REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3887/2023 **ACJC/710/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 JUIN 2023

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 mai 2023, comparant en personne,

et

B_____ SA, sise _____ [ZH], intimée, comparant par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUZOZ, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 juin 2023

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au 1er étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'300 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 12 octobre 2022, la bailleresse a, par avis officiel du 25 novembre 2022, résilié le bail pour le 31 janvier 2023;

Que les locaux n'ont pas été restitués;

Que, par requête déposée le 24 février 2023 au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, ainsi que la condamnation de cette dernière à lui verser la somme de 9'100 fr.;

Qu'à l'audience du Tribunal du 4 mai 2023, la bailleresse a persisté dans ses conclusions, amplifiant celles en paiement à hauteur de 13'000 fr.; que la locataire s'est opposée à la requête, se prévalant d'un accord intervenu avec la précédente régie en charge de la gestion de l'immeuble, selon lequel une ristourne devait lui être versée, en raison de la présence de défauts dans le logement; qu'elle a allégué avoir versé en cash 3'000 fr. à titre de garantie de loyer;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement JTBL/367/2023 rendu le 4 mai 2023, le Tribunal a condamné la locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation de la locataire par la force publique dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a condamné la locataire à verser à la bailleresse la somme de 13'000 fr. plus intérêts (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu l'appel et le recours formés le 25 mai 2023 par la locataire contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à son annulation et à ce que la Cour déboute la bailleresse de ses conclusions en évacuation;

Qu'elle a également, préalablement, conclu à la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Qu'interpellée, la bailleresse a, par écritures du 2 juin 2023, 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 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);

Considérant que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., compte tenu notamment de la contestation, à titre préjudiciel, de la validité du congé notifié pour défaut de paiement et des conclusions en paiement formées par l'intimée en première instance;

Qu'en conséquence, la voie de l'appel est ouverte;

Que, déposé selon la forme requis 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'en revanche, 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 le recours est recevable (art. 321 al. 1 et 2 CPC);

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.

* * * * *

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/367/2023 rendu le 4 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3887/2023-24-SE.

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.