REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17548/2020 **ACJC/8/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 6 JANVIER 2021

Entre

A_____, sise _____[GE], appelante et recourante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 octobre 2020, comparant par Me Andreas DEKANY, avocat, rue du Conseil-Général 4, case postale 5422, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, boulevard Georges-Favon 14, case postale 5511, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.01.2021.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties le 1er juin 2018, portant sur la sous-location de locaux commerciaux sis dans l'immeuble _____[GE] à Genève, d'une surface de 150 m2;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 5'000 fr. par mois;

Que le contrat de bail prévoit que d'éventuelles différences de surface qui pourraient résulter du mode de calcul du nombre de m2 en plus ou en moins par rapport à la surface mentionnée ne donneront lieu à aucune modification du loyer, ce dernier n'étant pas exprimé en fonction du métrage (art. 1 des clauses complémentaires);

Que le 23 avril 2020, la sous-locataire, A_____, a informé la sous-bailleresse, B_____, de ce que la surface des locaux qu'elle occupait était de 55 m2 et non de 150 m2, de sorte qu'elle la mettait en demeure de lui mettre à disposition la surface totale prévue contractuellement ou de modifier le bail aux métrés actuels en adaptant le loyer, lequel devait être fixé à 1'833 fr. par mois dès le début de la location;

Que le 15 mai 2020, A_____ a déposé une requête devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant à ce qu'il soit ordonné à B_____ SA de lui mettre à disposition la surface de 150 m2 avec effet immédiat et à ce qu'elle soit condamnée à lui verser les sommes de 72'749 fr. avec intérêts à 5% dès le 1er mai 2020 à titre de loyers payés en trop par rapport à la surface mise à disposition, de 100'000 fr. à titre de dommages-intérêts et de 10'000 fr. à titre de réparation du tort moral;

Que cette procédure a été introduite le 28 septembre 2020 devant le Tribunal des baux et loyers, suite à l'échec de la tentative de conciliation;

Que par courrier recommandé du 11 juin 2020, B_____ a mis en demeure A_____ de s'acquitter dans un délai de trente jours de la somme de 25'000 fr. représentant les arriérés de loyers des mois de décembre 2019 et de janvier à juin 2020, sous menace de résiliation de bail;

Que par avis du 20 juillet 2020, B_____ a résilié le contrat de bail pour le 31 août 2020;

Que les locaux n'ont pas été restitués par A_____;

Que par requête du 20 août 2020, A_____ a conclu à l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation et à une prolongation de bail;

Que, par requête en protection de cas clair reçue par le Tribunal des baux et loyers le 9 septembre 2020, B_____ a requis l'évacuation de la sous-locataire, assorties de mesures d'exécution directes du jugement d'évacuation, et à sa condamnation à lui remettre les clés, sous la menace de l'article 292 CP;

Qu'à l'audience du 29 octobre 2020 devant le Tribunal, B_____ a confirmé que A_____ n'avait pas restitué les locaux et ne versait plus aucun loyer, tandis que cette dernière a conclu à l'irrecevabilité de la requête en évacuation, invoquant les procédures en cours et la compensation qu'elle avait effectuée avec les loyers payés en trop;

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

Que, par jugement JTBL/890/2020 rendu le 29 octobre 2020, expédié pour notification aux parties le 4 décembre 2020, le Tribunal a condamné A_____ à évacuer de sa personne, de ses biens et de tout tiers les bureaux d'administration et le demi-hall de la coupole situés dans l'immeuble sis _____[GE] (ch. 1 du dispositif), a autorisé B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ 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 déposé le 17 décembre 2020 par A_____ contre ce jugement par lequel elle conclut principalement à l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif, au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions et à la condamnation de cette dernière aux frais de l'instance, comprenant une équitable indemnité valant participation aux honoraires de son conseil;

Attendu que A_____ a conclu préalablement à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'évacuation et à ce que l'effet suspensif soit octroyé à son recours;

Attendu que A_____ a également formé un appel le 17 décembre 2020 contre ce jugement dans le cadre duquel elle conclut à l'annulation des chiffres 1, 2 et 3 de son dispositif, au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions et à la condamnation de cette dernière aux frais de l'instance, comprenant une équitable indemnité valant participation aux honoraires de son conseil;

Qu'interpellée sur la requête d'effet suspensif sollicité dans le cadre du recours formé, B_____ a, par écriture du 23 décembre 2020, conclu au rejet de cette requête et a sollicité, suite à l'appel formé, l'exécution anticipée du jugement du 29 octobre 2020;

Qu'invitée à se déterminer, A_____ a conclu au rejet de la demande d'exécution anticipée du jugement;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. au dernier état des conclusions (art. 308 al. 2 CPC);

Que tel est le cas en l'espèce, s'agissant de la procédure d'évacuation;

Que l'appel est irrecevable contre les décisions du tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC);

Que la voie du recours est ainsi ouverte contre la mesure d'exécution;

Que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision (art. 315 al. 1 CPC); que l'instance d'appel peut autoriser l'exécution anticipée (art. 315 al. 2 CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision; que l'instance de recours peut suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'exécution anticipée, laquelle se confond avec la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise, vu la nature incidente et provisionnelle d'une telle décision et la délégation prévue à cet effet par l'art. 18 al. 2 LaCC, concrétisée par une décision de la Chambre civile siégeant en audience plénière et publiée sur le site Internet de la Cour;

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);

Que l'appelante remet en cause tant le prononcé de l'évacuation que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal;

Que, dans la mesure où l'appel suspend les effets de la décision, cette suspension s'étend également aux mesures d'exécution;

Qu'ainsi, la requête de restitution de l'effet suspensif est sans objet;

Qu'il ne se justifie au surplus pas d'autoriser l'exécution anticipée de l'évacuation, au risque de rendre la procédure sans objet.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

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

Constate la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/890/2020 rendu le 29 octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17548/2020-8-SE.

Dit que la requête d'effet suspensif est sans objet.

Rejette la requête tendant à l'exécution anticipée des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente *ad interim*; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente *ad interim* :	La greffière :
Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE	Maïté VALENTE

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.