REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26526/2020 **ACJC/834/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 JUIN 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) SI B_____, p.a. C_____ SA, _____ (GE),
2) D_____ SA, sise _____ (VS), 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 29.06.2021.

EN FAIT

A. Par ordonnance JTBL/208/2021 du 16 mars 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné à A_____ de laisser libre accès à son appartement sis 1_____ [GE], afin de faire procéder au contrôle OIBT de celui-ci, dans un délai de 30 jours dès notification de ladite ordonnance (ch. 1 du dispositif) et de vider son appartement de tous les déchets qui y sont entreposés dans un délai de deux mois (ch. 2), fait interdiction à A_____ d'entreposer des objets dans les parties communes de l'immeuble (ch. 3), le tout sous la menace de la peine de l'art. 292 CP (ch. 4), imparti à SI B_____ "A" SA et D_____ SA un délai de trois mois dès la notification de l'ordonnance pour le dépôt de leur demande au fond (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

B. **a.** Par acte expédié le 1er avril 2021 à la Cour de justice, A_____ a formé appel, subsidiairement recours, contre cette ordonnance. Elle a conclu à son annulation et au rejet des mesures provisionnelles requises par SI B_____ et D_____ SA le 29 décembre 2020, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision.

b. Par arrêt du 14 avril 2021, la Cour, considérant qu'elle était saisie d'un recours, a rejeté la requête de A_____ tendant à suspendre le caractère exécutoire de l'ordonnance attaquée.

c. Dans leur réponse du 19 avril 2021, SI B_____ et D_____ SA ont conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'ordonnance entreprise.

d. En l'absence de réplique, les parties ont été avisées le 5 mai 2021 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 29 décembre 2020, SI B_____ "A" SA et D_____ SA ont requis, sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles, que le Tribunal des baux et loyers, sous la menace de la peine prévue par l'article 292 CP,

– ordonne à A_____ de laisser libre accès à son appartement sis _____ [GE], afin de faire procéder au contrôle OIBT de cet appartement, dans un délai de 48 heures;

– ordonne à A_____ de cesser de compromettre, par toute action ou omission, la salubrité et la sécurité de l'immeuble sis 1_____ [GE];

– ordonne à A_____ de vider son appartement de tous les déchets qui y sont entreposés dans un délai de 48 heures;

– fasse interdiction à A_____ d'entreposer des objets dans les parties communes de l'immeuble.

Il ressort des pièces produites que A_____ refuse, depuis janvier 2020, de donner accès à tout tiers à l'appartement qu'elle occupe, rendant ainsi impossible le contrôle OIBT des installations électriques obligatoires ainsi que les travaux de sondage sur son balcon.

Il découle également desdites pièces que A_____ semble accumuler, de façon pathologique, une quantité très importante d'objets divers et variés, en particulier des sacs en papier et des bouteilles en plastique, sur son palier de porte, à l'intérieur de son appartement et sur son balcon, à tel point que le sol n'est plus perceptible.

b. Le 30 décembre 2020, le Tribunal a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles.

c. Le 29 janvier 2021, A_____ a conclu au rejet de la requête, se prévalant en substance de la période sanitaire incertaine et de sa consommation d'électricité inexistante.

d. Le 5 février 2021, SI B_____ "A" SA et D_____ SA ont déposé des pièces complémentaires dont il ressort que par courriel du 12 janvier 2021, les Services Industriels de Genève (SIG) ont informé SI B_____ "A" SA et D_____ SA qu'une installation électrique défectueuse pouvait entrainer des dommages aux personnes de manière directe par électrisation ou par électrocution ainsi que des dommages aux personnes et aux choses de manière indirecte ou lorsqu'un défaut électrique provoquait un incendie.

Les SIG ont relevé que les installations électriques de l'appartement de A_____ avaient été réalisées avec le matériel électrique et selon les normes datant de 1977, qu'elles ne correspondaient plus à l'état de la technique le plus récent et qu'il était ainsi impératif qu'un organe de contrôle réalise le contrôle périodique obligatoire afin qu'une éventuelle remise en état des installations défectueuses soit exécutée par une entreprise électrique.

e. Lors de l'audience du 8 février 2021, A_____ a déclaré qu'il était exclu que quiconque pénètre dans son logement en période de pandémie. S'agissant de l'encombrement, elle a précisé qu'il s'agissait essentiellement de papiers, de livres, de journaux, de chiffons et de lavande.

Les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

f. Dans sa décision du 16 mars 2021, le Tribunal a considéré que les requérantes avaient rendu vraisemblables leur prétention découlant du bail, l'atteinte actuelle ou à tout le moins imminente résultant du comportement de la citée ainsi que le préjudice difficilement réparable, voire irréparable qui pourrait être causé, notamment en cas d'incendie. Il se justifiait dès lors d'ordonner à A_____ de laisser libre accès à son appartement pour l'exécution du contrôle OIBT dans un délai de 30 jours dès notification de la décision. Il serait également ordonné à A_____ de vider son appartement de tous les déchets qui y sont entreposés dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision. Enfin, il lui serait fait interdiction d'entreposer des objets dans les parties communes. La conclusion en cessation serait quant à elle rejetée, dans la mesure où elle ne répondait pas aux exigences jurisprudentielles en la matière. Enfin, les circonstances du cas d'espèce justifiaient de prononcer les injonctions précitées sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a 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).

En l'espèce, aucun élément permet de chiffrer, le cas échéant, la valeur litigieuse et donc de considérer que celle-ci est supérieure à 10'000 fr., en particulier en ce qui concerne l'évacuation des déchets de l'appartement litigieux ou la réalisation du contrôle OIBT. Seule la voie du recours est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits, le recours est recevable.

1.3 Les pièces nouvelles produites par la recourante sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC); elles ne sont, en tout état de cause, pas pertinentes pour l'issue du litige.

2. La recourante soutient que le préjudice allégué par les intimées n'est pas "irréparable" dans la mesure où la crise sanitaire, et donc son refus de laisser l'accès à son logement, n'est que temporaire. Sa consommation d'électricité était nulle et elle était disposée à faire couper l'alimentation électrique de son appartement tant que le contrôle OIBT n'aura pas été réalisé. Les intimées n'étaient pas davantage exposées à un préjudice "irréparable" du fait de l'entreposage d'objets dans les parties communes ou de son appartement.

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, Commentaire romand, CPC, 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.).

2.2 En l'espèce, une installation électrique défectueuse peut entraîner un incendie et constitue donc un risque potentiel pour la sécurité de l'immeuble auquel il convient de parer de manière rapide, sans qu'il puisse être attendu l'issue d'une procédure au fond. L'argument de la recourante selon lequel elle s'opposerait à ce que le contrôle de celle-ci soit effectué en raison de la pandémie n'est pas vraisemblable dans la mesure où, d'une part, la recourante refuse l'accès à son appartement depuis janvier 2020, soit avant le début de la crise sanitaire à Genève, et où, d'autre part, des mesures pourraient être prises afin qu'elle ne soit pas exposée à un quelconque risque lors du contrôle. Elle a également proposé que l'électricité soit coupée dans son appartement, sans toutefois expliquer comment elle pourrait ensuite y vivre. Enfin, même si la situation sanitaire s'améliore, la recourante n'explique d'aucune manière à partir de quel moment elle serait d'accord de laisser le libre accès à son appartement pour que le contrôle OIBT puisse être effectué.

De même, des raisons de sécurité imposent que les espaces communs restent libres et ne soient pas encombrés, même de façon temporaire le cas échéant, afin de laisser libres des voies de dégagement. La recourante ne peut par ailleurs faire valoir aucun droit à occuper ceux-ci, étant relevé que l'occupation invoquée est rendue vraisemblable par les photos produites à la procédure.

Les conditions pour le prononcé des mesures provisionnelles requises sur les points précités sont donc réunies, n'étant par ailleurs nullement disproportionnées.

Concernant en revanche le débarras de l'appartement de son encombrement, une atteinte aux droits des intimées n'a pas été rendue vraisemblable. Celles-ci avaient invoqué devant le Tribunal un "haut risque non seulement d'incendie mais également d'hygiène, dans la mesure où des insectes et des maladies risquent de se propager rapidement". Les intimées n'ont cependant pas rendu vraisemblable que l'encombrement de l'appartement serait susceptible de créer un risque d'incendie; elles n'ont notamment pas allégué que des matières inflammables seraient stockées de manière inadéquate. Des restes de nourriture, notamment, pourraient par ailleurs causer des odeurs ou la présence d'insectes, mais les intimées n'ont pas davantage rendu vraisemblable que des détritus de cette nature s'accumuleraient, étant relevé que cela n'apparaît pas sur les photos produites, qui sont d'une assez mauvaise qualité. La recourante a pour sa part expliqué que l'encombrement était essentiellement constitué de papiers, de livres, de journaux, de chiffons, voire, de manière plus insolite, de lavande, soit des objets n'entraînant aucun risque d'un point de vue sécuritaire ou sanitaire. Les intimées ne démontrent en tout état de cause pas que la situation présenterait une certaine urgence, étant relevé qu'elles n'ont pas allégué que l'encombrement de l'appartement serait récent. Dans ces circonstances, les intimées ne disposent d'aucun droit pour réclamer, sur mesures provisionnelles, que la recourante vide son appartement de ce qu'il contient.

Le recours est fondé sur ce dernier point, de sorte que le chiffre 2 du dispositif de l'ordonnance attaquée sera annulé

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 le recours interjeté le 1er avril 2021 par A_____ contre l'ordonnance JTBL/208/2021 rendue le 16 mars 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26526/2020.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de cette ordonnance.

Confirme l'ordonnance attaquée pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Elodie SKOULIKAS, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminées.