REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12120/2019 **ACJC/724/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 7 JUIN 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, demanderesse en révision d'un arrêt rendu par la Cour de justice le 23 janvier 2023, comparant en personne,

et

1) Monsieur B_____, p.a. C_____ SA, _____, intimé, comparant par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des Philosophes 13, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

2) Monsieur D_____, domicilié _____, autre intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 juin 2023

Vu, **EN FAIT**, que par jugement JTBL/502/2021 rendu 1er juin 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace et valable le congé notifié le 26 avril 2019 pour le 31 mai 2019 par B_____ à A_____ et D_____ concernant l'appartement de trois pièces situé au cinquième étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Que par arrêt ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023, la Cour de justice a confirmé le jugement précité; qu'elle a notamment retenu que le Tribunal avait considéré que A_____ n'avait pas démontré que le congé avait été donné en représailles à sa réclamation concernant de nouveaux défauts dès février 2017; que le congé était intervenu plus de deux ans après lesdites réclamation et des investigations avaient été entreprises à ce sujet par B_____; qu'il n'était dès lors pas annulable en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO; que A_____ ne critiquait pas ce raisonnement détaillé de manière motivée, contrairement aux exigences posées par l'art. 311 al. 1 CPC; qu'elle se bornait à faire valoir, sans se référer à des éléments de preuve concrets, que « la procédure liée à la résiliation du bail est en lien direct avec la demande des locataires »; que cette critique, insuffisamment motivée, était dès lors irrecevable; qu'en tout état de cause, aucun élément du dossier ne permettait de retenir que le congé aurait été donné pour un autre motif que celui communiqué par B_____, à savoir le fait que A_____ ne s'était pas acquittée du loyer convenu;

Que par arrêt 4A_139/2023 du 21 mars 2023, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours en matière civile formé par A_____ contre l'arrêt de la Cour;

Que le 19 avril 2023, A_____ a saisi la Cour d'une demande en révision de l'arrêt ACJC/116/2023; qu'elle s'est prévalue d'une détérioration générale de son logement depuis 2015, alléguant que le Tribunal l'avait à tort déboutée de ses conclusions en réduction de loyer; qu'elle a fait état de l'état de l'immeuble depuis 2005, soutenant que des défauts s'aggravaient de "manière extraordinaire et accélérée"; qu'elle avait mandaté un expert architecte en janvier 2023, lequel avait rendu un rapport d'expertise le 20 janvier 2023;

Que par acte du 25 mai 2023, A_____ a conclu à la suspension du caractère exécutoire de l'arrêt ACJC/116/2023; qu'elle a fait valoir avoir saisi la Cour le 19 avril 2023 d'une demande en révision, qu'une demande en évacuation a été introduite par le bailleur selon la procédure en protection de cas clair; que si le Tribunal devait faire droit aux conclusions du bailleur, sa demande en révision deviendrait sans objet, lui causant un préjudice irréparable;

Qu'invité à se déterminer, B_____ a, par écritures du 31 mai 2023, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que D_____ ne s'est pas déterminé sur la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que selon l'art. 331 CPC, la demande en révision ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (al. 1); que le tribunal peut suspendre le caractère exécutoire de la décision; qu'il ordonne au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (al. 2);

Qu'a cet égard, il peut être renvoyé aux principes applicables à l'art. 325 al. 2 CPC (Schweizer, in CR CPC, 2ème éd. 2019, n. 2 ad art. 331 CPC); que la suspension du caractère exécutoire du jugement prévue par cette disposition implique que la partie recourante allègue et établisse la possibilité que la décision querellée lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que celui-ci ne fasse d'emblée aucun doute (ATF 136 IV 92 consid. 4);

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);

Qu'en l'espèce, la demanderesse en révision fait valoir qu'elle risquerait de subir un préjudice irréparable à défaut de suspension du caractère exécutoire de l'arrêt rendu par la Cour le 23 janvier 2023; que le bailleur a introduit une requête en évacuation à son encontre;

Que la procédure en contestation de congé et en réduction de loyer a été introduite par la demanderesse en révision le 27 mai 2019; que dans ce cadre, elle a allégué l'existence de divers défauts; que le Tribunal a rendu son jugement le 1er juin 2021 et que la demanderesse en révision a saisi la Cour le 8 juillet 2021, soit il y a près de deux ans;

Que le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours formé contre l'arrêt de la Cour;

Que, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, les chances de succès de la demande en révision semblent ténues;

Qu'en effet, les explications de la demanderesse en révision s'agissant du fait qu'elle a requis la mise en œuvre d'un expert en janvier 2023, soit trois ans et demi après l'introduction de la procédure ne convainquent pas;

Qu'il s'ensuit que le refus de suspendre le caractère exécutoire de l'arrêt ACJC/554/2019 n'est pas de nature à lui causer un préjudice irréparable;

Qu'en conséquence, la requête d'effet suspensif sera rejetée.

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête formée par A_____ de suspension du caractère exécutoire de l'arrêt ACJC/116/2023 rendu le 23 janvier 2023 par la Cour de justice dans la cause C/12120/2019.

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.