



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13436/2017

ACJC/1705/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 1^{ER} DECEMBRE 2020**

Entre

A_____ SA, sise _____, Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 septembre 2020, comparant par Me Raphaëlle BAYARD, avocate, esplanade de Pont-Rouge 4, case postale, 1211 Genève 26, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

CAISSE DE PREVOYANCE B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Boris LCHAT, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.12.2020.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un bureau d'environ 190 m² au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 99'660 fr. par an, soit 8'300 fr. par mois;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure de payer les loyers, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 30 avril 2017;

Que les locaux n'ont pas été restitués par la locataire;

Que, par requête déposée le 19 juin 2017 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis l'évacuation de la locataire, assortie de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, par la procédure de protection de cas clair;

Que le Tribunal a tenu cinq audiences, les 18 octobre 2017, 17 janvier 2018, 19 septembre 2018, 6 février 2019 et 3 juin 2019, la locataire ayant à plusieurs reprises remboursé la dette puis à nouveau eu du retard dans le paiement des indemnités pour occupation illicite;

Qu'à l'audience du Tribunal du 24 septembre 2020, la bailleuse a persisté dans ses conclusions; que le montant de la dette s'élevait à 4'073 fr. 40;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par jugement non motivé JTBL/714/2020 rendu le 24 septembre 2020, motivé le 10 novembre 2020, le Tribunal a condamné la locataire à évacuer de sa personne et de ses biens et de tout tiers les locaux en cause (ch. 1 du dispositif), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès l'entrée en force du jugement (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu le recours expédié le 23 novembre 2020 par A_____ SA contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'au 30 juin 2021;

Que A_____ SA a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleuse a conclu, par écritures du 30 novembre 2020, au rejet de la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que 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 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 2^{ème} 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);

Qu'en procédant à l'exécution forcée d'une décision judiciaire, l'autorité doit tenir compte du principe de la proportionnalité; que lorsque l'évacuation d'une habitation est en jeu, il s'agit d'éviter que des personnes concernées ne soient soudainement privées de tout abri; que l'expulsion ne saurait être conduite sans ménagement, notamment si des motifs humanitaires exigent un sursis, ou lorsque des indices sérieux et concrets font prévoir que l'occupant se soumettra spontanément au jugement d'évacuation dans un délai raisonnable; qu'en tout état de cause, l'ajournement ne peut être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 Ia 336 consid. 2b p. 339; arrêt du Tribunal fédéral 4A_207/2014 du 19 mai 2014 consid. 3.1);

Que selon l'art. 30 al. 4 LaCC, le Tribunal peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire ou du fermier lorsqu'il est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, après audition des représentants du département chargé du logement et des représentants des services sociaux ainsi que des parties;

Que cette protection ne s'applique pas aux locaux commerciaux; que le fait qu'une évacuation immédiate entraînerait une cessation immédiate des activités professionnelles du locataire et des répercussions sur sa situation financière n'est pas pertinent et ne peut faire obstacle à l'exécution immédiate du jugement d'évacuation (ACJC/452/2020 du 16 mars 2020 consid. 2.3.3; ACJC/27/2020 du 13 janvier 2020 consid. 2.1; ACJC/937/2018 du 12 juillet 2018 consid. 4.1; ACJC/671/2013 du 27 mai 2013 consid. 7.2);

Que, s'agissant des motifs de sursis, différents de cas en cas, ils doivent être dictés par des "raisons élémentaires d'humanité"; que sont notamment des motifs de ce genre la maladie grave ou le décès de l'expulsé ou d'un membre de sa famille, le grand âge ou la

situation modeste de l'expulsé; qu'en revanche, la pénurie de logements ou le fait que l'expulsé entretient de bons rapports avec ses voisins ne sont pas des motifs d'octroi d'un sursis (ACJC/422/2014 du 7 avril 2014 consid. 4.2; ACJC/187/2014 du 10 février 2014 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral du 20 septembre 1990, in Droit du bail 3/1990 p. 30 et réf. cit.);

Considérant que seules les mesures d'exécution ont été remises en cause par la recourante, de sorte que seule la voie du recours est ouverte;

Qu'il ne se justifie pas de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris;

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

Que les pièces nouvelles et les allégués nouveaux de la recourante sont irrecevables (art. 326 CPC);

Que la recourante n'a ni allégué ni rendu vraisemblable avoir recherché de nouveaux locaux;

Qu'elle a bénéficié, de fait, de près de trois ans et demi d'occupation des lieux depuis la résiliation du bail au 30 avril 2017;

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 du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/714/2020 rendu le 24 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13436/2017-8-SE.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.