



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23926/2022

ACJC/1454/2023

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MERCREDI 1^{ER} NOVEMBRE 2023**

Entre

- 1) **A** _____ **SARL**, sise c/o **B** _____ **SA**, rue _____, Genève,
- 2) **C** _____ **SA**, sise _____ [GE],
- 3) **Madame D** _____, p.a. **E** _____ **SA**, _____, Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 octobre 2023, tous représentées par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

- 1) **F** _____ **SARL**, sise _____ [GE],
- 2) **Monsieur G** _____, domicilié _____ [GE], intimés, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.11.2023.

Attendu, **EN FAIT**, que F_____ SÀRL et G_____ sont locataires d'une arcade de 139 m2 au rez-de-chaussée, ainsi que de dépôts, situés dans l'immeuble sis no. _____, rue 1_____, à Genève;

Que le loyer mensuel net a été fixé à 3'500 fr. par mois;

Que A_____ SARL, C_____ SA et D_____ sont propriétaires dudit immeuble, dont la gérance est confiée à H_____ SA (ci-après : la régie);

Que les locataires se sont plaints de défauts d'isolation et ont sollicité l'exécution de travaux des baillereses aux fins d'y remédier;

Qu'ils ont consigné le loyer le 26 septembre 2019 et déposé une requête en validation de consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer le 28 octobre 2019 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers;

Que, selon procès-verbal de conciliation du 16 décembre 2019, les baillereses se sont engagées à effectuer les travaux suivants dans les locaux situés en cause :

- pose de nouveaux joints à écrasement sur le pourtour de la porte du local poubelles et des portes attenantes donnant sur le local poubelles;
- changement des fenêtres et cadres et pose d'un double vitrage de toutes les portes et vitrines de l'arcade y compris le vitrage donnant sur la cour intérieure, en conformité avec les exigences de la CMNS, d'ici au 30 avril 2020;

Qu'il était précisé notamment qu'en cas de problème de délai dans l'octroi du préavis de la CMNS, ce retard ne serait pas imputable aux baillereses et qu'un planning des travaux devrait être remis aux locataires au moins 30 jours à l'avance;

Qu'au vu de l'accord précité, les locataires ont déconsigné les loyers;

Que, par courrier adressé à la régie le 10 août 2020, les locataires se sont notamment plaints de ce qu'ils n'avaient reçu aucun planning de travaux et sollicité l'exécution de l'accord, ainsi qu'une réduction de loyer;

Que, par courrier du 1^{er} octobre 2020, les baillereses ont répondu que le délai prévu par le procès-verbal de conciliation n'avait pas pu être respecté en raison de la pandémie;

Que, par courriel du 4 juillet 2022, la régie s'est adressée à la CMNS, en l'informant de ce qu'elle avait le projet de remplacer les vitrines dans son immeuble sis no. _____, rue 1_____;

Qu'à la suite de plusieurs relances des locataires et une nouvelle consignation du loyer, les baillereses ont indiqué, par courrier du 18 octobre 2022, qu'un projet de changement de fenêtres et de cadres et d'installation d'un double vitrage avait été soumis à la CMNS;

Que, par requête du 23 novembre 2022 au Tribunal, les locataires ont conclu à la constatation du caractère exécutoire de l'accord du 16 décembre 2019 et à ce que les

bailleresses soient menacées des peines prévues à l'art. 292 CP en cas d'inexécution, et à ce qu'elles soient condamnées à une astreinte de 500 fr. par jour de retard;

Qu'à l'audience du Tribunal du 7 mars 2023, les bailleresses se sont opposées à la requête, indiquant qu'après le retard pris en lien avec le Covid-19, les démarches nécessaires auprès de la CMNS avaient été effectuées;

Que G_____ a relevé n'avoir reçu aucun document attestant de démarches que la régie lui avait indiquées avoir entreprises;

Que, par courriel du 10 mai 2023, la régie a fait parvenir à la CMNS des offres d'une serrurerie pour la fabrication et la pose de nouvelles vitres;

Que la CMNS a répondu le jour même que ces propositions ne lui convenaient pas, les serrureries d'origine devant être conservées sur le côté rue du bâtiment, avec possiblement une adaptation moyennant des verres isolants, la situation côté cour devant être déterminée; que la régie ne devait rien entreprendre sans l'accord de la commission;

Que les parties ont plaidé à l'audience du 23 mai 2023; que les bailleresses ont notamment considéré que l'accord du 16 décembre 2019 contenait une condition suspensive, soit l'accord de la CMNS et que celle-ci n'était pas réalisée;

Que par jugement JTBL/827/2023 du 10 octobre 2023, le Tribunal, statuant par voie de procédure sommaire, a ordonné l'exécution de la transaction judiciaire du 16 décembre 2019 (ch. 1 du dispositif), ordonné en conséquence l'exécution des travaux suivants dans les locaux occupés par F_____ SÀRL et G_____ au no. _____, rue 1_____, soit la pose de nouveaux joints à écrasement sur le pourtour de la porte du local poubelles et des portes attenantes donnant sur le local poubelle et le changement des fenêtres et cadres et pose d'un double vitrage de toutes les portes et vitrines de l'arcade y compris le vitrage donnant sur la cour intérieure, en conformité avec les exigences de la CMNS (ch. 2), imparti à A_____ SARL, C_____ SA et D_____ un ultime délai de six mois dès la notification du jugement pour s'exécuter (ch. 3), a condamné A_____ SARL, C_____ SA et D_____ à une amende d'ordre de 50 fr. par jour pour chaque jour d'inexécution dès l'échéance du délai imparti sous chiffre 3 du dispositif (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 6);

Que le Tribunal a notamment retenu que la transaction ne contenait pas d'engagement conditionnel; qu'en tout état, les bailleresses n'avaient pas effectué avec diligence les démarches nécessaires en vue d'honorer leurs engagements; que la transaction judiciaire devait par conséquent être exécutée; qu'au vu du long laps de temps écoulé le délai fixé dans la transaction, il se justifiait de condamner les précitées au paiement d'astreintes;

Que par acte expédié le 23 octobre 2023 à la Cour de justice, les bailleresses ont formé recours contre ce jugement, sollicitant son annulation;

Qu'elles ont conclu à titre préalable à la restitution de l'effet suspensif;

Qu'invités à se déterminer, les locataires ont, par écritures du 30 octobre 2023, conclu au rejet de la requête d'effet suspensif;

Considérant, **EN DROIT**, que seule la voie du recours est ouverte contre les décision du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a et 319 let. a CPC);

Que le recours ne suspend pas la force de chose jugée, l'instance d'appel pouvant suspendre le caractère exécutoire (art. 325 al. 1 et 2 CPC);

Que l'instance de recours est habilitée à décider d'office ou sur requête de suspendre le caractère exécutoire (cf. JEANDIN, in Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 325 CPC);

Qu'en la matière, l'instance d'appel dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Que si une décision judiciaire ne peut être exécutée directement, une requête d'exécution est présentée au tribunal de l'exécution (art. 338 al. 1 CPC);

Que la transaction judiciaire déploie les mêmes effets qu'un jugement (art. 208 al. 2 CPC);

Que le tribunal de l'exécution examine le caractère exécutoire d'office; qu'il fixe à la partie succombante un bref délai pour se déterminer; que 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 CPC);

Que les décisions prévoyant une prestation conditionnelle ou subordonnée à contre-prestation ne peuvent toutefois être exécutées que lorsque le Tribunal de l'exécution constate que la condition est remplie (art. 342 CPC);

Qu'aux termes de l'art. 151 al. 1 CO, le contrat est conditionnel, lorsque l'existence de l'obligation qui en forme l'objet est subordonnée à l'arrivée d'un événement incertain; que la condition est un événement futur incertain dont les parties font dépendre un effet juridique (PICHONNAZ, Commentaire romand, Code des Obligations I, 3^{ème} éd., 2021,

n. 11 ad art. 151 CO); que la condition est dite suspensive lorsque l'existence de l'effet juridique est subordonnée à la réalisation de la condition (cf. art. 151 al. 2 CO);

Que si l'épidémie de Covid-19 constitue un fait notoire, son impact concret doit être allégué et prouvé par la partie qui s'en prévaut (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A_467/2020 du 7 septembre 2020 consid. 5.3);

Qu'en l'espèce, les parties recourantes sollicitent la restitution de l'effet suspensif; qu'elles font valoir la brièveté du délai accordé par le Tribunal, de six mois, et la peine-menace dont est assortie la décision entreprise, de même que la nécessité de l'accord de la CMNS pour entreprendre les travaux qu'elles se sont engagés à effectuer;

Que, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, les chances de succès du recours sont ténues;

Qu'en effet, les parties recourantes se sont engagées, par procès-verbal de conciliation du 16 décembre 2019, valant jugement, lequel est exécutoire, à réaliser des travaux listés dans ledit jugement, d'ici au 30 avril 2020;

Que sous l'angle de la vraisemblance, les allégations des parties recourantes selon lesquelles les travaux n'ont pas pu être entrepris en raison de la pandémie ne sont corroborées par aucun élément du dossier; qu'il paraît, *prima facie*, douteux qu'une demande d'exécution de travaux n'ait pas pu être adressée à la CMNS depuis la conclusion de l'accord; qu'aucune justification plausible sur l'absence de démarches depuis décembre 2019 au 10 mai 2023, soit durant plus de 3 ans et demi, n'a été fournie;

Qu'en conséquence, la requête de restitution de l'effet suspensif sera rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire du jugement JTBL/827/2023 rendu le 10 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23926/2022.

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.