



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17030/2023

ACJC/1628/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 8 DECEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant et recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 novembre 2023,

et

FONDATION B_____, sise _____, intimée, représenté par Me Christophe LEVET, avocat, rue de la Confédération 5, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 décembre 2023

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un studio n° 2 _____ dans l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____, à Genève;

Que le bail a été conclu pour une durée fixe jusqu'au 30 juin 2022;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'780 fr. par mois;

Que la bailleresse a prolongé le contrat jusqu'au 31 juillet 2022;

Que le loyer n'a pas été versé depuis le début du contrat et la garantie de loyer n'a pas été constituée;

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

Que, par requête expédiée au Tribunal des baux et loyers le 4 août 2023, la bailleresse a requis l'évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, ainsi que le paiement de 5'340 fr., par la procédure de protection de cas clair;

Qu'à l'audience du 5 octobre 2023 devant le Tribunal, le locataire a affirmé ne pas parler français, de sorte que la présence d'un interprète était nécessaire et avoir besoin de temps pour organiser sa défense;

Qu'à l'audience du 11 novembre 2023, lors de laquelle un interprète était présent, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et requis le paiement de 30'260 fr.; que le locataire a déclaré avoir été victime d'une agression et ne pas être en mesure de quitter le studio; qu'il s'est opposé à la requête;

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

Que, par jugement JTBL/941/2023 rendu le 9 novembre 2023, le Tribunal a condamné le locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui le studio en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné le locataire à verser à la bailleresse 30'260 fr. (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel et le recours déposés le 20 novembre 2023 par A _____ contre ce jugement;

Attendu que A _____ a conclu implicitement à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation;

Que, dans sa réponse du 29 novembre 2023, la bailleresse a préalablement conclu au retrait de l'effet suspensif et à l'exécution anticipée des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris;

Que dans ses déterminations du 7 décembre 2023, le locataire s'est implicitement opposé à la requête d'exécution anticipée;

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 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 la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; que comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (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_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, pp. 69-70);

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC);

Qu'en l'espèce, le locataire conteste notamment devoir la somme de 30'260 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte;

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'il ne se justifie pas d'autoriser l'exécution anticipée de la décision de première instance, soit de ne pas suspendre le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider l'appel et le recours de leur objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts du recourant;

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 l'intimée sera rejetée.

* * * * *

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/941/2023 rendu le 9 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17030/2023-24-SD.

Rejette la requête d'exécution anticipée des chiffres 1 et 2 du dispositif dudit jugement.

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.