



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17865/2023

ACJC/1503/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 10 NOVEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié c/o M. D_____, _____ [GE], recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2023,

et

B_____ **SA**, sise _____ [GE], intimée, représentée par **C**_____ **SA**, _____ [GE].

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 novembre 2023

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par B_____ SA, propriétaire, et D_____, locataire, portant sur la location d'un studio au 5^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'200 fr. par mois;

Que par jugement JTBL/411/2023 du 8 mai 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a prononcé l'évacuation du locataire à la suite d'un congé notifié pour défaut de paiement;

Que l'exécution forcée de ce jugement n'a pas pu intervenir, en raison de la présence d'un sous-locataire, A_____;

Que, par requête du 29 août 2023 au Tribunal des baux et loyers, la propriétaire a requis l'évacuation du sous-locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 19 octobre 2023 devant le Tribunal, la propriétaire a persisté dans ses conclusions, soulignant que le montant de l'arriéré de loyer s'élevait à 13'475 fr.;

Que le sous-locataire a déclaré vivre dans le studio depuis 2017 et s'acquittait du loyer en mains du locataire, d'un montant de 1'500 fr. par mois; qu'en raison du fait qu'il avait initié une procédure en fixation judiciaire du loyer, il avait cessé de payer le sous-loyer, à titre de compensation; qu'il a requis l'octroi d'un sursis humanitaire de six mois;

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

Que, par jugement JTBL/876/2023 du 19 octobre 2023, le Tribunal a condamné le sous-locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui le studio en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la propriétaire à requérir l'évacuation par la force publique du sous-locataire dès 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);

Vu le recours expédié le 3 novembre 2023 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'il a conclu à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation durant cinq mois;

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

Qu'invitée à se déterminer, la propriétaire a conclu, par courrier du 9 novembre 2023, au rejet de la requête d'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 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);

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 ne se justifie de pas suspendre le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement entrepris;

Qu'en effet, le recours paraît, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Que le recourant n'a ni allégué ni démontré avoir entrepris, depuis l'introduction de la procédure en évacuation, de recherches de solutions de relogement;

Que le montant de l'arriéré de loyer est important dès lors qu'il s'élève à plus de 13'000 fr.;

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/876/2023 rendu le 19 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17865/2023-24-SD.

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.