REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26243/2022 **ACJC/1306/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 4 OCTOBRE 2023

Entre

ANLAGESTIFTUNG A_____, ayant son siège _____ [ZH], recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 8 septembre 2023, représentée par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6,

et

Monsieur B_____ et Madame C_____, domiciliés _____ [GE], intimés, représentés tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.10.2023.

Vu la requête en validation de hausse de loyer déposée par ANLAGESTIFTUNG A_____, bailleresse, à l'encontre de B_____ et C_____, locataires, le 20 avril 2023 par devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal);

Vu la requête en contestation de hausse de loyer, en fixation judiciaire du loyer et en requalification du contrat de bail déposée le 4 mai 2023 par B_____ et C_____ devant le Tribunal à l'encontre de ANLAGESTIFTUNG A_____;

Vu les écritures subséquentes des parties;

Attendu, **EN FAIT**, que, faisant suite à l'audience de débats d'instruction, d'ouverture des débats principaux et de premières plaidoiries, le Tribunal a rendu le 8 septembre 2023 une ordonnance de preuves, ordonnant à ANLAGESTIFTUNG A_____ de produire, d'ici au 13 octobre 2023, divers documents permettant notamment un calcul de rendement;

Que par acte du 22 septembre 2023 ANLAGESTIFTUNG A_____ a formé recours contre cette ordonnance et conclu à son annulation;

Qu'elle a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal des baux et loyers; qu'elle fait valoir que si elle produisait les documents requis, elle subirait un préjudice qui ne pourrait être réparé à l'issue de la procédure de recours, même si elle obtenait gain de cause, puisqu'elle n'aurait plus d'intérêt à contester qu'elle avait à produire ceux-ci;

Qu'invités à se déterminer, les intimés se sont opposés à l'octroi de l'effet suspensif, arguant de ce que la recourante ne subirait aucun préjudice difficilement réparable et qu'en tout état le recours était dénué de chances de succès;

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 2ème 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);

Qu'en l'espèce, il se justifie de suspendre le caractère exécutoire de l'ordonnance entreprise afin de ne pas vider le recours de son objet; que l'intérêt de la recourante à ne pas produire immédiatement, c'est-à-dire sans attendre l'issue de la procédure de recours, les nombreux documents visés par l'ordonnance entreprise, l'emporte sur celui des intimés à avoir connaissance sans délai de ces documents;

Qu'à cet égard, il convient de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 257 al. 1 CPC);

Qu'en conséquence, la requête de la recourante sera admise.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Suspend le caractère exécutoire de l'ordonnance de preuves rendue le 8 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26243/2022.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	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.