REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16596/2019 **ACJC/1204/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 19 SEPTEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 juin 2023, comparant par Me Isaline OTTOMANO, avocate, rue de Candolle 36, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

FONDATION B_____, p.a. et représentée par Secrétariat des Fondations, immobilières de droit public, rue Gourgas 23bis, 1205 Genève, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 septembre 2023

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par la FONDATION B_____, propriétaire de l'immeuble en cause, d'une part, C_____ et D_____, locataires, d'autre part, portant sur la location d'un appartement de 6 pièces au 5ème étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ à E_____ [GE];

Attendu que le loyer, charges et téléréseau compris, a été fixé en dernier lieu à 1'791 fr. par mois;

Que C_____ est décédé le _____ 2018;

Qu'à cette date, D_____ n'occupait plus le logement litigieux, celui-ci étant occupé par son frère A_____;

Que la succession a été répudiée par tous les héritiers;

Que par avis du 12 juillet 2018 notifié à D_____, le bail a été résilié pour le 30 juin 2019;

Que le congé n'a pas été contesté;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que, par requête adressée le 16 juillet 2019 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience du 11 janvier 2020 et introduite au Tribunal des baux et loyers le 21 janvier 2022, la bailleresse a requis l'évacuation de A_____, demande assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation;

Que dans sa réponse di 15 mars 2022, A_____ a conclu au déboutement de la bailleresse de ses conclusions;

Que le Tribunal a tenu des audiences les 12 avril et 4 novembre 2022;

Que par ordonnance du 20 janvier 2023, le Tribunal a clos la phase d'administration des preuves;

Que les parties se sont encore déterminées;

Qu'après réception de l'écriture de A_____ du 19 avril 2023, le Tribunal a gardé la cause à juger;

Que, par jugement JTBL/570/2023 rendu le 30 juin 2023, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer immédiatement 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 déclaré transmettre la cause, à l'expiration du délai d'appel, au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC pour statuer sur les

mesures d'exécution sollicitées (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu l'appel formé le 13 septembre 2023 par A_____ contre ce jugement;

Attendu qu'il a conclu à son annulation et à ce que la Cour ordonne à la bailleresse d'établir un nouveau contrat de bail en sa faveur;

Qu'il a également, préalablement, conclu à la suspension du caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris;

Qu'interpellée, la bailleresse a, par écritures du 18 septembre 2023, conclu à l'irrecevabilité du "recours" et au rejet de la requête d'effet suspensif;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 19 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 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 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; qu'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 à 64'476 fr. (1'791 fr. x 12 mois x 3 ans); qu'en effet, l'appelant semble contester la validité voire l'efficacité du congé et a conclu à ce que l'intimée soit condamnée à conclure un nouveau contrat de bail;

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, 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/570/2023 rendu le 30 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16596/2019.

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.