



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8976/2019

ACJC/815/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 3 JUIN 2019**

Entre

Madame A_____, domiciliée rue _____, _____ Genève, appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 16 mai 2019, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

FONDATION B_____, p.a. **C**_____ **SA**, avenue _____, _____ Genève, 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 04.06.2019.

Vu, **EN FAIT**, le contrat de bail conclu par les parties, portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____, à Genève;

Que par avis du 13 mai 2016, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour le 31 juillet 2017;

Que ce congé a été contesté par la locataire;

Que, dans le cadre de la procédure de contestation de congé, la bailleuse a allégué avoir sollicité, sans succès, de la locataire l'accès à son logement, afin qu'une entreprise mandatée par elle procède au contrôle des installations sanitaires, à la suite d'un dégât d'eau survenu dans l'appartement situé à l'étage du dessus;

Que la bailleuse a produit plusieurs courriers de relances en ce sens à la locataire, ainsi qu'une mise en demeure le 11 avril 2016;

Que, par requête adressée le 3 avril 2019 au Tribunal des baux et loyers, la bailleuse a requis le prononcé de mesures provisionnelles, concluant à ce que le Tribunal condamne la locataire à laisser visiter son logement, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP;

Qu'à l'audience du 16 avril 2019 devant le Tribunal, la bailleuse a déclaré qu'une visite de l'appartement avait été agendée au 5 février 2019, rendez-vous que la locataire avait annulé quelques jours avant; que depuis lors, la bailleuse n'avait pas pu accéder au logement ni fixer de date en vue d'une visite;

Que, pour sa part, la locataire a exposé être dans une situation médico-sociale difficile; qu'elle ne refusait pas la visite de son logement mais n'arrivait pas "à donner accès" à celui-ci avant que son état de santé le lui permette; qu'elle pouvait proposer un rendez-vous pour le mois de septembre 2019;

Que la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience;

Que, par ordonnance JTBL/464/2019 rendu le 16 mai 2019, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal a ordonné à la locataire de permettre l'accès à l'appartement, dans les 30 jours dès la notification de l'ordonnance (ch. 1 du dispositif), a dit que la décision était rendue sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4);

Vu l'appel expédié le 27 mai 2019 par A_____ contre ce jugement;

Qu'elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au déboutement de la bailleuse des fins de sa demande;

Que A_____ a préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance querellée; qu'elle a fait valoir qu'en raison de son traitement dentaire récent, lequel avait un effet négatif sur sa santé psychologique, elle se trouvait dans une situation de vulnérabilité particulière;

Qu'invitée à se déterminer, la bailleresse s'est, par écritures du 29 mai 2019, opposée à la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel, déposé le 27 mai 2019, a été formé dans le délai légal et selon la forme requise (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable;

Que l'ordonnance querellée portant sur des mesures provisionnelles, l'appel n'a pas d'effet suspensif ex lege (art. 315 al. 4 let. b CPC);

Que la Présidente soussignée a compétence pour statuer sur la requête d'effet suspensif, vu la nature incidente et provisionnelle d'une telle décision et la délégation prévue à cet effet par l'art. 18 al. 2 LaCC, concrétisée par une décision de la Chambre civile siégeant en audience plénière et publiée sur le site Internet de la Cour;

Qu'à teneur de l'art. 315 al. 5 CPC, l'exécution de mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, notion permettant de tenir compte également d'un préjudice de fait et s'examinant à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise (arrêt du Tribunal fédéral 5A_194/2012 du 8 mai 2012 consid. 5.1.1 et 5.1.2);

Que selon la jurisprudence, le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent; que, saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels; qu'elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_257/2016 du 6 juillet 2016 consid. 3.1; 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, saisie d'une demande d'effet suspensif au sens de l'art. 315 al. 5 CPC, l'autorité cantonale d'appel doit ainsi procéder à la pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure

(ATF 138 III 378 consid. 6.3 et les références citées; 137 III 475 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_514/2012 du 4 septembre 2012 consid. 3.2.2);

Qu'en l'espèce, l'appelante fonde sa requête d'effet suspensif sur son état de santé fragile, lequel est documenté par pièces;

Que toutefois, ledit état de santé ne constitue pas un préjudice difficilement réparable, au sens de la jurisprudence rappelée ci-avant;

Que, par ailleurs, les chances de succès de l'appel se révèlent, prima facie, douteuses, l'appelante étant tenue légalement de laisser accès à son logement et de prendre les mesures nécessaires à cet effet;

Qu'il ne se justifie en conséquence pas de suspendre le caractère exécutoire de la décision entreprise;

Qu'il convient également de tenir compte de la courte durée présumable de la présente procédure, jugée selon la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC);

Qu'en conséquence, la requête de l'appelant sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance JTBL/464/2019 rendue le 16 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8976/2019-1-SP.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

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.