



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/16396/2022

ACJC/1450/2022

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 8 NOVEMBRE 2022**

Entre

1) **Monsieur** A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_[GE],  
2) **B**\_\_\_\_\_**SARL**, sise \_\_\_\_\_[GE], appelants et recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 octobre 2022, comparant tous deux par Me Bernard CRON, avocat, rue Rodolphe-Toepffer 8, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C\_\_\_\_\_, c/o D\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_[ZH], intimée, comparant par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 novembre 2022

---

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu en 1996 par C\_\_\_\_\_, d'une part, et E\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, d'autre part, portant sur la location d'une arcade de 45 m2 au rez-de-chaussée et d'un dépôt d'environ 138 m2 au sous-sol de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, à Genève;

Qu'à une date qui ne résulte pas de la procédure, la location s'est faite par l'entremise de B\_\_\_\_\_ SARL;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 3'100 fr. par mois;

Que B\_\_\_\_\_ SARL a sous-loué l'arcade à F\_\_\_\_\_ SARL, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_;

Qu'en 2014, C\_\_\_\_\_ a remis à bail à I\_\_\_\_\_ SARL, représentée par A\_\_\_\_\_, une autre arcade dans le même immeuble de 75 m2 sise au rez-de-chaussée, ainsi qu'un dépôt de 40 m2 au sous-sol;

Que le contrat a été conclu pour une durée déterminée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> août 2014 au 31 juillet 2019;

Que le loyer a été fixé à 5'116 fr. par mois, charges comprises;

Que deux avenants ont été conclus par les parties;

Que le 17 janvier 2019, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a rappelé aux locataires que le bail portant sur l'arcade de 75 m2 prenait fin au 31 juillet 2019;

Que les locataires ont saisi la juridiction des baux et loyers d'une requête en prolongation de bail;

Que, parallèlement, B\_\_\_\_\_ SARL a également saisi lesdites juridictions d'une requête en prolongation de bail, son contrat prenant aussi fin le 31 juillet 2019;

Que par jugement JTBL/863/2021 rendu le 22 octobre 2021 (cause C/2\_\_\_\_\_/2019), le Tribunal, a accordé à F\_\_\_\_\_ SARL, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ une prolongation de bail portant sur l'arcade de 75 m2 et le dépôt de 40 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève d'une durée de trois ans, échéant le 31 juillet 2022 (ch. 1 du dispositif) et les a autorisés à restituer les locaux moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois (ch. 2);

Que par jugement JTBL/864/2021 rendu le même jour (cause C/3\_\_\_\_\_/2019), le Tribunal a accordé à B\_\_\_\_\_ SARL une prolongation de bail portant sur l'arcade de 45 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève d'une durée de trois ans, échéant le 31 juillet 2022 (ch. 1 du dispositif) et l'a autorisée à restituer les locaux moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois (ch. 2);

Que ces jugements sont exécutoires;

---

Que par requêtes déposées le 29 août 2022 au Tribunal, C\_\_\_\_\_ a requis l'évacuation de B\_\_\_\_\_ SARL, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, avec mesures d'exécutions directes du jugement d'évacuation, par la procédure en protection de cas clair; qu'elle a également conclu à la condamnation de B\_\_\_\_\_ SARL au paiement de 11'781 fr. 50 et de G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ au paiement de 52'528 fr. 25;

Qu'à l'audience du 6 octobre 2022 devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a déclaré occuper l'arcade de 45 m2, mais non celle de 75 m2; que la bailleresse a exposé que le montant de la dette, s'agissant de l'arcade de 75 m2, s'élevait à 52'528 fr. 25, et celui de l'arcade de 45 m2, à 11'781 fr. 50; qu'elle a implicitement persisté dans ses conclusions;

Que le Tribunal a ordonné la jonction des deux causes, sous la référence C/16396/2022;

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

Que, par jugement JTBL/743/2022 rendu le 6 octobre 2022, le Tribunal a condamné B\_\_\_\_\_ SARL, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer de leur personne, de leurs biens et de toutes personnes dont ils étaient responsables les deux arcades et les deux dépôts en cause (ch. 1 et 2 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique des précités, dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a condamné B\_\_\_\_\_ SARL, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement à payer à la bailleresse les somme de 52'528 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2022 et 11'781 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juin 2022 (ch. 4 et 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu l'appel et le recours expédiés le 24 octobre 2022 par B\_\_\_\_\_ SARL et A\_\_\_\_\_ contre ce jugement;

Qu'ils ont conclu, s'agissant de l'appel, à l'annulation du chiffre 4 de son dispositif et à ce que la Cour constate qu'ils ne peuvent être tenus au paiement de la somme de 52'528 fr. 25, et, sur recours, à l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif de la décision entreprise et à ce que la Cour les autorise "à titre provisoire" à exploiter les arcades et les dépôts en cause;

Qu'ils ont 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 bailleresse a, par écritures du 7 novembre 2022, conclu 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);

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 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2017 du 11 juillet 2018 consid. 1.2.1);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (3'100 fr. + 5'116 fr x 6 mois, + 52'528 fr. 25), de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

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'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 jugée et le caractère exécutoire du jugement JTBL/743/2022 rendu le 6 octobre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16396/2022-6-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.*