



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19289/2020

ACJC/1659/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 24 NOVEMBRE 2020**

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 novembre 2020, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par [la régie immobilière] **C**_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.11.2020.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location de locaux commerciaux destinée à l'exploitation d'un cabinet médical situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1 _____ [no.] _____ à D _____ (Genève);

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 3'990 fr. par mois;

Que les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur la location d'une place de parking, pour un loyer mensuel de 65 fr.;

Qu'à la suite d'une vaine mise en demeure du 14 mai 2020, la bailleuse a, par avis du 26 août 2020, résilié les contrats de bail pour le 30 septembre 2020;

Que les locaux et la place de parking n'ont pas été restitués par la locataire;

Que, par requête du 1^{er} octobre 2020 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;

Qu'à l'audience du 5 novembre 2020 devant le Tribunal, la bailleuse a persisté dans ses conclusions; qu'elle a exposé que le montant de la dette s'élevait à 31'920 fr. pour les locaux commerciaux et 520 fr. pour le parking;

Que la locataire a confirmé avoir cessé de régler les loyers depuis le mois d'avril 2020; qu'elle s'est exprimée sur sa situation professionnelle et personnelle; qu'elle a indiqué rechercher une aide de l'Etat ou un repreneur pour ses locaux; qu'elle a sollicité à titre subsidiaire l'octroi d'un sursis de trois mois;

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

Que, par jugement JTBL/811/2020 rendu le 5 novembre 2020, reçu par la locataire le 10 novembre suivant, le Tribunal l'a condamnée à évacuer de sa personne, de ses biens et de toute autre personne dont elle était responsable les locaux en cause (ch. 1 du dispositif), ainsi que la place de parking (ch. 2), a autorisé la bailleuse à requérir l'évacuation par la force publique de la locataire dès l'entrée en force du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Vu le recours déposé le 18 novembre 2020 par A _____ à la Cour de justice contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'annulation des chiffres 3 et 4 du dispositif de cette décision et à ce que la Cour lui accorde un sursis de trois mois à l'exécution de l'évacuation;

Que A _____ 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 bailleresse a conclu, par écritures du 23 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);

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 3 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 la recourante a bénéficié, de fait, de deux mois d'occupation des locaux depuis la résiliation du bail;

Que le montant de la dette est important et augmente, dès lors que la recourante n'allègue pas avoir repris le paiement des loyers;

Que, par ailleurs, la recourante n'a pas allégué avoir entrepris des démarches en vue de trouver une solution de relogement, ni produit de pièces à cet égard;

Qu'enfin, les allégations de la recourante concernant la recherche d'aides étatiques ne sont étayées par aucun titre;

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 3 du dispositif du jugement JTBL/811/2020 rendu le 5 novembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19289/2020-8-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.