REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13480/2023 **ACJC/1687/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 19 DECEMBRE 2023

Entre

A_____ SARL et B_____ domicilié _____ [VD], recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 23 novembre 2023, représentés par Me Oana STEHLE HALAUCESCU, avocate, route de Malagnou 32, 1208 Genève,

et

FONDATION C_____, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés et au TBL par courrier interne du 20 décembre 2023

Vu le jugement JTBL/994/2023 rendu le 23 novembre 2023, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ SARL et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers le local commercial de 71 m2 environ servant de magasin et tea-room, le local de 135 m2 environ servant de laboratoire, le dépôt et toilettes pour le personnel ainsi que le dépôt de 40 m2 environ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à D_____ [GE], le bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à D_____ et le local d'environ 81 m2 au rez-de-chaussée de l'immeuble route 3_____ no. _____ à D_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé FONDATION C_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SARL et de B_____ dès l'entrée en force du présent jugement (ch. 2), condamné A_____ SARL et B_____, conjointement et solidairement, à verser à FONDATION C_____ la somme de 28'700 fr. 45 (recte : 28'745 fr.) avec intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2023 (ch. 3), autorisé la libération des garanties loyer constituées auprès de [la banque] E_____ (comptes n° 4_____ constitué le 27 mai 2020; compte n° 5_____ constitué le 26 avril 2021 et compte n° 5_____ constitué le 3 mai 2021), en faveur de FONDATION C_____, les montants ainsi libérés venant en déduction de la somme due figurant sous chiffre 3 du dispositif (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6);

Vu le recours expédié le 11 décembre 2023 par A_____ SARL et B_____ contre ce jugement, concluant à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation jusqu'au 28 février 2024;

Attendu **EN FAIT** que A_____ SARL et B_____ ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers; qu'ils font valoir qu'à défaut le recours serait sans objet et leur causerait un préjudice important et irréparable; que poursuivre leur activité en particulier durant le mois de décembre leur permettra d'honorer les commandes de fin d'année et de payer le salaire des sept employés jusqu'à la fin de l'année; qu'enfin, le recours n'est pas dénué de chances de succès;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif; qu'elle soutient que les recourants sont au bord de la faillite, de sorte qu'elle aura peu de chances de récupérer le montant des arriérés ou indemnités pour occupation illicite; qu'ils ont déjà bénéficié d'une prolongation de plus d'une année, vu la procédure; que si l'effet suspensif était octroyé, il conviendrait de condamner les recourants à fournir des sûretés correspondant à six mois de loyer, soit 46'110 fr.;

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 et ordonner au besoin des mesures conservatoires ou la fourniture de sûretés (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);

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

Qu'il se justifie de suspendre le caractère exécutoire du chiffre 2 du jugement entrepris, afin de ne pas vider le recours de son objet, et, d'autre part, au vu de la courte durée du sursis sollicité, limitant ainsi le risque financier de l'intimée, en faveur de laquelle la libération de la garantie de loyer, d'un montant de 26'508 fr. a été ordonnée; qu'ainsi il n'y a pas lieu d'ordonner la fourniture de sûretés;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC);

Qu'en conséquence, la requête des recourants sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire du chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/994/2023 rendu le 23 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13480/2023.

Siégeant :

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

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.