



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6682/2024

ACJC/1253/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU 10 OCTOBRE 2024**

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 septembre 2024, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

SI B_____
SA, sise _____, intimée, représentée par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 octobre 2024.

Vu le jugement JTBL/885/2024 rendu le 2 septembre 2024, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui le studio situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), autorisé SI B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu l'appel et le recours formés le 3 octobre 2024 par A_____ contre ce jugement, concluant à son annulation et à l'irrecevabilité de la requête en évacuation du 20 mars 2024;

Attendu, **EN FAIT**, qu'il a, préalablement, conclu à la restitution de l'effet suspensif au recours et à ce qu'il soit dit que le jugement entrepris n'est pas exécutoire au 3 octobre 2024; qu'il fait valoir que le loyer est régulièrement payé, car pris en charge par l'Hospice général, de sorte que les intérêts de la bailleuse ne sont pas prétérés;

Qu'interpellée, SI B_____ SA a conclu, par écriture du 9 octobre 2024, au rejet de la requête d'effet suspensif; qu'elle expose que depuis sept mois l'appartement est infesté de punaises de lit et que le locataire refuse les interventions de la société de désinfection; qu'elle a donc un intérêt à récupérer l'appartement rapidement, pour pouvoir le désinfecter et éviter que tout l'immeuble ne soit contaminé; que, par ailleurs, le locataire qui a sous-loué l'appartement à tout le moins à 27 reprises sur la plateforme C_____, ne dispose d'aucun intérêt à y rester; qu'enfin, le recours est dénué de chances de succès;

Que les parties ont été avisées le 10 octobre 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);

Que si les conditions pour ordonner une expulsion selon la procédure sommaire en protection des cas clairs sont contestées, la valeur litigieuse équivaut au dommage présumé, si les conditions d'une expulsion selon l'art. 257 CPC ne sont pas remplies, correspondant à la valeur locative ou la valeur d'usage hypothétiquement perdue pendant la durée prévisible d'un procès en procédure ordinaire permettant d'obtenir une décision d'expulsion, laquelle a été estimée à six mois (ATF 144 III 346 consid. 1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Qu'en l'espèce, le recourant conteste que le cas soit clair; qu'au vu du montant du loyer, la valeur litigieuse correspond à six mois de loyer, soit 7'200 fr. (6 x 1'200 fr.), de sorte que la voie du recours est ouverte contre l'évacuation;

Que, de surcroît, 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'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., n. 6 ad art. 325 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);

Qu'en l'espèce, il ne se justifie pas de restituer l'effet suspensif aux recours, l'intérêt de l'intimée à récupérer l'appartement rapidement afin d'éviter que les punaises de lit n'infestent tout l'immeuble l'emporte sur celui du recourant à demeurer dans un appartement qu'il n'occupe qu'épisodiquement et auquel il refuse l'accès malgré la situation sanitaire;

Que les chances de succès du recours ne sont, de plus, *prima facie* et sans préjudice de la décision à rendre sur le fond, pas évidentes;

Qu'il ne sera ainsi pas donné droit aux conclusions du recourant.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de A_____ tendant à la suspension du caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/885/2024 rendu le 2 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6682/2024.

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.