REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24258/2021 **ACJC/1214/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 13 avril 2022, comparant d'abord par Me Jacques ROULET, avocat, puis en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2022.

EN FAIT

A. **a.** B_____, représenté par la régie C_____ (ci-après : la régie), en qualité de bailleur, et A_____, en qualité de locataire, ont conclu le 25 avril 2019 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un corps de ferme de 5 pièces sis 1_____ à D_____ [GE].

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée du 1er mai 2019 au 30 avril 2020. Par avenant du 22 mars 2021, il a été prorogé jusqu'au 30 avril 2022.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 4'500 fr. par mois.

b. Le 13 octobre 2021, A_____ a signalé à la régie la présence importante de souris à l'intérieur de son logement et précisé que divers meubles avaient été endommagés par les déjections des rongeurs. Elle a demandé que les meubles concernés soient changés en urgence.

c. Le jour même, la régie a délivré à A_____ un bon pour travaux auprès de la société E_____ SA, spécialisée dans la dératisation. Elle a prié A_____ de prendre directement contact avec cette entreprise afin de fixer un rendez-vous à sa convenance.

d. Par courriel du 14 octobre 2021, la régie a informé A_____ que le remplacement des meubles serait examiné en fonction de l'importance des dégâts constatés. Elle l'a invitée à prendre contact avec la société de nettoyage F_____ afin que celle-ci puisse intervenir dans les meilleurs délais.

e. Par courriel du 20 octobre 2021, la régie a une nouvelle fois invité A_____ à prendre contact avec F_____. Elle a ajouté que E_____ SA avait d'ores et déjà "*mis en place un dispositif*" et qu'elle restait dans l'attente du rapport d'intervention de cette société.

f. Le 21 octobre 2021, la régie a demandé à l'entreprise G_____ d'intervenir avant le week-end chez A_____ afin de nettoyer toutes les déjections de souris et traces y relatives.

L'intervention a été programmée pour le lendemain.

g. Par courriel du 22 octobre 2021, la régie a rappelé à A_____ qu'elle avait fait le nécessaire pour lui proposer un nettoyage complet de l'appartement dans les meilleurs délais. Ce nettoyage aurait pu intervenir plus rapidement si la locataire n'avait pas tardé à contacter F_____ et, cela fait, à informer la régie que le délai d'intervention de cette entreprise ne lui convenait pas. En dépit de ce contretemps, la régie avait rapidement trouvé une autre entreprise pour nettoyer les lieux. En

l'état, la régie proposait à A_____ de laisser suffisamment de temps au dispositif mis en place par E_____ SA pour agir (cette société n'ayant pas encore établi son rapport d'intervention), de laisser G_____ procéder à un nettoyage complet de l'appartement et de lui transmettre la liste des biens endommagés pour que l'assurance bâtiment puisse se prononcer sur une éventuelle prise en charge.

h. Le 1er novembre 2021, la régie a informé A_____ que l'entreprise H_____ SA viendrait déposer les plinthes et décaler les meubles bas de la cuisine pour permettre à E_____ SA de traiter puis de condamner les zones d'accès, d'une part, et à G_____ de nettoyer les zones difficilement accessibles, d'autre part. La régie a précisé qu'il ne s'agirait pas d'un nettoyage complet puisqu'il faudrait préalablement s'assurer que les rongeurs n'arrivaient plus à pénétrer dans la maison et que ceux qui étaient à l'intérieur avaient été éliminés. A la mi-novembre, E_____ SA vérifierait l'efficacité des mesures prises et, en cas de succès, G_____ viendrait pour un nettoyage complet des zones touchées. En cas d'échec, les mesures visant à obstruer les zones d'accès seraient poursuivies.

i. Par courriel du 5 novembre 2021, G_____ a informé la régie qu'elle n'avait pas pu intervenir chez A_____ ce jour-là car la société H_____ SA "*démontait toute la cuisine*".

Lors de cette intervention, H_____ SA a constaté que l'isolant des cloisons de la cuisine avait été rongé et contenait des déjections de souris.

j. Le 12 novembre 2021, H_____ SA a fait parvenir à la régie une proposition de travaux consistant dans la dépose et l'évacuation de la cuisine, la démolition des cloisons et le bouchage des trous visibles, le remontage d'une nouvelle cloison et la fourniture et la pose d'une nouvelle cuisine ainsi que la décontamination du sol.

k. Le 16 novembre 2021, le bailleur a approuvé ce devis et délivré le bon de travail y afférent à A_____.

l. Dans ses rapports d'intervention des 17, 18 et 19 novembre 2021, H_____ SA a indiqué avoir découvert "*beaucoup de passages donnant l'accès aux rongeurs*". Elle avait également constaté que les murs étaient très humides et qu'il y avait une infiltration d'air, possiblement due à "*un passage de rongeurs*".

m. Par avenant n° 1 du 19 novembre 2021 (intitulé "*Offre n° 2021 2_____ - Avenant n° 1 - rez de chaussée*"), H_____ SA a devisé pour environ 31'700 fr. de travaux consistant dans la réfection complète des murs et sols de la cuisine et du séjour situés au rez-de-chaussée.

n. Par avenant n° 2 du 22 novembre 2021 (intitulé "*Offre n° 2021 2_____ - Avenant n° 2 - 1er étage*"), H_____ SA a devisé pour près de 17'000 fr. de

travaux consistant dans la réfection des murs et du sol des chambres du 1er étage et la réfection des combles.

o. Par courrier du 24 novembre 2021, la régie a informé A_____ qu'elle entendait réceptionner les travaux entrepris par H_____ SA le vendredi 3 décembre 2021 à 14h00.

p. Le 1er décembre 2021, A_____ a répondu à la régie que "*le rendez-vous imposé*" du 3 décembre 2021 ne pourrait pas avoir lieu. Par ailleurs, compte tenu de la pandémie de Covid-19, seules les personnes munies d'un pass sanitaire et d'un test antigénique récent seraient autorisées à pénétrer dans l'appartement, ce dont elle avait informé l'entreprise H_____ SA.

q. Par avenant n° 3 du 1er décembre 2021 (intitulé "*Offre n° 2021 2_____ - Avenant n° 3 - extérieur*"), H_____ SA a devisé pour quelque 2'600 fr. de travaux consistant dans la réfection des dalles de la terrasse et autres aménagements extérieurs.

r. Par courriel du 6 décembre 2021, H_____ SA a demandé à A_____ l'autorisation d'accéder à son logement pour réaliser les travaux commandés, à savoir boucher les trous et remettre les murs en état (reconstruction des doublages, de l'isolation et de la gaine technique, réfection des joints, lissage et peinture, etc.), étant précisé que la pose de la cuisine interviendrait dans un deuxième temps.

La locataire a refusé de donner suite à cette demande, exposant qu'avant toute intervention, les ouvriers devraient lui présenter un pass sanitaire.

s. Par pli de son conseil du 8 décembre 2021, B_____ a mis A_____ en demeure d'autoriser H_____ SA à accéder sans condition à l'appartement, avec effet immédiat. Il a relevé que si les travaux entrepris dans la cuisine n'avaient pas pu être finalisés le 3 décembre 2021, c'était en raison du refus de la locataire d'autoriser l'entreprise à pénétrer dans son logement. Le maintien de la situation actuelle, à savoir un chantier inachevé et stoppé brutalement, était de nature à endommager l'immeuble et l'objet loué. En refusant l'accès à son appartement, la locataire contrevenait à l'art. 257h CO.

B. **a.** Par acte du 10 décembre 2021, A_____, comparant en personne, a formé devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) une "*requête en demande de mesure provisionnelle et superprovisionnelle*".

Elle a conclu, tant sur mesures superprovisionnelles que provisionnelles, à ce qu'il soit ordonné à B_____ d'exécuter "*les travaux prévus dans les avenants numéros 2021 2_____, Avenant n° 1 - rez de chaussée, Avenant n° 2 - 1er étage et Avenant*

n° 3 - extérieur" (i.e. les travaux devisés par H_____ SA dans les avenants n°s 1 à 3 des 19 et 22 novembre et 1er décembre 2021). Dans la partie "*EN DROIT*" de sa requête, A_____ a également sollicité du Tribunal qu'il "*ordonne toute mesure provisionnelle propre à prévenir et faire cesser son préjudice provenant de la présence de rongeurs dans le bien de la chose louée, notamment dans les cloisons ainsi que dans les combles*".

b. Par ordonnance du 10 décembre 2021, le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles, au motif que A_____ n'avait pas rendu suffisamment vraisemblable ses prétentions au fond, ni l'urgence à prononcer les mesures requises.

c. Le 15 décembre 2021, la régie a communiqué à A_____ un nouveau planning des dates d'intervention de H_____ SA, prévues entre le 21 décembre 2021 et le 26 janvier 2022, afin de remettre les murs en état et installer une cuisine provisoire (la pose de la cuisine définitive devant intervenir dans un deuxième temps).

d. Par courriel du 21 décembre 2021, H_____ SA a informé la régie qu'elle n'avait pas pu procéder aux travaux, car la locataire n'était pas présente pour lui ouvrir la porte. La maison "*avait les volets fermés et [il n'y avait] aucune lumière*".

e. Le 23 décembre 2021, B_____ a sommé une nouvelle fois A_____ de laisser H_____ SA poursuivre et achever les travaux. Il a ajouté que si la locataire s'obstinait à refuser les travaux, il se réservait la possibilité de résilier le contrat de bail de façon anticipée.

Le même jour, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de consignation du loyer. Elle a notamment conclu à l'exécution par le bailleur de l'ensemble des travaux devisés par H_____ SA dans les avenants n°s 1 à 3 des 19 et 22 novembre et 1er décembre 2021.

f. Par courriel du 7 janvier 2022, A_____ a prié le bailleur de faire annuler toute venue de H_____ SA "*jusqu'à nouvel ordre*". Elle a précisé qu'elle était atteinte du Covid-19, de même que les membres de sa famille, de sorte qu'elle ne pouvait recevoir personne à son domicile.

g. Par avis officiel du 11 janvier 2022, B_____ a résilié le bail de A_____ avec effet au 28 février 2022, en application de l'art. 257f CO.

h. Dans ses déterminations du 24 janvier 2022, B_____ a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles formée par A_____.

i. Lors de l'audience du Tribunal du 21 mars 2022, B_____ a précisé qu'il avait introduit une requête en évacuation à l'encontre de A_____. De son côté, celle-ci avait formé une requête en contestation du congé qui lui avait été notifié le 11 janvier 2022.

A l'issue de l'audience, A_____ a conclu à ce que le Tribunal ordonne à B_____ de dératiser le corps de ferme dans un délai de 10 jours dès le prononcé de la décision.

Le bailleur a persisté dans ses conclusions.

C. Par ordonnance JTBL/283/2022 du 13 avril 2022, reçue par A_____ le 19 avril 2022, Tribunal a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée par la locataire (ch. 1 du dispositif), dit que la procédure était gratuite (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En substance, le Tribunal a retenu que B_____, soit pour lui la régie, avait donné suite aux sollicitations de A_____ visant à la dératisation du corps de ferme. Pour sa part, la locataire n'avait pas rendu vraisemblable que l'habitation demeurait infestée par les rongeurs ensuite des interventions des sociétés E_____ SA et G_____. L'on pouvait tout au plus tenir pour vraisemblable qu'il devait être procédé à des travaux dans la cuisine et à un nettoyage. Il apparaissait cependant que A_____ s'était opposée à l'intervention de la société H_____ SA mandatée précisément pour réaliser ces travaux. Au demeurant, la locataire avait "*abandonné*" ses conclusions tendant à l'exécution des travaux, puisqu'elle s'était limitée, dans ses plaidoiries finales, à requérir la dératisation du corps de ferme.

Le Tribunal a indiqué au pied de l'ordonnance que celle-ci pouvait faire l'objet d'un recours au sens des art. 319 ss CPC dans les dix jours suivant sa notification.

D. **a.** Par acte expédié le 29 avril 2022 à la Cour de justice, A_____ a interjeté "*recours*" contre cette décision, concluant à son annulation. Cela fait, elle a conclu à ce qu'B_____ soit condamné à effectuer les travaux listés dans les avenants des 19 novembre 2021, 22 novembre 2021 et 1er décembre 2021 de la société H_____ SA dans un délai de 20 jours dès l'entrée en force de la décision (conclusion n° 3) et à faire dératiser son logement dans un délai de 10 jours dès l'entrée en force de la décision, le tout sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (conclusion n° 4).

b. Dans sa réponse du 13 mai 2022, B_____ a conclu à l'irrecevabilité des conclusions nos 3 et 4 de A_____, au rejet du "*recours*" et à la confirmation de l'ordonnance querellée.

Il a produit une pièce nouvelle, soit le procès-verbal d'une audience de conciliation qui s'est tenue le 21 mars 2021.

c. Les parties ont été informées par plis du greffe du 7 juin 2022 que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1.**

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). 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).

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution est en principe aussi possible même si la partie concernée est représentée par un mandataire professionnel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.1).

1.1.2 En l'espèce, la décision entreprise a été rendue sur mesures provisionnelles, dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., les travaux sollicités par la locataire ayant été devisés à plus de 50'000 fr. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte, cela indépendamment de l'indication erronée figurant au pied du jugement, celle-ci ne pouvant créer une voie de droit inexistante (ATF 129 III 88 consid. 2.1; arrêts du Tribunal fédéral 4D_82/2012 du 30 octobre 2012 consid. 2.2; 5A_545/2012 du 21 décembre 2012 consid. 4.2.1).

Le "*recours*" sera donc converti en appel.

1.1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 2, 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.3 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b).

En l'espèce, la pièce nouvellement produite par l'intimé devant la Cour est recevable dès lors qu'elle se rapporte à un fait qui s'est produit après que le Tribunal a gardé la cause à juger.

1.4 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Ces conditions sont cumulatives (JEANDIN, CR CPC, 2ème éd. 2019, n. 10 ad art. 317 CPC). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande.

Contrairement à ce que soutient l'intimé, les conclusions nos 3 et 4 de l'appelante ne sont pas nouvelles. Dans sa requête de mesures provisionnelles, celle-ci a en effet conclu à ce que le Tribunal ordonne à l'intimé de faire le nécessaire pour supprimer l'infestation de rongeurs affectant la chose louée, d'une part, et d'exécuter les travaux devisés dans les avenants nos 1 à 3 de l'entreprise H_____ SA, d'autre part. Si l'appelante a quelque peu reformulé ses conclusions devant la Cour, cela n'a pas eu pour effet de modifier l'objet du litige. En outre, il ne ressort pas du procès-verbal de l'audience du 21 mars 2022 que l'appelante aurait formellement retiré une partie de ses conclusions. Partant, c'est à tort que le Tribunal a retenu que l'appelante avait "*abandonné*" sa prétention tendant à l'exécution des travaux devisés par H_____ SA. Au surplus, la question de savoir si l'appelante est habilitée à solliciter des mesures d'exécution directe pour la première fois devant la Cour (exécution des travaux devisés sous 20 jours, menace de la peine prévue à l'art. 292 CPC) peut demeurer ouverte vu l'issue du litige.

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'elle avait échoué à rendre vraisemblable que l'infestation de rongeurs aurait persisté postérieurement à l'intervention des sociétés E_____ SA et G_____.

2.1 Selon l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base

d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, CR CPC, 2ème éd. 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2011, consid. 4).

La mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révèlerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, Procédure civile, tome 2, 2ème éd., 2010, p. 323 s.). Il faut procéder à une pesée des intérêts contradictoires des deux parties au litige (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 6962; arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 précité).

Plus une mesure atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences quant à l'existence des faits pertinents et au fondement juridique de la prétention. Tel est en particulier le cas des mesures d'exécution anticipée provisoires lorsqu'elles sont susceptibles d'avoir un effet définitif, le litige étant alors privé d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles. Il faut dans ce cas tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie adverse (ATF 131 III 473 consid. 2.3 et 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 précité). Par conséquent, elles ne sont autorisées que de manière restrictive et sont soumises à des exigences accrues. Ces exigences concernent aussi bien l'existence des faits juridiquement pertinents que toutes les conditions préalables à l'octroi d'une mesure provisionnelle. En particulier, la protection juridique (provisoire) ne doit être accordée dans ces cas que si la prétention semble être fondée de manière relativement claire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_427/2021 du 20 décembre 2021 consid. 5.3).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que des souris ont infesté le logement de l'appelante, ce qui a nécessité l'intervention de diverses entreprises. Si les travaux effectués par E_____ SA et G_____ ont sans doute permis de tuer les rongeurs et de nettoyer sommairement le logement, il n'en reste pas moins qu'à ce jour, les

souris peuvent toujours y pénétrer puisque les points d'accès n'ont pas été obstrués. Il est donc vraisemblable que les rongeurs ont continué à occuper l'objet loué postérieurement à l'intervention des entreprises susvisées. Dans la mesure où elle peut entraîner l'insalubrité de l'habitation touchée, une infestation de souris présente un risque d'atteinte à la santé de ses occupants - en l'occurrence l'appelante et sa famille - auquel il convient de pallier sans attendre.

Or, il ressort des explications des parties et des pièces produites que l'intimé a immédiatement dépêché une société pour éradiquer les rongeurs et donné son accord pour que la société H_____ SA effectue les travaux mentionnés dans son devis du 11 novembre 2021 - consistant dans la dépose et l'évacuation de la cuisine, la démolition des cloisons et le bouchage des trous visibles, le remontage d'une nouvelle cloison, la fourniture et la pose d'une cuisine ainsi que la décontamination du sol. Si l'appelante a autorisé H_____ SA à accéder à son logement pour démonter la cuisine, elle s'est en revanche opposée à ce que cette entreprise finisse les travaux figurant dans le bon de travail - cela sans motif valable. L'appelante ne rend en effet nullement vraisemblable qu'elle aurait été atteinte du Covid-19 entre novembre 2021 et janvier 2022, pas plus qu'elle ne rend vraisemblable que l'entreprise H_____ SA aurait omis de prendre les mesures adéquates compte tenu de la crise sanitaire (port du masque, aération des locaux, etc.). Par ailleurs, la description des travaux acceptés par le bailleur rend vraisemblable que ceux-ci étaient propres à empêcher une nouvelle infestation de rongeurs - étant relevé que ce n'est qu'une fois ces travaux terminés qu'il sera possible d'en apprécier l'efficacité. Il appert dès lors que c'est en raison de l'obstruction de l'appelante que l'infestation de rongeurs n'a pas pu être solutionnée à ce jour. Ayant elle-même fait perdurer la situation d'urgence dont elle se prévaut, l'appelante ne saurait de bonne foi se plaindre d'une atteinte à ses droits - étant souligné qu'en vertu de l'art. 257h al. 1 CO, le locataire est tenu de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose louée, ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages.

Au surplus, il n'y a pas lieu d'astreindre le bailleur, sur mesures provisionnelles, à exécuter l'ensemble des travaux devisés par H_____ SA. Il s'agit en effet de travaux d'envergure qui, au stade de la vraisemblance, ne paraissent ni nécessaires ni proportionnés au but poursuivi - à savoir l'éradication définitive des rongeurs ayant infesté le corps de ferme. Le prononcé d'une telle mesure se justifie d'autant moins qu'elle aurait pour effet d'anticiper la décision à venir sur le fond et, partant, de priver le litige de tout intérêt au-delà de la procédure de mesures provisionnelles.

Par conséquent, l'ordonnance querellée sera confirmée par substitution de motifs.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 avril 2022 par A_____ contre l'ordonnance JTBL/283/2022 rendue le 13 avril 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24258/2021.

Au fond :

Confirme l'ordonnance entreprise.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie RAPP	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile, dans les limites des art. 93 et 98 LTF.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.