait ignorer, de sorte qu'il ne se justifie pas de convertir le recours en appel; qu'en tout état le recours est dénué de chances de succès;

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 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. Que 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. Que 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; 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);

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

Qu'en l'espèce, la contestation porte sur la validité de la résiliation et la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu du loyer mensuel de 5'893 fr.;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise;

Qu'ainsi, la requête d'octroi d'effet suspensif est sans objet;

Que même à considérer l'acte du 29 avril 2024 comme un recours, l'effet suspensif devrait être restitué, afin de ne pas vider celui-ci de son 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/279/2024 rendu le 14 mars 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27386/2023.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Victoria PALAZZETTI, 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.