



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/14418/2019

ACJC/1837/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 21 DECEMBRE 2020**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 24 novembre 2020, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.12.2020.

---

Vu la procédure C/14418/2019, pendante devant le Tribunal des baux et loyers, en contestation du loyer initial;

Vu l'ordonnance du 2 juin 2020 ordonnant à la bailleuse de produire un extrait du Registre foncier avec mention de la date de construction de l'immeuble ou tous autres documents permettant de déterminer la date de construction ou de livraison de l'immeuble, ainsi que le nom de l'architecte;

Vu le courrier du locataire du 11 juin 2020, exposant pour quelles raisons il doit être considéré que l'immeuble a été construit après le 1<sup>er</sup> juin 1989, de sorte qu'il n'est pas ancien;

Vu l'ordonnance du 13 octobre 2020 ordonnant l'audition de C\_\_\_\_\_, architecte;

Vu le courrier du locataire du 27 octobre 2020, sollicitant le réexamen de l'ordonnance du 13 octobre 2020, au motif que l'audition de l'architecte n'est plus pertinente, compte tenu des éléments fournis dans son courrier du 11 juin 2020;

Vu l'ordonnance du 24 novembre 2020 rendue par le Tribunal des baux et loyers, retenant que l'audition de l'architecte n'a plus lieu d'être au vu du courrier du 11 juin 2020 dont il n'avait pas été tenu compte antérieurement, annulant l'ordonnance du 13 octobre 2020 (ch. 1 du dispositif), fixant un délai au 7 janvier 2021 à la bailleuse pour produire un calcul de rendement (ch. 2) et un délai au 5 février 2021 au locataire pour se déterminer sur le calcul de rendement;

Vu le recours formé en temps opportun par la bailleuse contre les chiffres 2 et 3 du dispositif de cette décision, sollicitant leur annulation et le déboutement du locataire de toutes ses conclusions;

Attendu, **EN FAIT**, que la bailleuse a assorti son recours d'une requête tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché aux chiffres 2 et 3 du dispositif de l'ordonnance entreprise, faisant en substance valoir subir un préjudice difficilement réparable, au vu des conséquences juridiques d'un refus de produire des pièces nécessaires au calcul de rendement; qu'elle fait pour le surplus valoir que ses chances de succès ne sont pas ténues et qu'il ne sera pas statué sur le fond avant l'échéance du délai fixé par l'ordonnance entreprise;

Que le locataire ne s'est pas déterminé sur la requête tendant à la suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance entreprise;

Considérant, **EN DROIT**, que la décision querellée est une ordonnance d'instruction (art. 124 CPC), susceptible du seul recours, recours dont la recevabilité est subordonnée à l'existence d'un préjudice difficilement réparable (art. 319 let. b ch. 2 CPC), la cognition de la Cour étant limitée à l'appréciation manifestement inexacte des faits et à la violation de la loi (art. 321 al. 2 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);

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);

Considérant qu'en l'espèce, l'existence d'un préjudice difficilement réparable est, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, douteuse;

Qu'en tout état de cause la recourante pourrait attaquer l'ordonnance querellée avec la décision au fond (Message du Conseil fédéral CPC, FF 2006 6841, ad art. 316 p. 6984; BRUNNER, Kurzkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, Basel 2010, n. 13 ad art. 319 CPC; BLICKENSTORFER, Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Zurich/St-Gallen 2011 n. 40 ad art. 319 CPC);

Que les faibles chances de succès du recours justifient dès lors le rejet de la requête de suspension de l'effet exécutoire attaché à la décision attaquée.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Présidente de la Chambre des baux et loyers :**

**Statuant sur la suspension de l'effet exécutoire :**

Rejette la requête tendant à la suspension de l'effet exécutoire attaché aux chiffres 2 et 3 du dispositif de l'ordonnance rendue le 24 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14418/2019.

**Siégeant :**

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

La présidente :

Pauline ERARD

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.*