



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/14632/2019

ACJC/1335/2021

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 15 OCTOBRE 2021**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, France, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 août 2021, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_ SARL, **Madame C**\_\_\_\_\_, **Madame D**\_\_\_\_\_ et **Monsieur E**\_\_\_\_\_, p.a. et sise \_\_\_\_\_ [GE], intimés, comparant par Me Christian PETERMANN, avocat, rue Général-Dufour 20, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18 octobre 2021

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail de bail à ferme conclu par les parties, portant sur l'affermage du "Garage B\_\_\_\_\_" comprenant l'atelier (136 m2), la fosse extérieure, le lift extérieur, la cave sous garage (121 m2), le matériel et quatre places de parc situées devant le garage;

Attendu que le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2014, renouvelable par tacite reconduction d'année en année;

Que le montant du fermage a été fixé par le contrat à 2'000 fr. par mois pour la location de la surface d'atelier, de la fosse extérieure, du lift extérieur et de la cave sous garage et à 500 fr. pour la location du matériel; que la provision pour les charges de chauffage et d'eau chaude a été fixée à 500 fr. par mois;

Attendu que le 1er janvier 2017, l'hoirie de F\_\_\_\_\_, propriétaire, a conclu un contrat de bail à ferme avec G\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ SARL portant sur l'affermage de la station H\_\_\_\_\_ comprenant le shop de 28 m2, les colonnes et les pistes, le parc auto (comprenant seize places marquées), le bâtiment des bureaux (chalet) et la cave sous les bureaux;

Que le 24 novembre 2017, G\_\_\_\_\_, pour B\_\_\_\_\_ SARL, bailleuse, et A\_\_\_\_\_, pour GARAGE A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat portant sur la sous-location de quatre places de stationnement, d'une pièce de bureau et des charges liées au système d'alarme sur la parcelle concernée;

Que le contrat a été conclu dès le 1er janvier 2018 pour une durée de douze mois, renouvelable ensuite tacitement de douze mois en douze mois;

Que le sous-loyer a été fixé à 780 fr. par mois, charges comprises, soit 520 fr. pour les quatre places de stationnement et 260 fr. pour le bureau et la participation au système d'alarme;

Que par avis de résiliation des 29 mai 2019, les bailleurs ont résilié les baux de GARAGE A\_\_\_\_\_ (garage) ainsi que de B\_\_\_\_\_ SARL (station-service) pour le 31 décembre 2019;

Que B\_\_\_\_\_ SARL a résilié le même jour le bail de GARAGE A\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> janvier 2020, pour le même motif;

Que la locataire a contesté le 28 juin 2019 les deux congés notifiés le 29 mai 2019;

Que par jugement JTBL/709/2021 du 26 août 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A\_\_\_\_\_ par C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ par avis officiel du 29 mai 2019 pour le 31 décembre 2019, concernant le "Garage B\_\_\_\_\_" comprenant l'atelier (136 m2), la fosse extérieure, le lift extérieur, la cave sous garage (121 m2), le matériel et quatre places de parc situées devant le garage, sis route

---

1 \_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à J \_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), a octroyé à A \_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail de 30 mois, échéant le 30 juin 2022 (ch. 2), a autorisé A \_\_\_\_\_ à résilier le bail en tout temps durant la prolongation, moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (ch. 3), a condamné A \_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers dont il est responsable et de ses biens les quatre places de stationnement et la pièce de bureau situées route 1 \_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à J \_\_\_\_\_ (ch. 4), a autorisé C \_\_\_\_\_, D \_\_\_\_\_, E \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ SARL à requérir l'évacuation par la force publique de A \_\_\_\_\_ dès l'entrée en force du jugement (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7);

Que par acte expédié le 27 septembre 2021 au greffe de la Cour de justice, A \_\_\_\_\_ a formé appel, et en tant que de besoin recours contre ce jugement, sollicitant son annulation;

Qu'il a conclu préalablement à la suspension de l'effet exécutoire attaché aux chiffres 4 et 5 du dispositif de la décision entreprise;

Qu'invités à se déterminer, les bailleurs ont, par écritures du 6 octobre 2021, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif; qu'ils ont également conclu à l'exécution anticipée des chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement précité;

Que par déterminations du 14 octobre 2021, le locataire a conclu au rejet de la requête d'exécution anticipée;

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 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 la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.;

Que l'appelant remet en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

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 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 l'appel et le recours seront traités dans la même décision;

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;

Qu'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, soit de ne pas suspendre le caractère exécutoire des chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider l'appel respectivement le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts du recourant;

Que, par ailleurs, le recours n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Qu'en conséquence, la requête des intimés sera rejetée.

\* \* \* \* \*

**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/709/2021 rendu le 26 août 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14632/2019.

Rejette la requête de B\_\_\_\_\_ SARL, C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ d'exécution anticipée dudit jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté 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.*