



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12046/2023

ACJC/1560/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 23 NOVEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 août 2023, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

Monsieur B_____, **Madame C**_____, **Madame D**_____, **Madame E**_____ et **Madame F**_____, intimés, tous représentés par G_____ SA, _____, Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 novembre 2023.

Vu le contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces au 4ème étage de l'immeuble sis no. _____, route 1_____, à Genève, pour un loyer mensuel de 1'780 fr.;

Vu le jugement JTBL/908/2023 rendu le 31 août 2023, notifié à A_____ par huissier judiciaire le 7 novembre 2023, prononçant l'évacuation de celui-ci de l'appartement précité, avec mesures d'exécution dès l'entrée en force du jugement et le condamnant à verser à B_____, C_____, D_____, E_____ et F_____, le somme de 5'340 fr., et ordonnant la libération de la garantie de loyer constituée auprès de [l'organisme de cautionnement] H_____, déboutant les parties de toutes autres conclusions et disant que la procédure est gratuite;

Vu l'appel à la Cour de justice formé par A_____ contre ce jugement, concluant à son annulation;

Attendu, **EN FAIT**, qu'il a conclu, "sur recours et au besoin" à la restitution de l'effet suspensif au recours;

Qu'interpellés, les bailleurs ont conclu au rejet de la requête sur 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 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; que 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 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 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);

Qu'en l'espèce, même à prendre en considération une période de six mois pour calculer la valeur litigieuse, celle-ci est supérieure à 10'000 fr. (1'780 fr. x 6 mois);

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris;

Que l'appel emportant suspension des effets de la décision, 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/908/2023 rendu le 31 août 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12046/2023-14-SE.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, 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.