



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22286/2025

ACJC/1888/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 24 DECEMBRE 2025

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} décembre 2025, représentée par Me Christophe GAL, avocat, CG Partners, rue du Rhône 100, 1204 Genève,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 décembre 2025.

Attendu, **EN FAIT**, que A_____, bailleresse, et B_____, bailleresse, sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un studio au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève, moyennant un loyer mensuel de 660 fr., charges comprises;

Que A_____ est propriétaire depuis 2005 de l'immeuble, constitué d'un grand dépôt en sous-sol et de 44 appartements;

Que, par acte déposé le 22 septembre 2025 au Tribunal des baux et loyers, B_____ a formé une requête de mesures provisionnelles à l'encontre de A_____, concluant à ce que le Tribunal ordonne à celle-ci de rétablir l'eau chaude (point qui n'est plus litigieuse en appel) et de remettre en service l'ascenseur de l'immeuble, sous la menace de la peine prévue par l'article 292 CP, A_____ devant en outre être astreinte à une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour en cas d'inexécution;

Que B_____ a allégué qu'elle était âgée de 70 ans et rencontrait divers problèmes de santé, ayant notamment subi deux opérations de ses genoux et se trouvant en traitement pour ses yeux;

Qu'elle a notamment produit un courrier du 21 juin 2024 par lequel l'Office cantonal de la protection de la population et des affaires militaires (Service sécurité incendie et technique) l'informait qu'il confirmait à A_____, par lettre du même jour, que l'ascenseur pouvait être mis en service, après contrôle de sa conformité;

Que la bailleresse a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles; qu'elle a admis que l'ascenseur était toujours hors service, suite à des pannes, relevant qu'elle n'était pas en mesure de le rénover, car elle était dans une situation financière précaire depuis 2022 en raison d'un conflit avec [l'agence immobilière] C_____, à laquelle elle avait confié la gestion de l'immeuble;

Que la bailleresse allègue à ce sujet qu'elle avait été « spoliée de la quasi-totalité des appartements de son immeuble pour lesquels elle n'avait plus perçu de loyer depuis la fin 2021 »;

Que la faillite de C_____ été prononcée le _____ juillet 2025;

Que la bailleresse allègue que par décision du 29 août 2025, confirmé le 1^{er} septembre 2025, l'Office des faillites lui a « rendu la possession des appartements »;

Que le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience du 3 novembre 2025;

Que par ordonnance JTBL/1284/2025 du 1^{er} décembre 2025, reçue le lendemain par les parties, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné à A_____ de remettre en fonction l'ascenseur de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), dit que la décision était rendue sous la menace de la peine de

l'article 292 CPC disposant que « celui qui ne se sera pas conformé à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents, sera puni de l'amende » (ch. 2), impartie à B_____ un délai de 30 jours de la notification de la décision pour le dépôt de sa demande (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5);

Que par acte expédié le 12 décembre 2025 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre le jugement précité, dont elle requiert l'annulation; qu'elle conclut, principalement, au rejet de la requête de mesures provisionnelles formée par B_____ et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants;

Que, préalablement, elle sollicite l'octroi de l'effet suspensif à l'appel;

Qu'elle fait valoir que, s'agissant de mesures d'exécution anticipée, le refus de l'effet suspensif reviendrait à vider toute procédure au fond de son sens et à la priver ainsi de ses droits procéduraux;

Qu'elle indique ne pas s'opposer au principe de la remise en fonction de l'ascenseur, mais prétend que, compte tenu du contexte qui a prévalu dans l'immeuble durant ces cinq dernières années et de l'absence de revenus locatifs, ladite remise en fonction et les coûts associés ne pourraient se concevoir que dans le cadre d'un plan de rénovation/modernisation ultérieure ; qu'elle ajoute que l'on parle « donc ici d'un délai de mois, qui sont nécessaires à la bailleuse pour effectuer les opérations envisagées, sans préjudice sa situation financière »;

Que la locataire conclut au rejet de la demande de restitution de l'effet suspensif;

Qu'elle conteste que la remise en fonction de l'ascenseur exige un plan de rénovation de l'immeuble et fait valoir qu'elle n'est pas responsable du contexte qui a prévalu dans l'immeuble durant ces cinq dernières années;

Qu'elle produit un certificat médical du 19 décembre 2025, dont il résulte qu'elle consulte un médecin depuis le 11 novembre 2022 et que, « pour raison médicale, elle nécessite un changement de logement avec ascenseur/premier étage en raison de ses difficultés à gravir des escaliers et du risque de chute avec fracture (neuropathie périphérique, cardiopathie valvulaire, ostéoporose multi-fracturaire, arthrose des genoux opérée des deux côtés) »;

Que les parties ont été informées le 23 décembre 2025 de ce que la cause était gardée à juger sur la demande d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC); que dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC);

Qu'en l'espèce, compte tenu des travaux litigieux, il sera admis que la valeur est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte;

Que l'appel a été formé dans le délai légal et selon la forme requise (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable;

Que l'ordonnance querellée portant sur des mesures provisionnelles, l'appel n'a pas d'effet suspensif ex lege (art. 315 al. 2 let. b CPC);

Qu'à teneur de l'art. 315 al. 4 let. b CPC, le caractère exécutoire de mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendu si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable;

Que le dommage difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès; il en va de même pour le dommage difficilement réparable de l'art. 315 al. 4 let. b CPC; il s'agit pour l'un comme pour l'autre d'une condition matérielle, respectivement de la protection juridique provisoire dans la première disposition et de la suspension de l'exécution de la mesure ordonnée dans la seconde; le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent ; saisie d'une demande d'effet suspensif au sens de l'art. 315 al. 4 let. b CPC, l'autorité cantonale d'appel doit ainsi procéder à une nouvelle pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure (ATF 138 III 378 consid. 6.3 et les références);

Que lorsque la décision de mesures provisionnelles, dont la suspension de l'exécution est requise, constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif - à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise -, il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée (ATF 131 III 473 consid. 2.3); celles-ci ne sont en effet admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées; ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée; dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (ATF 131 III 473 consid. 3.2);

Que si l'on entend offrir une véritable voie de droit à la partie, contre qui une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif a été prononcée, il convient alors de ne pas se montrer trop exigeant quant aux conditions d'octroi de la

suspension de l'exécution de la mesure ordonnée durant la procédure d'appel ; c'est à cette condition seulement que l'instance cantonale de recours pourra vérifier la mise en balance des intérêts contradictoires des parties effectuée par le premier juge et examiner, à son tour, si les conditions matérielles du prononcé de la mesure provisionnelle requise sont réunies; à défaut de suspension, l'intimé court en effet le risque d'être définitivement privé du contrôle de la décision sur mesures provisionnelles et, par suite, de tout intérêt à la procédure sur le fond; aussi, la requête ne devrait être refusée que lorsque l'appel paraît d'emblée manifestement infondé ou irrecevable (ATF 138 III 378 consid. 6.4 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_500/2022 du 28 septembre 2022 consid. 4.1);

Qu'en l'espèce, au vu des principes jurisprudentiels qui viennent d'être exposés, il y a lieu d'accorder l'effet suspensif requis, afin de ne pas vider l'appel de son objet;

Que par ailleurs, l'appel n'apparaît pas, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, manifestement dénué de toute chance de succès.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

Le Président ad interim de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire de l'ordonnance JTBL/1284/2025 rendue le 1^{er} décembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22286/2025.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président *ad interim*; 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.