REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20143/2021 **ACJC/26/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 13 JANVIER 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____[GE], recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2021, comparant par Me Nils DE DARDEL, avocat, boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____ SA, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.01.2022.

Vu le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un atelier de peinture au 2ème étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève;

Attendu que le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 350 fr. par mois;

Que par avis du 4 octobre 2017, la bailleresse a résilié le contrat de bail pour le 31 mai 2018;

Que le congé a été contesté par la locataire;

Qu'à l'audience du Tribunal des baux et loyers du 23 mai 2018, les parties sont parvenues à un accord, au terme duquel le congé a été accepté par la locataire, une prolongation de bail au 31 octobre 2021 étant accordé à la précitée, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1er novembre 2021 (cause C/2_____/2017/5-OSB);

Que le 18 octobre 2021, la locataire a déclaré invalider l'accord susmentionné;

Qu'elle a saisi, le même jour, le Tribunal des baux et loyers d'une demande de révision, assortie de mesures provisionnelles;

Que la bailleresse a, par écritures du 19 novembre 2021, conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à son rejet;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger le 8 décembre 2021;

Que, par jugement JTBL/1062/2021 rendu le 21 décembre 2021, reçu le lendemain par la locataire, le Tribunal a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée le 18 octobre 2021 (ch. 1 du dispositif) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 2);

Vu, **EN FAIT**, l'appel déposé le 23 décembre 2021 à la Cour de justice par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'octroi de l'effet suspensif à l'appel;

Qu'elle a fait valoir que l'exécution du jugement d'évacuation la priverait brutalement de son atelier de peinture, entraînant l'interruption brutale de son activité artistique;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse a conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que la voie de l'appel est ouverte contre une décision finale de première instance, pour autant que la valeur litigieuse soit supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC);

Que selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_479/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1);

Que lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné; qu'en pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1);

Qu'en l'espèce, compte tenu du montant du montant du loyer, de 350 fr. par mois, que la locataire devrait verser si l'invalidation de l'accord conclu devait être admise, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (350 fr. x 12 mois x 3 ans = 12'600 fr.), de sorte que la voie de l'appel est ouverte;

Que lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, comme en l'espèce s'agissant de mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC);

Que déposé selon la forme et le délai requis (art. 130, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable;

Que la décision attaquée portant sur des mesures provisionnelles, l'appel n'a pas d'effet suspensif ex lege (art. 315 al. 4 let. b CPC);

Qu'à teneur de l'art. 315 al. 5 CPC, l'exécution de mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, notion permettant de tenir compte également d'un préjudice de fait et s'examinant à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 475 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_514/2012 du 4 septembre 2012 consid. 3.2.2);

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'autorité cantonale 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; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5);

Qu'à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'autorité de recours n'accorde l'effet suspensif, à teneur de l'art. 174 al. 3 LP, que si le juge a prononcé la faillite, et non s'il a rejeté la requête (arrêt du Tribunal fédéral 5A_881/2017 du 23 janvier 2018 consid. 2.3; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. III, 2001, nos 53 et 60 ad art. 174 LP); que cette solution est conforme au principe général selon lequel l'effet suspensif ne peut être octroyé à un recours ayant pour objet une décision rejetant une demande (parmi d'autres : GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, 1984, p. 923 et les arrêts cités);

Qu'en l'espèce, l'appelante fait valoir qu'en l'absence de suspension de l'effet exécutoire de la décision entreprise, elle subirait un préjudice difficilement réparable, du fait de l'exécution du jugement d'évacuation qui la priverait brutalement de son atelier de peinture, entraînant l'interruption brutale de son activité artistique;

Que la vraisemblance dudit préjudice est *prima facie* douteuse;

Qu'en tout état, le jugement entrepris a rejeté la requête de mesures provisionnelles déposée par l'appelante; que, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, applicable par analogie en matière de rejet de mesures provisionnelles, la suspension du caractère exécutoire d'une décision ne peut l'être que contre un jugement qui prononce la mesure, et non contre une décision de rejet de celle-ci;

Que la suspension de l'effet exécutoire du jugement litigieux sera par conséquent refusée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/1062/2021 rendu le 21 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20143/2021.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.