



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21081/2021

ACJC/1729/2021

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 29 DECEMBRE 2021

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o Monsieur B_____, _____, recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 décembre 2021, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

C_____, p. a. et comparant par Me Boris LACHAT, avocat, CDLR Avocats, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 décembre 2021.

Attendu, **EN FAIT**, qu'en avril 2004, C_____, propriétaire, et B_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève;

Que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'089 fr. par mois;

Que dès le 15 mars 2020, B_____ a remis l'appartement concerné en sous-location à A_____;

Que par courrier du 29 juillet 2021, B_____ a déclaré résilier son contrat de bail de manière anticipée, résiliation que C_____ a acceptée pour le 30 septembre 2021;

Que par requête formée le 4 novembre 2021 devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), C_____ a requis l'évacuation de A_____, avec mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection des cas clairs;

Qu'à l'audience du Tribunal du 7 novembre 2021, C_____ a persisté dans ses conclusions, précisant que les indemnités pour occupation illicite étaient à jour; que A_____ a déclaré qu'il ne faisait l'objet d'aucune poursuite et qu'il percevait un revenu mensuel brut de 5'000 fr.; qu'il a sollicité l'octroi d'un délai de départ au 30 juin 2022, ce à quoi la propriétaire s'est opposée, acceptant un délai au 31 janvier 2022;

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

Que par jugement JTBL/1021/2021 rendu le 7 décembre 2021, expédié pour notification aux parties le 10 décembre 2021, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement concerné (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ à requérir l'évacuation par la force publique du sous-locataire dès le 1^{er} février 2022 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Que par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 23 décembre 2021, A_____ a formé recours contre ce jugement;

Qu'il a conclu à l'annulation du chiffre 2 de son dispositif et à ce que la Cour lui accorde un sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'au 30 juin 2022;

Que A_____ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'invitée à se déterminer, C_____, par écritures du 29 décembre 2021, s'est opposée à l'octroi de l'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que 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 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;

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 seules les mesures d'exécution ont été remises en cause par le recourant, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'il se justifie de suspendre le caractère exécutoire 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 du recourant;

Que, par ailleurs, le recours n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de toute chance de succès s'agissant de la durée du délai humanitaire d'exécution de l'évacuation, au vu de la large marge d'appréciation de l'autorité judiciaire et de la diversité des précédents en cette matière;

Qu'en outre, il est admis que les indemnités pour occupation illicite sont à jour, de sorte que l'intimée ne devrait subir aucun préjudice financier du fait du prolongement de l'occupation des locaux par le recourant;

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);

Qu'en conséquence, la requête du recourant sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente *ad interim* de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/1021/2021 rendu le 7 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21081/2021-7-SD.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente *ad interim*; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

La présidente *ad interim* :

Nathalie RAPP

La greffière :

Jessica ATHMOUNI

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.