REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3569/2022 **ACJC/316/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 8 MARS 2022

Entre

A_____ SARL, sise _____[GE], recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 25 février 2022, comparant par Me B_____, avocat, _____ Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

C_____, sise _____[ZH], intimée, comparant par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUZOZ, avocate, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 mars 2022

EN FAIT

A. Par ordonnance JTBL/145/2022 du 25 février 2022, reçue par A_____ SARL le 1er mars 2022, le Tribunal des baux et loyers a débouté la précitée de ses conclusions en suspension du caractère exécutoire du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers JTBL/990/2021 dans la cause C/1_____/2021 (ch. 1 du dispositif), a dit que la procédure était gratuite (ch. 2) et a rayé la cause du rôle (ch. 3).

En substance, le Tribunal a considéré que A_____ SARL n'avait pas rendu suffisamment vraisemblable l'avènement d'une circonstance permettant de surseoir à l'exécution du jugement d'accord du 29 novembre 2021, notamment que la décision aurait été par erreur déclarée exécutoire ou que des faits nouveaux empêchant l'exécution se seraient produits, tels un sursis ou le renoncement du créancier à l'exécution.

La requête devait ainsi être rejetée, tant sur mesures conservatoires et superprovisionnelles qu'au fond.

B. Par acte déposé le 2 mars 2022 à la Cour de justice, A_____ SARL a formé recours contre cette ordonnance, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour interdise à titre superprovisionnel à C_____ de procéder à un quelconque acte d'exécution ou de préparation d'exécution fondé sur le jugement JTPI/990/2021 (recte JTBL/990/2021), dise qu'il ne peut être procédé à l'évacuation jusqu'à droit jugé sur la requête de suspension et ordonne la suspension de l'exécution du jugement suscité. Sur mesures conservatoires, elle a conclu à ce que la Cour constate que le jugement JTPI/990/2021 (recte JTBL/990/2021) ne comporte aucune condamnation d'évacuer les locaux, lui donne acte de ce qu'elle entrera dans ses nouveaux locaux le 1er mai 2022 et interdise à C_____ de procéder à un quelconque acte d'exécution.

Elle s'est plainte de l'absence de jugement d'évacuation susceptible d'être exécuté par la force publique, de la violation de son droit d'être entendue, motif pris de l'absence de partie en fait de la décision entreprise et d'un abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité inférieure. Elle a notamment fait valoir que son conseil, B_____, seul en charge de la relocation de A_____ SARL, avait été victime, après le prononcé du jugement, d'une atteinte grave et durable à sa santé, persistant encore.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure de première instance :

a. Par jugement JTBL/990/2021 du 29 novembre 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant d'accord entre les parties dans la cause C/1_____/2021, a donné acte à C_____ de ce qu'elle acceptait d'octroyer à A_____ SARL une unique prolongation de bail portant sur les locaux d'environ 145 m2 au rez supérieur et 220 m2 au rez inférieur, ainsi que le dépôt de 13 m2 au sous-sol de l'immeuble sis 2_____ à Genève, échéant le 28 février 2021 (ch. 1 du dispositif), a donné acte à A_____ SARL de ce qu'elle s'engageait à restituer les locaux susmentionnés, en les laissant en bon état de propreté, le 28 février 2022 au plus tard (ch. 2), a dit qu'à défaut de restitution par A_____ SARL des locaux visés sous chiffre 1 d'ici au 28 février 2022, C_____ était autorisée à requérir l'évacuation de A_____ SARL desdits locaux et dépôts visés au chiffre 1, par la force publique dès le 1er mars 2022 (ch. 3), a autorisé A_____ SARL à restituer les locaux en tout temps avant le 28 février 2022, moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 4), a donné acte aux parties de ce qu'elles règleraient le sort de leurs prétentions financières respectives jusqu'à la libération des locaux, dans le cadre de la procédure pendante devant la 1ère chambre du Tribunal des baux et loyers (cause C/3_____/2019-1 VIS OOD), chacune des parties conservant expressément ses droits à ce propos (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres ou contraires conclusions en lien avec la restitution des locaux (ch. 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7), a condamné les parties en tant que de besoin à respecter et à exécuter le jugement (ch. 8) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 9).

Ce jugement est définitif et exécutoire.

b. Par requête déposée le 25 février 2022 au Tribunal, A_____ SARL a requis la suspension de l'exécution du jugement JTPI/990/2021 (recte JTBL/990/2021), assortie de mesures conservatoires superurgentes et superprovisionnelles.

Sur quoi, le Tribunal a rendu la décision entreprise.

EN DROIT

1. **1.1** Seule la voie du recours est ouverte contre les décisions rendues par le Tribunal de l'exécution (art.309 let. a et 319 let. a CPC).

Déposé selon la forme requise et dans le délai prescrit (art. 321 al. 2 CPC), le recours est recevable.

1.2 Dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant que les griefs formulés et motivés par le recourant (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307).

1.3 La maxime des débats s'applique (art. 339 al. 2 CPC).

2. La recourante requière le prononcé de mesures conservatoires superprovisionnelles.

2.1 En vertu de l'art. 340 CPC, le tribunal de l'exécution peut ordonner des mesures conservatoires, si nécessaires sans entendre préalablement la partie adverse.

Des mesures conservatoires peuvent être ordonnées en cours de procédure d'exécution (art. 340 CPC). Ces mesures conservatoires s'apparentent à des mesures provisionnelles (art. 261 CPC), mais elles ne doivent servir qu'à éviter que la partie contre laquelle est dirigée la requête d'exécution ne commette des actes de disposition ou de toute autre nature propres à rendre vaine l'exécution requise; que le juge jouit d'un large pouvoir d'appréciation à l'égard des mesures conservatoires qu'il peut ordonner, d'office ou sur requête (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 1 à 3 ad art. 340 CPC).

L'art. 340 CPC se limite à énoncer la possibilité d'ordonner des mesures conservatoires, sans autre spécification ni condition (JEANDIN, op. cit., n. 2 ad art. 340 CPC). Cela inclut toutes les mesures qui tendent à assurer l'exécution de la décision concernée (KOFMEL EHRENZELLER, in Kurzkommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, 2014, n. 3 ad art. 340 CPC; KELLERHALS, in Berner Kommentar, 2012, n. 18 ad art. 340 CPC).

La doctrine est divisée sur la question de savoir si les mesures conservatoires prises par le Tribunal de l'exécution le sont en application de l'art. 340 CPC, ou si elles sont soumises aux conditions prévalant en mesures provisionnelles des art. 261 ss CPC. En effet, une partie de celle-ci considère que les mesures conservatoires ne sont pas soumises aux conditions prévues aux art. 261 et 265 CPC à propos des mesures (super)provisionnelles, même si les critères prévus par ces dispositions (risque de survenance d'un préjudice difficilement réparable, urgence particulière) peuvent inspirer le tribunal de l'exécution statuant à propos de mesures conservatoires (JEANDIN, op. cit., n. 2 ad art. 340 CPC; DROESE, BSK ZPO, n. 5 et 9 ad art. 340 CPC) et que les mesures conservatoires prises par le tribunal de l'exécution le sont toujours en application de l'art. 340 CPC, sans que n'entrent en considération les mesures provisionnelles prévues aux art. 261 ss (DROESE, BSK ZPO, n. 4 ad art. 340 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 2a ad art. 340 CPC; contra: STAEHELIN, Kommentar ZPO, n. 5 ad art. 340 CPC; EGLI, OFK ZPO, n. 2 ad art. 340 CPC).

Cette question n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral.

Il n'est en l'espèce pas nécessaire d'examiner plus avant cette problématique, pour les motifs qui vont suivre.

En effet, la Cour n'est, *prima facie*, pas le Tribunal de l'exécution, mais l'autorité de recours contre les décisions rendues par ledit Tribunal, de sorte qu'il apparaît peu vraisemblable que l'art. 340 CPC puisse s'appliquer devant la Cour. La recourante n'a pas formé recours contre le refus du prononcé, par le Tribunal, des mesures conservatoires sollicitées.

Même si cette disposition devait trouver application, les conditions du prononcé de mesures conservatoires superprovisionnelles ne sont pas réunies.

2.2 Selon l'art. 337 al. 2 CPC, la partie succombante peut demander la suspension de l'exécution auprès du tribunal de l'exécution, l'art. 341 CPC étant applicable par analogie.

Il appartient à la partie qui s'oppose à l'exécution, qui supporte le fardeau de la preuve, de démontrer les objections qu'elle entend soumettre au tribunal de l'exécution (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2012 du 7 décembre 2012, consid.4.1).

2.3 Le tribunal de l'exécution peut ordonner des mesures conservatoires, si nécessaire sans entendre préalablement la partie adverse (art. 340 CPC).

Pour la partie condamnée à l'exécution, la mesure conservatoire doit se lier à la vraisemblance de la sauvegarde d'un droit relevant de l'art. 341 CPC (PIOTET, Petit commentaire Code de procédure civile, n. 4 ad art. 340 CPC).

2.4 Le tribunal de l'exécution examine le caractère exécutoire d'office (art. 341 al. 3 CPC).

Sur le fond, la partie succombante peut uniquement alléguer que des faits s'opposant à l'exécution de la décision se sont produits après la notification de celle-ci, par exemple l'extinction, le sursis, la prescription ou la péremption de la prestation due. L'extinction et le sursis doivent être prouvés par titres (art. 341 al. 1 CPC).

A côté des motifs d'ordre matériel, des moyens formels peuvent être également soulevés par l'obligé intimé à l'exécution forcée. Ceux-ci sont toutefois restreints à plaider la nullité complète du titre exécutoire (STAEHELIN, op. cit., n. 13), ou à invoquer des moyens touchant au caractère exécutoire du titre lui-même (p.ex. une condition, art. 342 CPC, l'inexigibilité de la prestation selon le titre, ou encore l'irrégularité de toute l'instance (art. 338, 339 CPC) (PIOTEt, op. cit., n. 14 ad art. 341 CPC).

2.5 Selon l'art. 241 al. 2 CPC, la transaction judiciaire a les effets d'une décision entrée en force. Elle est revêtue de l'autorité de chose jugée, et l'exécution forcée s'effectue comme pour un jugement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10

juillet 2017 consid. 4.1.1; TAPPY, Commentaire romand, Code de procédure civile 2ème éd. 2019, n. 29 ad art. 241 CPC).

A teneur de l'art. 336 al. 1 let. a CPC, une décision - respectivement une transaction judiciaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2012 du 7 décembre 2012 consid. 3.1 in RSPC 2013 p. 150) - est exécutoire lorsqu'elle est entrée en force et que le tribunal n'a pas suspendu l'exécution. La jurisprudence a précisé que pour être exécutoire au sens de l'art. 336 CPC, la décision doit décrire l'obligation à exécuter avec une précision suffisante sous l'angle matériel, local et temporel, de façon à ce que le juge chargé de l'exécution n'ait pas à élucider lui-même ces questions (arrêts du Tribunal fédéral4A_640/2016 du 25 septembre 2016 consid. 2.2.; 4A_269/2012 précité consid. 3.2; 5A_880/2015 du 3 juin 2016 consid. 2 in fine).

La transaction judiciaire elle-même, en tant qu'acte juridique des parties, met fin au procès (ATF 139 III 133 consid. 1.3 p. 134). Le juge se borne à en prendre acte; il ne rend pas de décision judiciaire, même si, formellement, il raye la cause du rôle (art. 241 al. 3 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_150/2020 du 17 septembre 2020 consid. 2.2).

Une transaction passée en justice vaut jugement (art. 241 al. 2 CPC) et doit donc être attaquée par les voies de droit ouvertes contre les jugements.

Dans une affaire concernant une décision d'exécution d'une transaction judiciaire en matière de bail, le Tribunal fédéral a considéré que la transaction judiciaire passée, qui valait jugement, retenait que les locataires s'étaient engagés irrévocablement à quitter les locaux au 30 septembre 2016. Dès lors, non seulement le bail avait pris fin à cette date, mais encore les locataires s'étaient engagés à restituer les locaux à cette date, soit à une obligation de faire. La partie bailleresse pouvait donc agir en exécution de cet engagement, de la même façon qu'elle pourrait le faire si un jugement avait condamné les locataires à restituer les locaux. C'était ainsi parce qu'ils méconnaissent la nature de la transaction valant jugement que les recourants croyaient qu'il serait encore nécessaire d'obtenir un jugement les condamnant à restituer les locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_43/2017 du 7 mars 2017 consid. 5).

2.6 Dans le présent cas, la transaction judiciaire conclue par les parties, homologuée par le Tribunal par décision JTBL/990/2021 du 29 novembre 2021, vaut jugement, conformément aux dispositions rappelées supra. Même si ladite transaction ne fait pas spécifiquement mention de ce que l'accord vaut jugement d'évacuation, il apparaît, selon toute vraisemblance et conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant, que comme cette transaction vaut jugement et qu'elle prévoit des mesures d'exécution au sens de l'art. 236 al. 3 CPC, soit la

faculté pour le bailleur de requérir l'évacuation de la recourante par la force publique, elle peut être exécutée directement (art. 337 al. 1 CPC).

La recourante se méprend ainsi, *prima facie*, sur les conséquences juridiques de l'accord, valant jugement, qui a été homologué par le Tribunal, étant pour le surplus souligné que la recourante est composée de plusieurs avocats et qu'elle était, à cette occasion, également représentée par avocat.

Il importe dès lors peu que le jugement d'évacuation prononcé par le Tribunal dans la cause C/4_____/2021 ait été annulé, conformément aux conclusions d'accord déposées à la Cour à la suite de l'appel formé contre ledit jugement, étant souligné que l'arrêt prononcé par ladite Cour ne fait pas mention des motifs qui ont conduit les parties à transiger et à annuler ledit jugement.

La recourante n'a ni allégué ni rendu vraisemblable qu'un vice aurait affecté le jugement JTBL/990/2021 du 29 novembre 2021, ni qu'une demande de révision aurait été déposée à son encontre.

Prima facie et sans préjudice de l'examen au fond, la recourante n'a pas non plus rendu vraisemblable que l'une des conditions posées par l'art. 341 al. 3 CPC serait réalisée.

Le prononcé de mesures conservatoires reviendrait par ailleurs à accorder à la recourante le bénéfice de droits qu'elle n'a pas. En effet, dans leur transaction judiciaire, les parties sont convenues de l'octroi d'une unique prolongation du bail à la recourante. Elle ne peut, par des mesures conservatoires, obtenir un sursis supplémentaire.

2.7 Par conséquent, la recourante sera déboutée de ses conclusions en prononcé de mesures conservatoires.

3. Les conditions du prononcé de mesures superprovisionnelles ne sont pas non plus réunies.

3.1 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).

Il s'agit de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté,2ème éd. 2019, n. 3 ad art. 261 CPC).

L'art. 265 CPC dispose par ailleurs qu'en cas d'urgence particulière, notamment s'il y a risque d'entrave à leur exécution, le tribunal peut ordonner des mesures provisionnelles immédiatement, sans entendre la partie adverse.

Les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue. Le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles. Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618).

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, op. cit., 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC; HOHL, op. cit., n. 1774, p. 325).

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; qu'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; qu'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, op. cit., p. 323 s.).

3.2 Les art. 53 CPC, 29 al. 2 Cst et 6 §1 CEDH., qui s'appliquent aussi en procédure sommaire, garantissent à toute partie le droit d'être entendu par les autorités judiciaires.

Est déduit du droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst le devoir pour le juge de motiver sa décision. Le juge n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_579/2017 du 13 septembre 2017

consid. 2.1). Il n'y a en particulier pas de violation du droit d'être entendu sous l'angle d'une motivation lacunaire lorsque le recourant est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, ce qui démontre qu'il l'a saisi (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2).

En procédure sommaire, la motivation peut être plus succincte qu'en procédure ordinaire (MAZAN, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 7 ad art. 256 CPC).

Contrevenant au droit d'être entendu, une motivation insuffisante constitue une violation du droit, que la juridiction supérieure peut librement examiner aussi bien en appel que dans le cadre d'un recours au sens des art. 319 ss CPC (TAPPY, Commentaire romand CPC, 2ème éd., 2019, n. 18 ad art. 239 CPC).

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Ce droit n'est cependant pas une fin en soi. Ainsi, lorsqu'on ne voit pas quelle influence la violation du droit d'être entendu a pu avoir sur la procédure, il n'y a pas lieu d'annuler la décision attaquée (ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1 et les références).

3.3 En l'espèce, il ne sera pas revenu sur les considérations relatives au caractère exécutoire du jugement JTBL/990/2021 du 29 novembre 2021, ni sur le fait qu'il s'agit d'un jugement d'évacuation, comme retenu ci-avant.

La recourante soutient que les premiers juges ont violé son droit d'être entendue. Comme rappelé ci-avant, le Tribunal peut se contenter, en procédure sommaire, d'une motivation succincte. La recourante a par ailleurs été en mesure d'attaquer le raisonnement du jugement attaqué sur ce point dans le cadre du recours qu'elle a formé, ce qui démontre qu'elle l'a *prima facie* compris. Même si la décision querellée ne comporte pas formellement de partie EN FAIT, les premiers juges ont fait mention, dans les motifs, de l'existence d'un jugement d'accord du 29 novembre 2021, de l'absence de circonstances permettant de surseoir à son exécution et de l'affection touchant l'un des associés de la recourante. Ce faisant, le Tribunal a, certes sommairement, examiné les arguments de la recourante. Par ailleurs, la recourante n'explicite pas quelle influence la violation alléguée a pu avoir sur la procédure. Ainsi, *a priori*, et sans préjudice de l'examen au fond, le droit d'être entendu de la recourante a été respecté.

Pour le surplus, la recourante n'a pas rendu vraisemblable, à ce stade et sans préjudice de l'examen au fond, une violation de l'art. 341 al. 3 CPC. Les allégations de la recourante selon lesquelles son conseil serait seul en charge du relogement, alors qu'il a un associé et d'autres employés, ne sont corroborées par aucune pièce ni aucun autre élément du dossier.

Le fait qu'il ait trouvé des nouveaux locaux, a priori, ne permet pas de s'opposer à l'exécution de la décision.

La recourante n'a ainsi, *prima facie*, par rendu vraisemblable être titulaire d'un droit.

Ainsi, sous l'angle de la vraisemblance, les chances de succès du recours sont douteuse.

4. La procédure est gratuite (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

Statuant sur mesures conservatoire superprovisionnelles :

Rejette les conclusions formées par A_____ SARL en prononcé de mesures conservatoires superprovisionnelles en suspension de l'exécution du jugement JTBL/990/2021 rendu le 29 novembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1_____/2021.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.