



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8976/2019

ACJC/309/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 24 FEVRIER 2020**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, recourante contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 19 novembre 2019, comparant en personne,

et

**FONDATION B**\_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Nathalie THÜRLER, avocate, case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25.02.2020.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance JTBL/1098/2019 du 19 novembre 2019, reçue par A\_\_\_\_\_ le 22 novembre 2019, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné à cette dernière de permettre l'accès de la bailleresse à l'appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis au 1\_\_\_\_\_ avant le 17 décembre 2019 (ch. 1 du dispositif), dit qu'à défaut la bailleresse serait autorisée, dès le 18 décembre 2019, à accéder à l'appartement précité avec l'aide d'un huissier judiciaire, voire de la force publique (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 29 novembre 2019, A\_\_\_\_\_ a formé recours contre cette ordonnance, concluant à son annulation et au déboutement de la FONDATION B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions.
- b.** Le 4 décembre 2019, la FONDATION B\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.
- c.** Par arrêt du 9 décembre 2019, la Cour a rejeté la demande d'effet suspensif formée par A\_\_\_\_\_.
- d.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- e.** Elles ont été informées le 15 janvier 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** La FONDATION B\_\_\_\_\_, en tant que bailleresse, et A\_\_\_\_\_, en tant que locataire, ont conclu le 16 juillet 2001 un contrat de bail à loyer portant sur un appartement situé au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis au 1\_\_\_\_\_.
- b.** Le bail a été résilié par la bailleresse pour le 31 juillet 2017 par avis du 13 mai 2016.
- c.** Le congé a été contesté par la locataire par requête déposée devant la Commission de conciliation en date du 26 octobre 2016, ayant donné lieu à la procédure C/2\_\_\_\_\_/2016. Cette procédure est actuellement pendante par-devant le Tribunal.
- d.** Il n'est pas contesté que la bailleresse est en droit de procéder à une visite de l'appartement occupé par A\_\_\_\_\_ afin d'effectuer un contrôle des installations sanitaires de celui-ci, à la suite d'un dégât d'eau.

A\_\_\_\_\_, tout en admettant la licéité de cette visite, s'y oppose depuis de nombreux mois, au motif qu'elle souffre de problèmes dentaires.

e. Par ordonnance JTBL/464/2019 du 16 mai 2019, rendue dans la présente cause, le Tribunal a ordonné à A\_\_\_\_\_ de permettre à la bailleresse d'accéder à son appartement dans les 30 jours dès notification de la décision, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CPS.

L'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre cette décision a été déclaré irrecevable par arrêt ACJC/1141/2019 de la Cour de justice du 5 août 2019, lequel est définitif et exécutoire.

f. Lors de l'audience du Tribunal du 19 novembre 2019, la bailleresse a indiqué que deux visites avaient été fixées d'entente avec la locataire les 13 août et 12 septembre 2019 mais qu'elle n'avait pas pu avoir accès à l'appartement. Elle sollicitait le prononcé par le Tribunal de mesures d'exécution complémentaires de son ordonnance du 16 mai 2019, à savoir l'autorisation de faire appel à un huissier judiciaire, voire à la force publique, pour effectuer la visite des lieux.

A\_\_\_\_\_ a indiqué que cette demande était disproportionnée, que son traitement dentaire était plus compliqué que prévu et qu'il n'y avait aucun indice permettant de douter du bon état de l'appartement. Elle a confirmé qu'elle ne s'opposait pas au principe de la visite. Elle a déposé un certificat médical indiquant qu'elle suivait un traitement dentaire chirurgical lourd et compliqué qui durerait encore au moins un an et qui rendait sa vie quotidienne difficile.

A l'issue de l'audience du 19 novembre 2019, le Tribunal a gardé la cause à juger sur mesures provisionnelles.

### **EN DROIT**

1. L'ordonnance querellée porte sur des mesures d'exécution, de sorte que seule la voie du recours est ouverte en l'espèce (art. 309 let. a et art. 319 let. a CPC).

S'agissant d'une affaire soumise à la procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC), le recours doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

Le recours respecte les dispositions légales précitées et est par conséquent recevable.

- 
2. Le Tribunal a considéré que la recourante n'avait pas déféré à son injonction de laisser l'intimée inspecter son appartement, en dépit de la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP. Il convenait par conséquent d'assortir la décision déjà rendue d'une mesure d'exécution plus incisive, à savoir le recours à un huissier judiciaire ou à la force publique.

La recourante fait valoir que ces mesures d'exécution sont disproportionnées car son traitement dentaire est très douloureux et la fatigue énormément. L'idée de l'intervention d'un huissier judiciaire ou de la police ne faisait qu'exacerber ses angoisses et risquait d'aggraver son état de santé. A cela s'ajoutait qu'il n'y avait aucune urgence à permettre l'intervention de l'intimée, son appartement étant en bon état.

**2.1** Selon l'art. 343 al. 1 let. e CPC, lorsque la décision prescrit une obligation de faire, de s'abstenir ou de tolérer, le tribunal de l'exécution peut notamment ordonner l'exécution de la décision par un tiers.

**2.2** En l'espèce, les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal respectent le principe de proportionnalité.

En effet, la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP n'a pas été suffisante pour permettre l'exécution de l'ordonnance du Tribunal du 16 mai 2019 puisque la recourante refuse toujours obstinément de déférer aux injonctions du Tribunal.

Aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'une inspection de l'appartement par l'intimée, exécutée avec le concours d'un huissier ou de la force publique, provoquerait une aggravation des problèmes dentaires de la recourante ou mettrait à mal sa santé psychologique.

L'intimée n'a par ailleurs pas à démontrer l'existence d'une urgence particulière à intervenir dans le cadre de la présente procédure. L'on relèvera au demeurant que cela fait des mois que l'intimée tente, en vain, d'obtenir que la recourante satisfasse à ses obligations légales.

Le recours sera par conséquent rejeté.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 29 novembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/1098/2019 rendue le 19 novembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8976/2019-1-SP.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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 inférieure à 15'000 fr.*