



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10441/2026

ACJC/1062/2026

ORDONNANCE
DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers
DU LUNDI 22 JUIN 2026

Entre

A_____, sise _____ [GE], requérante en mesures superprovisionnelles formée le 18 juin 2026,

et

B_____ SA, sise _____ [GE], citée, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22 juin 2026.

Vu, **EN FAIT**, l'ordonnance rendue le 16 mars 2026 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2_____/2026, statuant sur mesures superprovisionnelles, faisant interdiction à B_____ SA, ainsi qu'à ses employés ou à ses représentants, de s'approcher des locaux de A_____, sise rue 1_____ no. _____, dite mesure ayant été prononcée sous la menace de la peine de l'art. 292 CP;

Vu la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles formée le 28 avril 2026 au Tribunal par A_____ à l'encontre de B_____ SA, concluant à ce que le Tribunal fasse interdiction à la précitée, à ses collaborateurs et/ou à ses mandataires de s'approcher à moins de 100 mètres « du domicile », ordonne le déploiement immédiat d'un agent de sécurité professionnel porté à l'intérieur du logement 24h/24, aux frais exclusifs de B_____ SA, condamne la précitée au versement immédiat d'une provision de 40'236 fr. 54 sur le compte de A_____, l'autorise à faire poser sans délai deux nouvelles serrures mécaniques et un renforcement de porte, aux frais de l'intéressée, et saisisse immédiatement le Ministère public pour que ce dernier procède au bornage des téléphones portables de « M. C_____ » et de ses complices pour les journées des 13 mars et 28 avril 2026;

Vu l'ordonnance du Tribunal du 29 avril 2026 impartissant un délai au 11 mars 2026 à A_____ pour rectifier le vice de forme affectant ses requêtes;

Vu la requête de mesures superprovisionnelles déposée le 30 avril 2026 au Tribunal par A_____ à l'encontre de B_____ SA, tendant à ce que le Tribunal ordonne à la précitée de rétablir immédiatement les services internet et de télévision dans le logement en cause, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, condamne la précitée à lui rembourser les frais d'intervention des SIG et de tout prestataire technique, ordonne la mise en place immédiate d'un vigile aux frais de B_____ SA, dise que toute nouvelle infraction sera sanctionnée d'une indemnité de 5'000 fr. par événement, notifie « au Tribunal » que le maintien du comportement du bailleur constitue une mise en danger de la vie d'autrui et avertisse « le Tribunal » qu'en l'absence de mesures de protection, la responsabilité de l'Etat de Genève sera engagée;

Vu la requête de mesures superprovisionnelles contenant la signature manuscrite de D_____, déposée le 4 mai 2026 au Tribunal par A_____ à l'encontre de B_____ SA, tendant en substance à ce que le Tribunal ordonne les mesures urgentes précédemment sollicitées et, subsidiairement ordonne au bailleur le paiement des factures des SIG suite au rétablissement de l'énergie;

Vu l'ordonnance rendue le 6 mai 2026 par le Tribunal, rejetant intégralement les requêtes de mesures superprovisionnelles des 28 avril, 30 avril et 4 mai 2026;

Vu l'ordonnance rendu le même jour par le Tribunal, impartissant au bailleur un délai pour se déterminer par écrit sur la requête de mesures provisionnelles;

Vu l'écriture de réponse du 29 mai 2026 du bailleur, concluant à l'irrecevabilité des différentes requêtes, subsidiairement à leur rejet;

Que le bailleur a notamment soutenu avoir été trompé quant à l'identité l'occupant du logement, soit E_____, lequel était en réalité décédé en mai 2025; que le contrat de bail était par ailleurs nul, A_____ n'ayant pas d'existence juridique, faute d'inscription au Registre du commerce; que le conseil de F_____ SA, société qu'elle avait mandatée pour trouver un locataire de l'appartement litigieux, avait avisé A_____ de l'inexistence de toute relation contractuelle, et avait subsidiairement invalidé le contrat; que la restitution des locaux avait été sollicitée;

Vu la requête de mesures superprovisionnelles déposée le 3 juin 2026 au Tribunal par A_____ à l'encontre de B_____ SA, concluant notamment à ce que le Tribunal ordonne le maintien permanent immédiat et sans entrave de la protection physique privée assurée par la société de sécurité de confiance G_____ SARL sur le palier du 5^{ème} étage, pour filtrer et interdire l'accès à tout tiers non autorisé, comprenant l'adaptation et le renforcement des moyens humains et de surveillance jugés nécessaires par sa direction technique pour faire face à l'aggravation constatée des menaces, fasse interdiction stricte à B_____ SA, à ses employés, agents et conseils juridiques, d'approcher, de menacer de poursuites financières ou d'entraver l'activités des agents de la société de sécurité G_____ SARL, ordonne à la précitée, par voie d'exécution anticipée de prestations en argent, de verser immédiatement, dans un délai de 48 heures dès notification de l'ordonnance, la somme de 136'880 fr. 71 sur le compte bancaire de la société de sécurité G_____ SARL, ainsi que 1'816 fr. 08 sur le compte de l'entreprise H_____, 529 fr. 69 et 209 fr. 50 sur les comptes de H_____ et des SIG, sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP;

Vu l'ordonnance rendue le 5 juin 2026 par le Tribunal, rejetant la requête de mesures superprovisionnelles du 3 juin 2026, rétractant et annulant l'ordonnance rendue le 16 mars 2026 par le Tribunal dans la cause C/2_____/2026, invitant A_____ à se faire assister d'un conseil juridique et réservant la suite de la procédure;

Vu la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 18 juin 2026 à la Cour de justice par A_____ à l'encontre de B_____ SA, sollicitant que la Cour écarte et mette à néant l'intégralité des écritures du 29 mai 2026, constate la validité et la force obligatoire du contrat de bail du 19 janvier 2026, condamne immédiatement B_____ SA à verser 136'880 fr. 71 à G_____ SARL, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, ordonne à B_____ SA, par voie d'exécution anticipée de prestations en argent, de s'acquitter de l'avance de l'intégralité des frais de gardiennage et de protection physique, représentant 187'745 fr. 38, dise que si une nouvelle aggravation de la menace ou de nouvelles opérations de repérage, d'espionnage ou d'intimidation étaient constatées par les agents de sécurité, était autorisée à engager immédiatement tout renforcement des prestations humaines et structurelles, condamne à payer directement à la société de sécurité l'ensemble des

coûts afférents à ces prestations supplémentaires, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, rétablisse immédiatement l'interdiction prononcée dans l'ordonnance rendue sur mesures superprovisionnelles le 16 mars 2026, fasse injonction au bailleur de maintenir sans aucune interruption ni sabotage les fournitures intégrales d'électricité, d'eau chaude, de chauffage, ainsi que l'accès aux réseaux internet et télévision, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et d'une astreinte de 5'000 fr. par jour d'inexécution et enjoigne le bailleur à mandater à ses frais une entreprise de désinsectisation, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et d'une astreinte de 5'000 fr. par jour d'inexécution;

Considérant, **EN DROIT**, qu'en cas d'urgence particulière, le tribunal peut ordonner des mesures provisionnelles immédiatement, sans entendre la partie adverse (art. 265 al. 1 CPC);

Que le prononcé de telles mesures suppose un danger particulièrement imminent ou que le fait de donner connaissance de la requête à la partie requise risquerait de prêter l'exécution des mesures (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 2 ad art. 265 CPC);

Que les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; que le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles; qu'il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; qu'il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618);

Que l'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2), ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, op. cit., 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC; HOHL, op. cit., n. 1774, p. 325);

Que le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause; qu'en d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets; qu'est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2011 consid. 4); qu'en d'autres termes, la condition de l'urgence doit être considérée comme remplie lorsque sans mesures provisionnelles, le requérant risquerait de subir un

dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire au fond en serait compromise (arrêt du Tribunal fédéral 5A_629/2009 du 25 février 2010 consid. 4.2); qu'il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4.1);

Que la mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, op. cit., p. 323 s.);

Qu'une décision de mesures superprovisionnelles prise en raison d'une urgence particulière (décision d'urgence) doit obligatoirement être suivie - après audition des parties à la procédure - d'une décision de mesures provisionnelles (décision ordinaire de mesures provisionnelles), qui confirme, modifie ou supprime, et ainsi, remplace, les mesures superprovisionnelles précédemment ordonnées (ATF 139 III 86; ATF 140 III 529, JdT 2015 II 135);

Que la requérante qui se prévaut d'un risque d'une atteinte inhérente aux mesures provisionnelles (art. 261 CPC) sans parvenir à en convaincre le premier juge (sous l'angle de la vraisemblance) se voit notifier une décision de refus qui - immédiatement - entre en force et devient exécutoire; que la conséquence en est qu'elle ne bénéficie pas de la protection qu'elle sollicitait, sans qu'un remède ne soit possible;

Qu'en l'espèce, la requête de mesures superprovisionnelles formée par la requérante, comportant 20 pages, est particulièrement confuse;

Que pour autant que l'on comprenne les faits allégués dans celle-ci, les pièces produites ne permettent pas de rendre vraisemblable les différentes allégations formées par la requérante;

Que les droits dont se prévaut la requérante, en particulier la titularité du contrat de bail portant sur le logement en cause ne sont ni allégués ni rendus vraisemblables;

Qu'en conséquence, la requête de mesures superprovisionnelles sera rejetée;

Que la requête sera ainsi transmise à la citée, un délai de 10 jours lui étant imparti pour y répondre et produire ses titres;

Que la suite de la procédure sera réservée.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Statuant sur mesures superprovisionnelles :

Rejette la requête de mesures superprovisionnelles formée le 18 juin 2026 par A_____ à l'encontre de B_____ SA.

Cela fait et statuant préparatoirement :

Transmet la requête de mesures provisionnelles formée le 18 juin 2026 et impartit à B_____ SA un délai de 10 jours dès réception de la présente ordonnance pour répondre par écrit et produire ses pièces.

Réserve la suite de la procédure.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Victoria PALLUD, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2