



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8460/2024

ACJC/949/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 24 JUILLET 2024

Entre

A_____ **SA**, sise _____ [GE], recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 2 juillet 2024, représentée par Me Michael ANDERS, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève,

et

B_____ **SA**, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 juillet 2024.

Vu l'action en constatation de la nullité d'une résiliation de bail déposée par A_____ SA, locataire, à l'encontre de B_____ SA, bailleuse, par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 3 avril 2024 (C/1_____/2024), motif pris que le délai comminatoire de paiement était de 30 jours et non de 10 jours, s'agissant de "locaux commerciaux" et que le paiement de l'arriéré est intervenu dans le délai de 30 jours;

Vu l'action en contestation du congé extraordinaire, déposée par A_____ SA à l'encontre de B_____ SA devant la Commission (C/2_____/2024);

Vu l'autorisation de procéder du 13 mai 2024, délivrée par la Commission;

Vu la saisine du Tribunal des baux et loyers;

Vu l'ordonnance du Tribunal du 18 juin 2024 ordonnant la jonction des causes C/1_____/2024 et C/2_____/2024 sous le numéro de cause C/1_____/2024;

Vu la requête de protection du cas clair en évacuation et demande en paiement avec requête d'exécution directe, déposée le 15 avril 2024 au Tribunal des baux et loyers par B_____ SA à l'encontre de A_____ SA;

Vu l'audience du 27 juin 2024 devant le Tribunal, lors de laquelle A_____ SA a sollicité la suspension de la cause jusqu'à ce que B_____ SA réponde à l'action dans la cause C/2_____/2024, conclusion à laquelle cette dernière s'est opposée;

Vu l'ordonnance OTBL/125/2024 rendue le 2 juillet 2024 par le Tribunal, refusant d'ordonner la suspension;

Vu le recours formé à la Cour de justice contre cette ordonnance par A_____ SA le 15 juillet 2024, concluant à son annulation et à la suspension de la cause "jusqu'à droit jugé définitif dans la cause C/1_____/2024 en cours d'instruction par le Tribunal";

Attendu, **EN FAIT**, que A_____ SA a sollicité l'octroi de l'effet suspensif au recours, sans motiver sa requête, se limitant à faire valoir des arguments au fond;

Que par courrier du 22 juillet 2024, B_____ SA s'est opposée à la requête, au motif que la recourante n'avait pas allégué ni à plus forte raison rendu vraisemblable la possibilité que la décision entreprise lui cause un préjudice difficilement réparable; que la prochaine audience devant le Tribunal est fixée au 12 septembre 2024, de sorte qu'il est vraisemblable qu'à cette date la Cour aura statué sur le présent recours, de sorte que le recours ne saurait être vidé de son objet en cas de refus d'octroi d'effet suspensif; que l'effet suspensif ne peut être octroyé à un recours ayant pour objet une décision rejetant une demande;

Que les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 23 juillet 2024 de ce que la cause était gardée à juger sur effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la décision de refus de suspension (art. 126 CPC) ne peut faire l'objet que d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 2 CPC, le recourant devant démontrer le préjudice difficilement réparable résultant du refus de suspendre, à l'inverse de la décision ordonnant la suspension de la procédure qui peut faire l'objet d'un recours

inconditionnel au sens de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC (HALDY, Commentaire Romand, CPC, 2019, n° 9 ad art. 126 CPC; GSCHEND, Basler Kommentar, ZPO, 2017, n° 17a ad art. 126 CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision entreprise, l'autorité de recours (soit la Cour de céans) pouvant suspendre le caractère exécutoire en ordonnant au besoin des mesures conservatoires ou le dépôt de sûretés (art. 325 CPC);

Que, saisie d'une demande de suspension de l'effet exécutoire, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels; qu'elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 137 III 475 consid. 4.1);

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);

Que l'effet suspensif ne peut être octroyé à un recours ayant pour objet une décision rejetant une demande (parmi d'autres : GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, 1984, p. 923 et les arrêts cités; SJ 2015 II 29);

Qu'en effet, une décision négative ne déploie aucun effet susceptible d'être suspendu;

Qu'en l'espèce, l'ordonnance attaquée a refusé de suspendre la présente procédure; qu'ainsi, la recourante ne peut obtenir la suspension du caractère exécutoire d'une décision négative;

Qu'en tout état, le dommage difficilement réparable résultant de la poursuite de la procédure devant le Tribunal n'est pas allégué et à plus forte raison rendu vraisemblable;

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance OTBL/125/2024 rendue le 2 juillet 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8460/2024.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :
Pauline ERARD

La greffière :
Maïté VALENTE

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.