REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13699/2020 **ACJC/1222/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 22 SEPTEMBRE 2023

Entre

A_____ EN SUISSE, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 juin 2023, comparant par Me Edouard FAILLOT, avocat, rue De-Candolle 16, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

FONDATION B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Andreas FABJAN, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 septembre 2023

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'une villa sise chemin 1_____ no. _____ à C_____ [GE];

Attendu que le loyer, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 2'400 fr. par mois;

Que par avis du 12 juin 2020, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 septembre 2020;

Que la locataire a contesté cette résiliation;

Que, par jugement JTBL/603/2023 rendu le 27 juin 2023, le Tribunal a donné acte à la bailleresse de ce que le congé notifié avait pris effet au 31 mars 2021 (ch. 1 du dispositif), a déclaré ledit congé valable (ch. 2), a octroyé à la locataire une première prolongation de bail de trois ans, jusqu'au 31 mars 2024 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel formé le 14 septembre 2023 à la Cour de justice par la locataire contre ce jugement;

Attendu qu'elle a conclu principalement à l'annulation des chiffres 1 à 3 de son dispositif et à ce que la Cour annule la résiliation du bail;

Qu'elle a également, si l'acte devait être considéré comme un recours, conclu à la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise;

Qu'interpellée, la bailleresse s'est, par courrier du 20 septembre 2023, rapportée à justice quant à la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 21 septembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte 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_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 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 que la valeur litigieuse s'élève a minima à 86'400 fr. (2'400 fr. loyer hors charges x 12 mois x 3 ans);

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte, la valeur litigieuse de 10'000 fr. étant atteinte;

Que, déposé selon la forme requise et dans le délai légal (art. 130, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable;

Que l'appel suspend les effets de la décision entreprise dans cette mesure;

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/603/2023 rendu le 27 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13699/2020.

Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

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.