

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10750/2018

ACJC/1720/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 DECEMBRE 2018

Entre

Monsieur A _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés respectivement [à] _____ [GE] et à Monaco, appelants d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 10 juillet 2018, comparant tous deux par Me Romain JORDAN, avocat, rue du Général-Dufour 15, case postale 5556, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C _____ **SA**, sise _____, intimée, comparant par Me Alain Bruno LEVY, avocat, rue Toepffer 17, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.12.2018.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance n° JTBL/626/2018 du 10 juillet 2018, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevable la requête de mesures provisionnelles formée par A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), l'a rejetée (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3), et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que la requête était recevable, dès lors que la situation avait évolué depuis la première décision sur mesures provisionnelles. La requête devait toutefois être rejetée dès lors que la réalisation de la condition de l'urgence n'était pas rendue vraisemblable, que le préjudice consistant dans les frais de location de locaux de remplacement n'était pas irréparable et que l'existence d'un contrat de bail n'avait pas été rendue vraisemblable.

- B. a.** Par acte déposé le 20 juillet 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) forment appel contre cette ordonnance, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à ce qu'il soit ordonné, à C_____ SA, et à tout tiers dont elle répond, de leur restituer immédiatement la possession des locaux sis aux 7^{ème} et 8^{ème} étages des immeubles sis 1_____ et 2_____, et de remettre en fonction leurs badges d'accès auxdits locaux, ceci sous menaces des peines prévues par l'art. 292 CP et avec suite de frais et dépens.

Ils reprochent au Tribunal de n'avoir pas retenu l'existence d'un contrat de bail motif pris de l'absence de prise en compte du caractère onéreux de la mise à disposition des locaux correspondant à la renonciation au paiement d'intérêts calculés à hauteur de 5% sur un prêt de 52'000'000 fr., et des déclarations de deux anciens administrateurs de C_____ SA ni de celles de son président actuel du conseil d'administration faites à la police. Ils reprochent également au Tribunal de ne pas avoir retenu les conditions de l'urgence et du préjudice difficilement réparable, dès lors qu'ils avaient agi sans tarder et qu'ils étaient empêchés d'accomplir leur travail au point que le fonctionnement de trois sociétés était mis en péril.

- b.** Dans sa réponse du 6 août 2018, C_____ SA (ci-après : la bailleuse) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance entreprise.

Elle fait valoir qu'en vertu de l'autorité de la chose jugée de l'arrêt rendu le 16 avril 2018 par la Cour (ACJC/464/2018), il n'y avait pas lieu de revenir sur les éléments de faits alors pris en compte. Elle fait pour le surplus valoir que D_____ SA loue également les locaux sis aux 7^{ème} et 8^{ème} étages de l'immeuble litigieux, qu'elle en a l'usage exclusif et les met à disposition de son actionnaire et des membres de son conseil d'administration, les locataires ayant eu la jouissance des locaux à ce titre uniquement. Quant aux déclarations du président du conseil

d'administration de C_____ SA faites à la police, elles avaient été retranscrites de manière erronée. L'existence d'un contrat de bail n'était ainsi pas rendue vraisemblable.

c. Par réplique du 23 août 2018, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont produit une nouvelle pièce, soit une décision du Tribunal cantonal du canton de Lucerne du 17 juillet 2018, sans traduction, expliquant que cette décision portait sur la validité de diverses assemblées générales de E_____ SA et de D_____ SA.

d. Par duplique du 7 septembre 2018, la bailleuse a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 21 septembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. C_____ SA est propriétaire des immeubles situés [à l'adresse] 1_____ et 2_____, à Genève.

b. C_____ SA a son siège c/o D_____ SA au 1_____. Selon les allégués des parties et les pièces au dossier, cette société semble faire partie d'un groupe international d'une certaine complexité, étant précisé que les différents rapports des sociétés du groupe entre elles ne sont pas établies.

c. A_____ a été successivement directeur, puis administrateur de D_____ SA, également sise 1_____, ceci du mois de novembre 1996 au mois d'octobre 2014. Il apparaît également avoir été organe d'autres sociétés du groupe.

B_____ apparaît au Registre du commerce comme administrateur de D_____ SA, depuis le 20 janvier 2015. Selon un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 28 mars 2018, cette fonction a été révoquée avec effet immédiat. La validité de cette décision est toutefois contestée entre les parties.

d. D_____ SA est titulaire d'un contrat de bail à loyer portant sur 1228 m² situés dans les immeubles sis 1_____ et 2_____, sans toutefois que les pièces produites ne permettent de déterminer de quels locaux spécifiques il s'agit et en particulier si ce bail porte sur les 7^{ème} et 8^{ème} étages. A cet égard, le bail fait référence à une «liste détaillée ci-jointe», laquelle n'est pas produite à la procédure.

e. Par courrier du 23 octobre 2017, C_____ SA a signifié à A_____ qu'en raison d'un grave conflit d'intérêts, elle avait pris la décision de ne plus mettre à sa disposition le bureau situé au 7^{ème} étage de son immeuble. En conséquence, tous les accès de A_____ étaient immédiatement annulés.

f. A_____ a répondu par courrier de son conseil du 27 octobre 2017, exposant que l'occupation des locaux aux 7^{ème} et 8^{ème} étages reposait sur un contrat de bail oral conclu pour une longue durée et par acte concluant entre B_____ et A_____, d'une part, et C_____ SA, d'autre part. Le courrier du 23 octobre 2017 constituait ainsi une résiliation de bail incomplète, pour ne viser que A_____ et non B_____, et illégale du sous-bail existant. Cette résiliation ne respectait pas les délai et terme de congé et n'était pas signifiée au moyen du formulaire officiel obligatoire.

g. Par requête en mesures provisionnelles avec demande de mesures super-provisionnelles du 1^{er} novembre 2017, dirigée contre C_____ SA, A_____ a conclu à ce qu'il soit fait interdiction à C_____ SA, sous menace des peines prévues par l'art. 292 CP, d'entraver le libre accès des locaux situés aux 7^{ème} et 8^{ème} étages des immeubles sis 1_____ et 2_____ et à ce qu'il soit en conséquence ordonné à C_____ SA de remettre en fonction les badges d'accès auxdits locaux.

Il a exposé avoir exercé plusieurs fonctions dans différentes sociétés du groupe, qu'il désignait comme «groupe E_____». Il occupait les 7^{ème} et 8^{ème} étages des immeubles sis 1_____ et 2_____, en vertu d'un contrat de bail oral. Il ne payait pas de loyer, mais rémunérait l'usage des locaux par divers services rendus et l'apport d'affaires.

Il a affirmé qu'il lui était nécessaire de pouvoir accéder rapidement à ces locaux, pour continuer à mener ses affaires.

h. Par ordonnance du 21 décembre 2017 (JTBL/1185/2017), le Tribunal a rejeté la requête de A_____. Cette ordonnance a été confirmée par arrêt de la Cour de justice du 16 avril 2018 (ACJC/464/2018). Cette décision est entrée en force.

La Cour a retenu que l'existence d'un préjudice difficilement réparable n'avait pas été établie. Par ailleurs, le caractère onéreux de la mise à disposition des locaux litigieux, nécessaire à l'existence du contrat de bail invoqué n'avait pas été établi, le seul fait qu'une activité ait pu être effectuée ou que des services aient pu être rendus n'étant pas suffisant pour retenir l'existence du caractère onéreux de la mise à disposition de la chose, faute d'être en mesure d'appréhender l'économie générale des relations entre A_____ et les différentes sociétés impliquées.

i. Le 21 décembre 2017, A_____, agissant pour lui-même et B_____, a déposé une requête à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers visant à faire constater l'existence d'un contrat de bail entre eux-mêmes et C_____ SA portant sur les locaux des 7^{ème} et 8^{ème} étages de l'immeuble sis 1_____ et 2_____.

Cette requête a été enregistrée sous numéro de cause C/3_____/2017.

Non conciliée lors de l'audience du 19 mars 2018, cette affaire a été portée au Tribunal le 3 mai 2018.

j. Le 11 décembre 2017, F_____ a établi une déclaration aux termes de laquelle, en sa qualité d'ancien administrateur de C_____ SA, il confirmait que les locaux des 7^{ème} et 8^{ème} étages avaient été loués dès l'acquisition de l'immeuble à B_____ et A_____ pour une durée indéterminée en raison, d'une part de la mise à disposition sans intérêts de fonds propres de la banque par le groupe E_____, et d'autre part en raison de services non rémunérés rendus tant à D_____ qu'au groupe E_____.

k. Le même jour, G_____ a établi une déclaration aux termes de laquelle il expliquait avoir agi comme administrateur de C_____ SA et avoir connaissance d'un prêt consenti par des entités du groupe E_____ à D_____ SA pour un montant de 52'000'000 fr. relatif à l'acquisition de l'immeuble sis 1_____ et 2_____. Il déclarait avoir eu connaissance de discussions selon lesquelles, les conditions du prêt comportaient des accords oraux entre D_____ et C_____ SA aux termes desquels certains bureaux devaient être mis à disposition de H_____, B_____ et A_____, ainsi que d'autres membres de la famille, lors de leur passage à Genève, et ce pour une durée indéterminée. C'est dans ce contexte et compte tenu des nombreux services fournis par les membres de la famille A_____/B_____ que les 7^{ème} et 8^{ème} étages de l'immeuble étaient exclusivement mis à disposition des membres de la famille et en particulier des trois précités.

l. Selon un extrait de rapport de police, dont seule la page 9 sur 18 est produite de manière largement caviardée, et qui n'est ni datée ni signée, dans un contexte qui semble relever de la perquisition des locaux de la banque, sans que le document produit ne permette de le confirmer, il apparaît la mention suivante :

«Relevons que la société I_____ occupe le 6^{ème} étage du bâtiment, alors que D_____ occupe le reste du bâtiment notamment le 7^{ème} et 8^{ème} étages.

M. J_____, directeur général de D_____, est rapidement venu sur place. Ce dernier nous a expliqué qu'au 7^{ème} étage, les nommés B_____ et A_____ occupent chacun un bureau respectif, loué aux intéressés.

Le bureau de A_____ étant verrouillé et sans possibilité d'accès, a nécessité la récupération des clés auprès de lui pour pouvoir y entrer».

m. Par courrier du 25 mars 2018 de 'D_____ SA à différentes personnes, dont B_____ et A_____, il était fait interdiction d'accès à ses locaux.

Il était précisé que B_____ était invité à prendre contact avec l'un des signataires du courrier pour convenir d'un rendez-vous permettant de récupérer ses affaires personnelles.

n. Selon le procès-verbal de constat de Me K_____, huissier judiciaire, du 11 avril 2018, ce dernier a accompagné B_____ et son conseil le même jour afin de vérifier la possibilité d'accès aux locaux litigieux. La personne chargée de la sécurité à la réception avait refusé de donner l'accès auxdits locaux. L'accès par le 2_____ n'avait pas non plus été possible, ce dont le conseil de B_____ s'est plaint auprès du conseil de C_____ SA par courrier du 18 avril 2018.

o. Le conseil de B_____ a mis en demeure C_____ SA et D_____ SA de rétablir l'accès aux locaux litigieux à bref délai, ceci par courriers des 7 et 9 mai 2018.

p. Il ressort de différentes pièces produites, soit notamment d'ordonnances sur mesures provisionnelles du Tribunal de première instance du 22 mai 2018 (OTPI/312/2018 et OTPI/313/2018), ainsi que d'un arrêt du _____ du canton de Lucerne du 8 mai 2018, ainsi que notamment d'une ordonnance de perquisition et de séquestre du 11 avril 2018, produites de manière caviardée, l'existence d'un conflit plus large entre différents membres de la famille A_____/B_____ et différentes sociétés dépendant de manière directe ou indirecte de E_____ SA.

q. Par acte du 11 mai 2018, A_____ et B_____ ont sollicité du Tribunal des mesures provisionnelles et superprovisionnelles visant à ce qu'il soit ordonné à C_____ SA de leur restituer immédiatement la possession des locaux sis aux 7^{ème} et 8^{ème} étages de l'immeuble situé 1_____ et 2_____ à Genève, et la remise en fonction des moyens d'accès auxdits locaux, sous menace des peines prévues par l'art. 292 CP. Les mesures superprovisionnelles ont été rejetées par ordonnance du 11 mai 2018 (JTBL/431/2018).

r. Par mémoire de réponse du 25 mai 2018, C_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet.

s. Sur quoi l'ordonnance du 10 juillet 2018 présentement querellée a été rendue.

EN DROIT

- 1.** **1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale.

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse (art. 91 al. 2 CPC). Pour les mesures

provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, les appelants font valoir, sans être contredits, que la valeur litigieuse serait supérieure à 10'000 fr. dès lors que le loyer annuel s'élèverait à 2'600'000 fr.

La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. ouvrant la voie de l'appel est ainsi atteinte.

1.3 L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC) et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

1.4 S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'intimée fait grief au Tribunal d'avoir admis la recevabilité de la requête en mesures provisionnelles en dépit de l'autorité de la chose jugée découlant de la décision précédemment retenue.

2.1 Selon l'art. 59 al. 2 let. c CPC, le Tribunal n'entre en matière sur les demandes des parties que pour autant notamment que le litige ne fasse pas l'objet d'une décision entrée en force.

Selon la jurisprudence, il y a autorité de chose jugée lorsque la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force. Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se basant sur les mêmes faits. Il a été précisé que l'identité des prétentions déduites en justice était déterminée par les conclusions de la demande et les faits invoqués à l'appui de celle-ci (ATF 140 III 278 consid. 3.3).

S'agissant plus spécifiquement des mesures provisionnelles, de telles décisions ne sont revêtues que d'une autorité de chose jugée relative. Une nouvelle requête suppose une modification des circonstances postérieures à celles alléguées dans la requête précédente (ATF 141 III 376 consid. 3.3.1).

2.2 En l'espèce, la première procédure n'opposait pas les mêmes parties, puisque seul A_____ l'avait initiée, alors que la procédure actuelle a été introduite tant par ce dernier que par B_____.

En outre, les appelants établissent des circonstances nouvelles, puisqu'il découle désormais de la procédure que l'impossibilité d'accéder aux locaux litigieux est effective, contrairement à ce qui avait été retenu dans la précédente décision et qu'ils invoquent la déclaration d'un administrateur de l'intimée faite à la police, aux termes de laquelle les locaux litigieux seraient loués.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal est entré en matière sur la demande.

3. La procédure sommaire est applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC). La preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 201-202). Le requérant est ainsi tenu d'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.
4. **4.1** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes :

- a. Elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être;
- b. Cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment la cessation d'un état de fait illicite (art. 262 let. b CPC).

Les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles. Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; 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 139 II 86 consid. 4.2; 132 III 715 consid. 3.1; ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618 cité par HOHL, Procédure civile, Tome II, n. 1773 p. 325).

La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325; BOHNET, Procédure civile suisse, p. 220).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblable, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P_422/2005 consid. 3.2, in SJ 2006 I 371; BOHNET, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 261 CPC et réf. citées).

En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (art. 263 et 268 al. 2 CPC). Le juge peut se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5P_422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, in SJ 2006 I 371; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC et les réf. citées).

Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325 et réf. citées).

En outre, la vraisemblance requise doit porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2014, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2014, n. 20 ad art. 261 CPC). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2). Le risque de préjudice difficilement réparable implique l'urgence (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC).

La notion de préjudice difficile à réparer s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4P_85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P_5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b; KOFMEL EHRENZELLER, op. cit., n. 8 ad art. 261 CPC).

Enfin, la mesure doit respecter le principe de la proportionnalité, par quoi on entend qu'elle doit être adaptée aux circonstances de l'espèce et ne pas aller au-delà de ce qu'exige le but poursuivi. Les mesures les moins incisives doivent avoir la préférence. La mesure doit également se révéler nécessaire, soit indispensable pour atteindre le but recherché, toute autre mesure ou action judiciaire ne permettant pas de sauvegarder les droits du requérant (Message CPC ad art. 258, p. 6962).

4.2 Les appelants reprochent en premier lieu au Tribunal de n'avoir pas retenu la vraisemblance du caractère onéreux de la mise à disposition des locaux, laquelle avait été établie par les pièces de la procédure et confirmée par les récentes déclarations de l'administrateur de C_____ SA à la police.

A cet égard, il ressort du rapport annuel 2016 de E_____ SA l'existence d'un contrat de prêt à hauteur de 52'100'000 fr. octroyé par une société liée au groupe E_____. L'on ignore toutefois quelle société du groupe a octroyé le prêt et C_____ SA n'apparaît pas comme étant l'emprunteur. Il est encore précisé qu'il n'y a pas de paiement d'intérêts sur ces prêts. Cette affirmation n'est pas de nature à rendre vraisemblable la compensation des intérêts avec une créance de loyer, mais laisse plutôt penser que le prêt aurait été octroyé à titre gratuit.

S'agissant par ailleurs des attestations des anciens administrateurs de C_____ SA, la Cour a déjà retenu que ces éléments n'établissent pas l'existence d'un bail avec C_____ SA, mais possiblement avec d'autres sociétés non parties à la procédure, étant relevé que la Cour a précisé qu'elle ne disposait pas des éléments permettant d'appréhender l'économie générale des relations entre les parties et les différentes sociétés dépendant directement ou indirectement de E_____ SA. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

Le seul élément nouveau consiste dans la production d'un extrait caviardé d'un rapport de police.

Il faut toutefois constater que les éléments transmis sont très limités. Ce document n'est ni daté ni signé, et ne comporte pas la déclaration directe du «directeur général de D_____», J_____, mais, semble-t-il, l'explication de ce que le policier qui a rédigé le rapport a compris de ces déclarations, survenues dans un contexte non précisé.

Ainsi, l'appréciation du Tribunal selon laquelle cet élément n'est pas suffisant pour rendre vraisemblable l'existence d'un contrat de bail, les termes «locaux loués» ne pouvant pas être pris au sens technique, ne souffre pas la critique, même sous l'angle de la seule vraisemblance.

Les appelants font encore valoir dans le cadre de ce grief, que la protection de la possession découlant de l'art. 927 CC, ne suppose pas l'existence d'un bail qui ne joue aucun rôle dans le procès possessoire. C'est toutefois méconnaître que la compétence de la juridiction des baux et loyers n'est acquise qu'en présence d'un contrat de bail (art. 89 de la Loi genevoise sur l'organisation judiciaire; LOJ). De la sorte, en dehors de l'existence d'un tel contrat, la juridiction des baux et loyers n'aurait pas été compétente pour statuer, de sorte que là encore, le raisonnement des premiers juges n'est pas critiquable.

4.3 Les appelants reprochent également au Tribunal de n'avoir pas retenu la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable. Ils font valoir que sans accès aux locaux litigieux, ils sont empêchés d'accomplir leur travail et que le bon fonctionnement de société est mis en péril.

S'il est désormais établi par les échanges de courriers des parties et le constat de l'huissier K_____, que A_____ et B_____ n'ont plus accès aux locaux, à tout le moins depuis le mois d'avril 2018.

Ainsi, l'on ne saurait leur reprocher d'avoir agi tardivement en déposant leur requête en mesures provisionnelles le 11 mai 2018, soit environ un mois plus tard. Cela étant, le raisonnement des premiers juges n'est pas fondé sur cette circonstance, qui est rappelée sans qu'il n'en soit tiré la conclusion que l'urgence ne serait pas réalisée.

Le raisonnement des premiers juges consiste dans la constatation de ce que l'urgence de réintégrer les locaux ne résulte pas du dossier et n'est pas rendue vraisemblable, et que le préjudice pouvant consister dans le loyer engagé pour des locaux de remplacement n'apparaît pas irréparable.

A nouveau, ces constatations ne souffrent pas la critique, en raison de ce qui suit.

Les appelants font valoir qu'ils seraient empêchés de travailler, sans autre précision, et n'indiquent pas en quoi consisterait leur empêchement. Ils n'ont en particulier pas prétendu qu'ils auraient besoin d'objets se trouvant dans les locaux, étant rappelé que l'intimée les a, cas échéant, invités à prendre contact afin de convenir d'un rendez-vous permettant aux appelants de récupérer leurs affaires personnelles.

Ils n'allèguent pas de quelle société les activités seraient mises en péril, ni pour quelles raisons, ni s'ils ont loué d'autres locaux dans l'intervalle.

Compte tenu de ce qui précède, l'existence d'un préjudice difficilement réparable n'est pas rendu vraisemblable.

Il s'ensuit que l'ordonnance du Tribunal du 10 juillet 2018 doit être intégralement confirmée.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 juillet 2018 par A_____ et B_____ contre l'ordonnance JTBL/626/2018 rendue le 10 juillet 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10750/2018-2-SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

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.