



POUVOIR JUDICIAIRE

C/11705/2024

ACJC/1144/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 23 SEPTEMBRE 2024

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés c/o C_____, _____, appelants et recourants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2024, représentés par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

SOCIETE COOPERATIVE D_____, sise _____, intimée, représenté par Me Nadia Isabel CLERIGO CORREIA, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 septembre 2024

Vu, **EN FAIT**, le contrat de sous-bail conclu entre C_____, sous-bailleur, A_____ et B_____, sous-locataires (JTPI/587/2024 du 13 mai 2024 dans la cause C/1_____/2024), portant sur la sous-location d'un appartement de 5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____, à Genève, ainsi que deux box n° 3_____ et 4_____;

Attendu que le loyer principal de l'appartement, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 938 fr. 45 par mois et celui de chacun des boxes à 110 fr. par mois;

Que le contrat de bail principal a été résilié par SOCIETE COOPERATIVE D_____ ;

Que C_____ et SOCIETE COOPERATIVE D_____ ont conclu, par devant le Tribunal des baux et loyers, un accord, dûment homologué, à teneur duquel C_____ a notamment accepté le congé, une unique prolongation de bail au 31 janvier 2024 lui était accordée, le jugement valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} février 2024;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que, par requête déposée le 24 mai 2024 au Tribunal des baux et loyers, SOCIETE COOPERATIVE D_____ a requis, par la procédure de protection des cas clairs, l'évacuation des sous-locataires, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation;

Qu'à l'audience du Tribunal du 27 août 2024, SOCIETE COOPERATIVE D_____ a implicitement persisté dans ses conclusions; que les sous-locataires se sont opposés à la requête; qu'ils ont fait valoir que c'est à tort que la précitée avait refusé, en violation des règles relatives à la coopérative, leur demande d'adhésion, laquelle impliquait la conclusion d'un contrat de bail;

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

Que, par jugement JTBL/843/2024 rendu le 27 août 2024, le Tribunal a condamné les sous-locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé SOCIETE COOPERATIVE D_____ à requérir l'évacuation des sous-locataires par la force publique dès l'échéance d'un délai de six mois après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a précisé que l'évacuation portant sur un logement, son exécution par la force publique serait précédée de l'intervention d'un huissier judiciaire (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel, subsidiairement le recours formés le 16 septembre 2024 par les sous-locataires contre ce jugement;

Attendu qu'ils ont conclu à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour déclare irrecevable la requête du 24 mai 2024;

Qu'ils ont également, préalablement, conclu à ce que la Cour dise et constate que l'appel emportait effet suspensif; qu'ils ont fait valoir que "dans la mesure où les exceptions de

l'art. 315 al. 4 et 5 ne sont pas réalisées, il appartient à la Cour de céans de dire et de constater que le présent appel emporte l'effet suspensif contre le jugement entrepris";

Qu'interpellée, SOCIETE COOPERATIVE D_____ a, par écritures du 19 septembre 2024, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées le 20 septembre 2024 de ce que la cause était gardée à juger 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 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 en l'espèce que les appelants soutiennent être locataires de l'appartement en cause, la bailleresse ayant à tort refusé leur demande d'adhésion à la coopérative; que la valeur litigieuse s'élève ainsi à 41'704 fr. 20 (1'158 fr. 45 par mois x 12 mois x 3 ans);

Que les appelants remettent 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 contrairement à ce que soutient l'intimée, les art. 315 al. 4 et 5 ne trouvent pas application en l'espèce dès lors que la décision entreprise ne constitue pas une mesure provisionnelle;

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 (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/843/2024 rendu le 27 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11705/2024-14-SD.

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

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.