



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7644/2019

ACJC/1115/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 23 JUILLET 2019

Entre

A_____ **SA**, sise _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2019, comparant par Me Sandy ZAECH, avocate, rue de Saint-Victor 4, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par [la régie] **C**_____ **SA**, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.07.2019.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un dépôt de 35 m² au sous-sol de l'immeuble sis rue 1 _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 250 fr. par mois;

Que les parties sont également liées par un contrat de bail portant sur la location d'une arcade de 170 m² au rez-de-chaussée du même immeuble;

Que par avis comminatoire du 11 octobre 2018, le bailleur a mis en demeure la locataire de lui verser la somme de 500 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour le dépôt relativement aux mois de septembre et octobre 2018, ainsi que 50 fr. de frais de rappel, sous menace de résiliation de bail;

Que par avis du même jour, une mise en demeure a également été adressée à la locataire concernant l'arcade, pour un montant de 9'548 fr., ainsi que 50 fr. de frais de rappel et mise en demeure;

Que par avis du 19 décembre 2018, le bailleur a résilié le contrat de bail pour le 31 janvier 2019;

Que le contrat de bail de l'arcade a été résilié le même jour, pour la même échéance;

Que la locataire a contesté les deux résiliations auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers;

Que les locaux et le dépôt n'ont pas été restitués par la locataire;

Que, par requête déposée le 5 avril 2019 au Tribunal des baux et loyers, le bailleur a requis l'évacuation de la locataire du dépôt, assorties de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair, objet de la présente procédure;

Que le bailleur a saisi le Tribunal le même jour d'une requête similaire concernant l'arcade (cause C/2_____/2019);

Qu'à l'audience du 17 juin 2019 devant le Tribunal concernant les deux procédures, le bailleur a persisté dans ses conclusions; qu'il a exposé que le montant de la dette s'élevait à 46'640 fr. 40 pour l'arcade et 2'650 fr. pour le dépôt;

Qu'à cette occasion, la locataire a déposé un chargé de pièces; qu'elle s'est opposée à la requête et a conclu à son irrecevabilité; qu'elle a rappelé avoir excipé de compensation, en raison de travaux effectués sur l'immeuble et des conséquences en résultant;

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

Que, par jugement JTBL/670/2019 rendu le 17 juin 2019, reçu par la locataire le 5 juillet 2019, le Tribunal l'a condamnée à évacuer immédiatement le dépôt en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès le 30^{ème} jour après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Que par jugement JTBL/671/2019 du même jour, le Tribunal l'a également condamnée à évacuer l'arcade;

Vu le recours expédié le 15 juillet 2019 par A_____ SA contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'annulation de ce jugement et à ce que la Cour déclare la requête en évacuation irrecevable;

Que A_____ SA a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise;

Que le bailleur ne s'est pas déterminé sur la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC);

Que lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC); que la procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC);

Attendu que 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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2);

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);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 9'000 fr. (250 fr. x 12 x 3 ans), de sorte que la voie de l'appel n'est pas ouverte, seul un recours pouvant être introduit;

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 2^{ème} éd., n. 6 ad art. 325 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);

Qu'il se justifie en l'espèce 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 de la recourante;

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

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 de la recourante sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire du jugement JTBL/670/2019 rendu le 17 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7644/2019-8-SE.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

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.