

## **GE\_GERICHTE ACJC/1510/2017 vom 22. November 2017**

GE Cour de justice, 2017-11-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1510\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1510_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1510/2017 du 22 novembre 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1510/2017 del 22 novembre 2017

### **Volltext**

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.11.2017.

REPUBLIQUE ET

CANTON DE GENEVE POUVOIR JUDICIAIRE C/22103/2017 ACJC/1510/2017  
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 22  
NOVEMBRE 2017

Entre Monsieur A\_\_\_\_\_, avenue \_\_\_\_\_ (GE), recourant contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2017, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et Madame B\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (VD), intimée, comparant en personne.

- 2/5 -

C/22103/2017 Vu, EN FAIT, le contrat de sous-bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève; Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à l'600 fr. par mois; Que par avis du 26 juin 2017, la sous-bailleresse a résilié le contrat de bail pour son échéance du 30 septembre 2017; Que le sous-locataire n'a pas contesté ledit congé; Que les locaux n'ont pas été restitués par le sous-locataire; Que, par requête déposée le 27 septembre 2017 au Tribunal des baux et loyers, la sous- bailleresse a requis l'évacuation du locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair; Qu'à l'audience du 30 octobre 2017 devant le Tribunal, la sous-bailleresse a persisté dans ses conclusions; qu'elle a déclaré qu'elle avait l'intention de restituer l'appartement à la bailleresse principale; qu'elle a également déclaré que la bailleresse principale ne souhaitait pas que le sous-locataire continue d'occuper le logement en cause; que, pour sa part, le sous-locataire a requis l'octroi d'un délai de départ de neuf mois; qu'il a déclaré vivre dans le logement avec sa compagne et la fille de celle-ci, âgée de 6 ans; qu'il avait subi un accident en \_\_\_\_\_ 2017, de sorte qu'il n'avait pas été en mesure de chercher un logement; Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience; Que, par jugement JTBL/983/2017 rendu le 30 octobre 2017, expédié pour notification aux parties le 1er novembre suivant, le Tribunal a condamné le sous-locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la sous-bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique du sous-locataire dès le 30ème jour après 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 l'appel, subsidiairement, le recours expédié le 13 novembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre ce jugement; Que A\_\_\_\_\_ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers; Qu'il a conclu, principalement, à l'annulation dudit jugement et au renvoi de la cause au Tribunal

pour nouvel examen, et, subsidiairement, à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation durant neuf mois après l'entrée en force de l'arrêt à rendre par la Cour;

- 3/5 -

C/22103/2017 Qu'invitée à se déterminer, la sous-bailleresse a, par écritures du 20 novembre 2017, 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); 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, lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC); la détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC); Que l'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Que, dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1); Que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a, de manière constante, estimé la durée de cette période à neuf mois, correspondant à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation; Que le Tribunal fédéral s'est rallié à cette appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 1); Que la jurisprudence retient également que la valeur litigieuse correspond à la valeur que représente l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le recourant

- 4/5 -

C/22103/2017 pourrait encore l'occuper s'il obtenait gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1); Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC); Que l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée (art. 315 al. 2 CPC); 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'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/ SCHWEIZER, n. 5 ad art. 325 CPC); Que la Présidente

soussignée a compétence pour statuer sur tant sur la requête de suspension du caractère exécutoire que de la requête d'exécution anticipée, vu la nature incidente et provisionnelle de telles décisions et la délégation prévue à cet effet par l'art. 18 al. 2 LaCC, concrétisée par une décision de la Chambre civile siégeant en audience plénière et publiée sur le site Internet de la Cour; Qu'en la matière, l'instance de recours dispose d'un large pouvoir d'appréciation (cf. JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 325 CPC); Que selon les principes généraux en matière d'effet suspensif, applicables également à l'exécution provisoire, le juge procèdera à une pesée des intérêts en présence et se demandera en particulier si sa décision est de nature à provoquer une situation irréversible; Considérant que la valeur litigieuse s'élève en l'espèce à 14'400 (1'600 fr. x 9), de sorte que 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; 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; Qu'en conséquence, la requête de l'intimée sera rejetée. \* \* \* \* \*

- 5/5 -

C/22103/2017 PAR CES MOTIFS, La Présidente de la Chambre des baux et loyers :  
Constata la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire du jugement  
JTBL/983/2017 rendu le 30 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause  
C/22103/2017-7-SD. Dit que la requête d'effet suspensif formée par A\_\_\_\_\_ est sans  
objet. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie  
LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.