REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4519/2020 **ACJC/587/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 11 MAI 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 février 2021, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

CAISSE DE PREVOYANCE PROFESSIONNELLE B_____, sise _____, intimée, représentée par C_____ SA, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.05.2021.

Vu, **EN FAIT**, les contrats de bail conclus par les parties, portant sur la location d'un appartement de 6 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis chemin 1_____ [no.] _____ à D_____ [GE], ainsi que d'un parking;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 18'552 fr. par an, pour l'appartement et à 2'400 fr. par année pour le parking;

Que par avis du 4 février 2020, la bailleresse a résilié les contrats de bail pour le 31 mars 2020 pour sous-occupation;

Que le 4 mars 2020, la locataire a déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en prolongation de bail; qu'elle a allégué que cette requête concernait tant l'appartement que le parking;

Qu'aucune conciliation n'étant intervenue lors de l'audience de la Commission du 2 novembre 2020, une autorisation de procéder a été délivrée à la locataire;

Que la locataire a saisi le Tribunal des baux et loyers de sa requête le 2 décembre 2020;

Que par jugement rendu le 5 février 2021, reçu par la locataire le 10 février 2021, le Tribunal a déclaré irrecevables les conclusions de la demande de la locataire du 2 décembre 2020 à l'encontre de la bailleresse concernant le parking (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3);

Vu le recours expédié le 11 mars 2021 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris;

Que par courrier du 9 avril 2021, la bailleresse s'est rapportée à l'appréciation de la Cour tant quant à la recevabilité du recours qu'au fond;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte 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);

Qu'à teneur de l'art. 92 al. 2 CPC, si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation; que la jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée

(arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 9'600 fr., en tenant compte du loyer annuel de 2'400 fr. et de la prolongation de quatre ans requise (4 x 2'400 fr.);

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

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 l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., n. 6 ad art. 325 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 qu'en l'espèce, l'intimée ne s'est pas opposée à la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris;

Qu'en tout état, il se justifie de suspendre le caractère exécutoire des chiffres 1 et 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 de la recourante;

Que, par ailleurs, le recours n'est pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, dénué de chance de succès;

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/67/2021 rendu le 5 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4519/2020.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication 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.