



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4806/2022

ACJC/1412/2022

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 25 OCTOBRE 2022**

Entre

Monsieur A_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 octobre 2022, p.a et représenté par **B**_____ SA, _____[GE],

et

- 1) **C**_____ SA, intimée, p.a et représentée par **D**_____ SA, rue _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,
2) **E**_____ Sàrl et **F**_____ SA (en liquidation), sises _____, Genève, autres intimées, comparant par Me Cédric LENOIR, avocat, rue des Battoirs 7, 1205 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 octobre 2022

Vu le jugement JTBL/707/2022 rendu le 3 octobre 2022, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers a condamné F_____ SA, E_____ SÀRL et A_____ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de toute personne dont ils sont responsables, les locaux d'environ 594 m2 situés aux 2ème et 3ème étages, les deux entrées d'environ 3 m2 et 10 m2 situées au rez-de-chaussée, le local d'archives d'environ 85 m2 situé au sous-sol et les places de parc N° 1 à 6 situées à l'extérieur de l'immeuble sis 1_____ [GE], ainsi que la cave le dépôt mis gratuitement à disposition (ch. 1 du dispositif), autorisé C_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de F_____ SA, E_____ SÀRL et 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 le "recours" formé par A_____ le 18 octobre 2022 contre ce jugement, concluant notamment à la constatation de la nullité du congé notifié le 27 janvier 2022 pour le 28 février 2022;

Attendu, **EN FAIT**, qu'il a préalablement conclu à "la confirmation de l'effet suspensif";

Qu'interpellée, C_____ SA s'est opposée à "la restitution de l'effet suspensif" par écriture du 21 octobre 2022;

Que F_____ SA, EN LIQUIDATION et E_____ SARL ont conclu à l'octroi de l'effet suspensif par courrier du 24 octobre 2022;

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);

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, A_____ remet en cause le prononcé de l'évacuation, au motif de la nullité du congé; que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., au vu du montant du loyer; qu'en conséquence la voie de l'appel est ouverte, indépendamment de l'intitulé de l'acte du 18 octobre 2022;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise (art. 315 al. 1 CPC);

Que dès lors la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet;

Que seule la voie du recours est ouverte contre les mesures d'exécution; que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée (art. 325 al. 1 CPC);

Que, dans la mesure où l'appel suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend également aux mesures d'exécution.

* * * * *

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/707/2022 rendu le 3 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4806/2022.

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

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, 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.