



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17885/2023

ACJC/1504/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 10 NOVEMBRE 2023

Entre

A _____ **SARL**, sise _____ [GE], appelante et recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2023,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ [GE], intimé, représenté par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 13, case postale, 1211 Genève 3.

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

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un atelier, une place de parking, un conteneur ainsi qu'une place de parking "à ciel ouvert" sis route 1 _____ no. _____ à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'350 fr. par mois;

Que le contrat de bail a été résilié le 24 novembre 2022 pour son échéance du 30 juin 2023;

Que la locataire a contesté ce congé par requête du 7 août 2023 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cause C/2 _____/2023);

Que, par requête du 16 août 2023 au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), le bailleur a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, ainsi que le paiement des indemnités pour occupation illicite depuis octobre 2023;

Qu'à l'audience du 19 octobre 2023 devant le Tribunal, le bailleur a persisté dans ses conclusions, sous réserve de celles relatives au paiement des indemnités; que la locataire a admis avoir contesté le congé tardivement; que la résiliation la plaçait dans une situation délicate;

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

Que, par jugement JTBL/875/2023 rendu le 19 octobre 2023, le Tribunal a condamné la locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de tout tiers les locaux en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique de la 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 2 novembre 2023 à la Cour de justice par A _____ SARL contre ce jugement, sollicitant son annulation;

Qu'elle a conclu à ce que la Cour annule la résiliation du bail et, si mieux n'aime, lui accorde une prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2025;

Que A _____ SARL a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris;

Qu'invité à se déterminer, le bailleur a conclu, par écritures du 9 novembre 2023, au rejet de la requête d'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 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);

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 le congé est également contesté, il y a lieu de prendre en compte la durée prévisible pendant laquelle l'usage de l'objet se prolongerait si le congé était éventuellement invalidé, soit la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (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_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Qu'en l'espèce, à bien la comprendre, la locataire conteste la validité de la résiliation du bail, de sorte qu'il sera considéré, à ce stade, que la valeur litigieuse sera calculée en tenant compte d'une période de trois ans; que celle-ci s'élevant à 48'600 fr., la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

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 le recours est recevable (art. 321 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 de chose jugée et du caractère exécutoire du jugement JTBL/875/2023 rendu le 19 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17885/2023-24-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 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.