REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26526/2020 **ACJC/458/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 14 AVRIL 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____[GE], recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 16 mars 2021, comparant par Me Erin WOOD BERGERETTO, avocate, rue du Conseil-Général 11, case postale, 1211 Genève 4, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

1) B_____ SA, sise _____ (VS),
2) SI C_____ SA, c/o D_____ SA, sise _____ (GE), intimées, comparant toutes deux par Me Daniel UDRY, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.04.2021.

Vu la requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles déposée le 30 décembre 2020 au Tribunal des baux et loyers, aux termes de laquelle SI C_____ SA et B_____ SA, en qualité respectivement de propriétaire et de locataire, ont conclu à ce qu'il soit ordonné à A_____ de laisser libre accès à son appartement sis _____[GE], afin de faire procéder au contrôle OIBT dudit appartement, dans un délai de 48 heures dès le prononcé de l'ordonnance à rendre par le Tribunal, à ce qu'il soit ordonné à A_____ de cesser de compromettre la salubrité et la sécurité de l'immeuble sis _____[GE], par toute action ou omission, à ce qu'il soit ordonné à A_____ de vider son appartement de tous les déchets qui y sont entreposés dans un délai de 48 heures dès le prononcé de l'ordonnance à rendre par le Tribunal, à ce qu'il soit fait interdiction à A_____ d'entreposer des objets dans les parties communes de l'immeuble et à ce qu'il soit dit que les injonctions visées ci-dessus sont prononcées sous la menace des peines et sanctions de l'art. 292 CP;

Vu l'ordonnance du 30 décembre 2020 par laquelle le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles;

Vu les déterminations de A_____ du 29 janvier 2021;

Vu l'audience du 8 février 2021 devant le Tribunal;

Vu l'ordonnance JTBL/208/2021 du 16 mars 2021 par laquelle le Tribunal a fait droit à la requête de mesures provisionnelles, ordonnant à A_____ de laisser libre accès à son appartement afin de faire procéder au contrôle OIBT de celui-ci, dans un délai de 30 jours dès notification de la décision, ordonnant à A_____ de vider son appartement de tous les déchets qui y sont entreposés dans un délai de deux mois dès notification de la décision, faisant interdiction à A_____ d'entreposer des objets dans les parties communes de l'immeuble, disant que la décision était rendue sous la menace de la peine de l'art. 292 CP (…), et impartissant à SI C_____ SA et B_____ SA un délai de trois mois dès la notification de la décision pour le dépôt de leur demande au fond;

Vu l'indication au pied de la décision que celle-ci peut faire l'objet d'un recours par devant la Cour de justice dans les 10 jours suivant sa notification, conformément aux art. 319 ss du CPC;

Attendu, **EN FAIT**, que par acte expédié à la Cour de justice le 1er avril 2021, A_____ a formé appel, subsidiairement recours, contre l'ordonnance précitée, concluant à son annulation et au rejet de la requête de mesures provisionnelles;

Qu'elle a conclu préalablement à la suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance querellée; qu'elle fait valoir son état de santé fragile, la pandémie actuelle, la courte durée présumable de la procédure, ainsi que son intérêt à éviter que les mesures ordonnées ne soient exécutées avant même que la contestation desdites mesures ne soit tranchée par la Cour; qu'elle soutient que le refus de l'effet suspensif l'exposerait à un risque sanitaire dans son logement auquel elle devrait donner accès à des tiers et à des

sanctions pénales en cas de refus, pourtant temporaire de sa part, pleinement justifié par la situation sanitaire actuelle;

Que par courrier du 12 avril 2021, les intimées concluent au rejet des conclusions de la recourante tendant à suspendre le caractère exécutoire de la décision querellée; qu'elles font valoir que l'obstruction de la recourante visant à les empêcher de se conformer à leurs obligations légales en rapport avec l'OIBT est antérieure à l'apparition du COVID; qu'ainsi la pandémie actuelle ne saurait justifier l'octroi de l'effet suspensif; que les impératifs de sécurité et de salubrité commandent que l'exécution des mesures en cause ne soit pas différée; que le Tribunal a justement tenu compte des intérêts en présence en ne prononçant pas les mesures querellées avec effet immédiat;

Considérant, **EN DROIT**, que 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); que l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, dans les affaires patrimoniales, si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 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, la valeur litigieuse correspondant aux coûts des mesures sollicitées, est très vraisemblablement inférieure à 10'000 fr., de sorte que seule la voie du recours est ouverte, comme indiqué au pied de la décision entreprise par le Tribunal;

Que l'intérêt des intimées à voir exécuter les mesures requises il y a plus d'une année, pour des raisons de sécurité non seulement de la recourante mais également de tiers, en particulier les autres occupants de l'immeuble, l'emporte sur celui de la recourante; qu'en effet les motifs invoqués par celle-ci pour s'opposer aux mesures n'emportent pas conviction; que, s'agissant de la pandémie, des mesures pourraient facilement être prises pour éviter tout risque de contamination, à commencer par l'absence de la recourante au

moment du débarras de son appartement; que les autres mesures ordonnées ne nécessitent pas d'intervention de tiers et, partant, ne créent pas de risque sanitaire;

Que les chances de succès du recours, sans préjudice de la décision à rendre sur le fond, n'apparaissent pas données;

Qu'en conséquence la requête tendant à la suspension du caractère exécutoire de la mesure sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête tendant à la suspension de la force jugée et du caractère exécutoire de l'ordonnance JTBL/208/2021 rendue le 16 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26526/2020-SP.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Pauline ERARD	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.