

## **GE\_GERICHTE C/9589/2017 vom 20. Juli 2017**

GE Cour de justice, 2017-07-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_9589\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9589_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/9589/2017 du 20 juillet 2017

IT: GE\_GERICHTE C/9589/2017 del 20 luglio 2017

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE ; EFFET SUSPENSIF | CPC.325.1; CPC.325.2;  
CPC.319a; CPC.309a;

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 20.07.2017 C/9589/2017

EXPULSION DE LOCATAIRE ; EFFET SUSPENSIF | CPC.325.1; CPC.325.2;  
CPC.319a; CPC.309a;

C/9589/2017 ACJC/901/2017 du 20.07.2017 sur JTBL/610/2017 ( SBL ) Descripteurs :  
EXPULSION DE LOCATAIRE ; EFFET SUSPENSIF Normes : CPC.325.1; CPC.325.2;  
CPC.319a; CPC.309a; RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR  
JUDICIAIRE C/9589/2017 ACJC/901/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE  
Chambre des baux et loyers du JEUDI 20 JUILLET 2017 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_ et  
Monsieur B\_\_\_\_\_, domiciliés C\_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le  
Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2017, comparant tous deux en personne, et Monsieur  
D\_\_\_\_\_, intimé, représenté par E\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle il élit  
domicile. Vu, EN FAIT , le contrat de bail conclu entre les parties, portant sur la location  
d'un appartement de deux pièces et demi, situé au 6 ème étage de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_  
Genève; Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 819 fr. par  
mois; Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 20 janvier 2017, le bailleur a, par avis  
officiels du 27 février 2017, résilié le bail pour le 30 avril 2017; Que les locaux n'ont pas été  
restitués; Que, par requête adressée le 2 mai 2017 au Tribunal des baux et loyers, la  
bailleresse a requis l'évacuation des locataires, en sollicitant le prononcé de mesures  
d'exécution directe du jugement d'évacuation; Que lors de l'audience du 22 juin 2017, les  
parties se sont accordées pour indiquer que les loyers, respectivement les indemnités pour  
occupation illicite, étaient à jour au 30 juin 2017. A\_\_\_\_\_ a précisé qu'il occupait seul le  
logement, son frère B\_\_\_\_\_ résidant dans un appartement au F\_\_\_\_\_; Que A\_\_\_\_\_ a  
également produit le justificatif du paiement, effectué la veille de l'audience, du montant  
correspondant au loyer de juillet 2017 et s'est engagé à régler rapidement le montant relatif  
au mois d'août 2017; Qu'il a précisé avoir rencontré des difficultés financières mais avait  
trouvé un emploi pour septembre 2017; Que le représentant du bailleur a indiqué avoir été  
contraint de notifier déjà six avis de résiliation pour défaut de paiement aux locataires et  
avoir fait preuve de suffisamment de patience, raison pour laquelle, au sursis humanitaire  
d'une année sollicité par A\_\_\_\_\_, il a accepté un délai de deux mois; Que le Tribunal a  
gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 22 juin 2017; Que, par jugement  
JTBL/610/2017 rendu le 22 juin 2017, expédié pour notification aux parties le 27 juin 2017,  
le Tribunal des baux et loyers a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement  
de leurs personnes et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage

commun avec eux l'appartement de deux pièces et demi situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ Genève (ch. 1 du dispositif) et a autorisé le bailleur à requérir l'évacuation des locataires par la force publique, 60 jours après l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4); Vu l'acte intitulé "appel" adressé le 10 juillet 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers contre ce jugement; Attendu qu'ils concluent principalement à l'annulation du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, afin de leur donner une seconde chance et à défaut, qu'un délai leur soit octroyé au 22 juin 2018, afin qu'ils puissent régler leurs affaires et trouver une solution de relogement; Qu'ils concluent également, préalablement à ce qu'aucune mesure ne soit entreprise avant prononcé de la décision de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, soit à la suspension du caractère exécutoire du jugement; Qu'interpellé sur cette demande d'effet suspensif, le bailleur s'est opposé à la requête de suspension estimant que les appelants n'avaient pas démontré l'existence d'un préjudice irréparable et que leur maintien dans les locaux lui créait un préjudice considérable compte tenu des retards récurrents dans le paiement des loyers; 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 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\_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> 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). 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 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), ce qui n'est pas le cas du recours; Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'exécution anticipée, vu la nature incidente et provisionnelle d'une telle décision 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; Considérant en l'espèce que la valeur litigieuse s'élève à 7'371 fr. (819 fr. x 9 mois); Qu'en conséquence, la voie de l'appel n'est pas ouverte contre le prononcé de l'évacuation, la valeur litigieuse de 10'000 fr. n'étant pas atteinte; Que, dès lors, seule la voie du recours est ouverte, tant contre le prononcé de l'évacuation (art. 319 let. a CPC), que contre les mesures d'exécution (art. 309 let. a CPC); Qu'en l'espèce, interjeté dans le délai prévu et selon la forme prescrite (art. 321 al. 1 et 2 CPC), l'acte déposé, intitulé "appel", est recevable, étant rappelé qu'un intitulé erroné ne nuit pas à son auteur pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions formelles de la voie de droit qui lui est ouverte (ATF 136 II 497 consid. 3.1 p. 499; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382); Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance de recours 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); 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, 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; Qu'en l'espèce, il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, compte tenu des faibles chances de succès des recourants, ces derniers n'alléguant aucune violation du droit dans le prononcé de l'évacuation par le Tribunal des baux et loyers; Que toutefois, il se justifie de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement entrepris, d'une part, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, afin de ne pas porter indûment atteinte aux intérêts des recourants; 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) ainsi que du fait que les montants correspondants aux loyers de l'appartement sont à jour, à tout le moins, à fin juillet 2017; Qu'en conséquence, la requête des recourants tendant à la suspension du caractère exécutoire du jugement attaqué sera admise, concernant le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Statuant sur requête de suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris : Suspend le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/610/2017 rendu le 22 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9589/2017-7-SE opposant D\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Siégeant : Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente ad interim; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente ad interim : Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE 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.