



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22468/2024

ACJC/1574/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 10 DECEMBRE 2024

Entre

A _____ **SA**, sise _____ [GE], appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 18 novembre 2024, représentée par Me Razi ABDERRAHIM, avocat, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève,

et

B _____ **SA**, sise _____ [NW], intimée, représentée par Me Raija LAHLOU, avocate, rue Micheli-du-Crest 4, 1205 Genève,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 décembre 2024

Attendu **EN FAIT** que par jugement JTBL/663/2024 rendu le 6 juin 2024, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SA à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de tout tiers les locaux d'environ 115,75 m² dans l'immeuble sis rue 1_____ no. _____ à Genève constitués notamment d'une arcade ("arcade 6"), un rez-de-chaussée, un espace vente, stockage et réserve, un laboratoire, un espace pause-café, WC, sous-sol, cave/s, dépôt/s et toutes dépendance/s, a autorisé B_____ SA à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ SA dès l'entrée en force du jugement et condamné A_____ SA à verser à B_____ SA la somme de 69'308 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 10 mai 2024;

Que A_____ SA n'a pas recouru contre ce jugement;

Que par courriel du 26 septembre 2024, B_____ SA a informé A_____ SA que la restitution des locaux était fixée le 30 septembre 2024 à 14h30, en la remerciant de s'organiser en conséquence;

Qu'il ressort du rapport de l'huissier judiciaire du 30 septembre 2024 que le même jour, l'arcade a été ouverte et les cylindres changés. Qu'il avait été constaté que l'arcade n'était plus exploitée, une affiche sur la porte invitant la clientèle à se rendre à la C_____, sise no. _____ rue 2_____. Qu'elle ne contenait plus que des présentoirs, des échantillons, cornets, affiches publicitaires etc, des chaussures orthopédiques, un vélo, un comptoir, deux systèmes de caisse, deux bacs verts contenant des médicaments pour la plupart périmés, etc, ainsi que des classeurs fédéraux, des bacs en plastique bleu, un matelas en mousse, etc. Qu'aucun équipement de laboratoire ou de produit pharmaceutique ne se trouvait dans la partie "laboratoire". Que les locaux avaient été refermés, avec un avis de passage indiquant les démarches à entreprendre pour récupérer les biens garnissant les locaux avait été laissé sur la porte;

Que par acte du 30 septembre 2024, A_____ SA a formé une "requête urgente en suspension de l'exécution". Qu'elle a fait valoir que les locaux de la pharmacie abritaient un laboratoire contenant de nombreuses substances chimiques substantiellement toxiques, dont le démantèlement n'était possible que par une société spécialisée. Qu'elle concluait à la suspension de l'exécution pour une durée de deux mois afin d'avoir le temps de procéder à l'évacuation du laboratoire;

Que par ordonnance du 30 septembre 2024, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a rejeté la requête;

Qu'au cours de l'audience qui s'est tenue le 11 novembre 2024, B_____ SA a exposé que, depuis le 30 septembre 2024, la représentante de A_____ SA n'avait pris contact ni avec elle ni avec l'huissier afin de récupérer d'éventuelles affaires. Qu'elle a confirmé qu'il n'y avait aucun produit chimique dans les locaux;

Que A_____ SA a plaidé l'inefficacité du congé et modifié ses conclusions en concluant à l'annulation de l'évacuation;

Que B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité des conclusions modifiées de la requérante et en tout état au rejet de la requête;

Que par ordonnance JTBL/1144/2024 rendue le 18 novembre 2024, le Tribunal, statuant sur mesures provisionnelles, a rejeté la requête (ch. 1 du dispositif), dit que la procédure était gratuite (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3);

Que par acte du 2 décembre 2024, A_____ SA a formé appel contre ce jugement, concluant, sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles, à ce que l'exécution de l'ordonnance du Tribunal du 30 septembre 2024 soit suspendue, et à l'octroi d'un délai de deux mois à savoir jusqu'au 31 janvier 2025 pour libérer les locaux;

Que sur le fond elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance du 30 septembre 2024, à ce qu'il soit dit que la résiliation de bail du 14 février 2024 est inefficace, et à l'annulation de la résiliation;

Que par réponse sur effet suspensif et sur appel, B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de "l'appel" formé par A_____ SA, au rejet de la demande d'effet suspensif contenue dans "l'appel", au rejet de "l'appel" et à la confirmation de l'ordonnance du 30 septembre 2024 ainsi qu'à celle du 18 novembre 2024;

Considérant, **EN DROIT**, que l'appel n'a pas d'effet suspensif lorsqu'il a pour objet des décisions sur mesures provisionnelles (art. 315 al 4 let. b CPC);

Que l'effet suspensif ne peut être octroyé à un recours ayant pour objet une décision rejetant une demande (parmi d'autres : GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, 1984, p. 923 et les arrêts cités; SJ 2015 II 29);

Qu'en effet, une décision négative ne déploie aucun effet susceptible d'être suspendu;

Qu'en cas d'urgence particulière, le tribunal peut ordonner des mesures provisionnelles immédiatement, sans entendre la partie adverse (art. 265 al. 1 CPC);

Que le prononcé de telles mesures suppose un danger particulièrement imminent ou que le fait de donner connaissance de la requête à la partie requise risquerait de prêter l'exécution des mesures (BOHNET, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 2 ad art. 265 CPC);

Que les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; que le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles; qu'il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; qu'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);

Que l'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.2), 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);

Qu'en l'espèce, l'appel est dirigé contre une ordonnance rendue sur mesures provisionnelles le 30 septembre 2024, non susceptible d'appel;

Que dans la partie en droit de son mémoire d'appel, l'appelante remet en cause l'ordonnance du 18 novembre 2024;

Qu'elle soutient que les locaux litigieux contiennent encore du matériel pour une valeur de 300'000 fr.; qu'elle a besoin d'un sursis à l'évacuation;

Que l'intimée expose que l'évacuation a eu lieu le 30 septembre 2024 et que l'appelante a encore accédé aux locaux les 2 et 3 décembre 2024, pour les débarrasser, et qu'il ne reste que des objets sans valeur;

Que pour autant que l'appel soit recevable, il ne se justifie aucunement d'ordonner les mesures provisionnelles sollicitées;

Qu'en effet, l'évacuation prononcée par le Tribunal par jugement du 6 juin 2024 a été exécutée le 30 septembre 2024; que ne subsistent dans les locaux que des objets sans valeur, l'appelante ne démontrant pas qu'il en serait autrement; qu'elle n'a entrepris aucune démarche en vue de récupérer ces biens, si ce n'est qu'elle s'est rendue sur place les 2 et 3 décembre 2024; que les conclusions de l'appelante sont incompréhensibles, puisqu'elle semble se désintéresser des locaux;

Qu'en tout état, il ne sera pas fait droit aux conclusions provisionnelles de l'appelante, celle-ci n'ayant rendu vraisemblable aucune des conditions en justifiant l'octroi;

Que la procédure est gratuite.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette, dans la mesure de leur recevabilité, les conclusions sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles prises par A_____ SA à l'appui de son appel du 2 décembre 2024 contre le JTBL/1144/2024 rendu le 18 novembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22468/2024.

Siégeant :

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

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.