



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4737/2024

ACJC/854/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 28 JUIN 2024**

Entre

A_____ **SARL**, p.a. Monsieur B_____, associé-gérant, _____, appelante et
recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 mai 2024,
représentée par Me Pierre SAVOY, avocat, rue de Saint-Léger 6, case postale 444,
1211 Genève 4,

et

1) **Madame C**_____, domiciliée _____ et **Madame D**_____, domiciliée _____,
intimées, représentées par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, rue du
Général-Dufour 11, 1204 Genève,

2) **Monsieur E**_____, domicilié _____, autre intimé, représenté par
Me Cyril MIZRAHI, avenue Vibert 35, 1227 Carouge.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 juin 2024

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'une arcade commerciale de 179 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1 _____ no. _____, à Genève et d'une arcade de 50 m² au sous-sol du même immeuble;

Que le contrat a été conclu pour une durée fixe de trois ans, échéant au 31 décembre 2021;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'486 fr. par mois;

Que les locaux n'ont pas été restitués à l'échéance du bail;

Que, par requête déposée le 28 février 2024 au Tribunal des baux et loyers, les bailleuses ont requis l'évacuation du locataire et de l'exploitant de l'arcade, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation;

Vu l'audience du Tribunal du 27 mai 2024;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/632/2024 rendu le 27 mai 2024, le Tribunal a condamné le locataire et l'exploitant à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens et de tout tiers les arcades en cause (ch. 1 et 2 du dispositif), a autorisé les bailleuses à requérir l'évacuation des précités par la force publique dès le 1^{er} septembre 2024 (ch. 3 et 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Vu l'appel et le recours formés le 21 juin 2024 par l'exploitant contre ce jugement;

Attendu qu'il a conclu à son annulation et à ce que la Cour déclare la requête en évacuation/revendication irrecevable;

Qu'il a également, préalablement, conclu à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'interpellées, les bailleuses ont, par déterminations du 27 juin 2024, considéré que la requête d'effet suspensif était sans objet;

Que le locataire en a fait de même dans ses déterminations du même jour;

Que les parties ont été avisées le 28 juin 2024 de ce que la cause était gardée à juger sur 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; 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);

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);

Considérant en l'espèce que l'appelante soutient être titulaire d'un contrat de bail (tacite), de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (2'486 fr. x 12 mois x 3 ans);

Qu'en conséquence, 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;

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 selon la jurisprudence constante de la Chambre des baux et loyers, publiée sur le site internet du Pouvoir judiciaire, l'appel et le recours sont 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;

Que l'attention du conseil de l'appelant sera attirée sur le fait que tout plaideur raisonnable se serait abstenu de requérir l'effet suspensif, connaissant ou devant connaître la jurisprudence de la Cour en la matière;

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 du caractère exécutoire du jugement JTBL/632/2024 rendu le 27 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4737/2024.

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.