

GE_GERICHTE ACJC/1034/2013 vom 30. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1034_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1034/2013 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1034/2013 del 30 agosto 2013

Erwägungen

E. 1.1

Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale. Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

- 9/14 -

C/5938/2013 En l'espèce, devant le premier juge, les seules conclusions en réduction du loyer de 28% de mai à décembre 2008 et de 17,5% de janvier 2009 jusqu'à l'achèvement des travaux - le loyer annuel s'élevant à 2'731'800 fr., charges de 230'000 fr. non comprises - sont largement supérieures à 10'000 fr. Il s'ensuit que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC) - applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC) - et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

E. 1.3

S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. b CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont

cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les parties produisent différentes pièces nouvelles, non soumises aux premiers juges, en particulier deux courriers au Tribunal datés des 24 janvier et 10 octobre 2011 (pièces 46 et 47 appelante) et des photos non datées (pièces 30 et 31 intimée). Ni l'appelante ni l'intimée n'indiquent pour quel motif elles auraient été empêchées de les produire en première instance. Ces pièces, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant, sont ainsi irrecevables. Elles ne sont pour le surplus pas déterminantes pour l'issue du litige, tel que cela sera développé ci-après. Les autres pièces produites par les parties sont postérieures à la date où la cause a été gardée à juger par le Tribunal ou ressortent de la présente procédure, elles sont par conséquent recevables.

E. 3

L'intimée conclut préalablement à l'apport de la procédure C/3_____. Cette conclusion non motivée n'est pas recevable. En tout état de cause, au vu du dossier, il ne se justifie pas de procéder à l'apport de cette procédure, la Cour disposant des éléments suffisants pour statuer (art. 316 CPC).

E. 4

En procédure sommaire, la preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC (art. 254 al. 1 CPC) et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 201-202). Le requérant est ainsi tenu d'ap-

- 10/14 -

C/5938/2013 porter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.

E. 5

L'appelante conteste le raisonnement des premiers juges, estimant qu'il ne devait pas rendre vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable en cas de disproportion de la consignation, la valeur litigieuse étant nettement inférieure au montant des loyers consignés, qui s'élevait à 10'431'534 fr. 55 au moment du dépôt de l'appel. Elle invoque également l'interdiction de l'abus de droit, la consignation du loyer par la locataire devant selon elle respecter les règles de la bonne foi.

E. 5.1

Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : a. elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; b. cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Il s'agit-là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC). 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 cité par HOHL, op. cit., n. 1773 p. 325). La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, o.p. cit. n. 1774 p. 325; BOHNET, in Procédure civile suisse, op. cit., p. 220). Ainsi, des mesures provisionnelles sont ordonnées lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 CPC). S'agissant de l'atteinte ou du risque d'une atteinte à une prétention, toute mesure provisionnelle implique qu'il y ait une urgence. Le requérant doit rendre vraisemblable la nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent

- 11/14 -

C/5938/2013 menaçant ses droits, soit parce qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement. Le risque du préjudice difficilement réparable implique l'urgence (BOHNET, in Procédure civile suisse, op. cit., p. 219 et 220; Message du CPC, ad art. 257, p. 6961; SPRECHER, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, ad art. 261 n. 28s, 39). La notion de préjudice difficilement réparable comprend tout préjudice, de nature patrimoniale ou immatérielle. Cette condition est remplie même si le dommage peut être réparé en argent, s'il est difficile à évaluer ou à démontrer ou que la décision serait difficilement exécutée (Message du CPC ad art. 257, p. 6961). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 5A_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 4 et 5; 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4; ATF 116 Ia 446 consid. 2). Enfin, la mesure doit respecter le principe de la proportionnalité, par quoi on entend qu'elle doit être adaptée aux circonstances de l'espèce et ne pas aller au-delà de ce qu'exige le but poursuivi. Les mesures les moins incisives doivent avoir la préférence. La mesure doit également se révéler nécessaire, soit indispensable pour atteindre le but recherché, toute autre mesure ou action judiciaire ne permettant pas de sauvegarder les droits du requérant (Message CPC ad art. 258, p. 6962). En matière de baux et loyers, la libération, en cours de procédure, de tout ou partie des loyers consignés, ou la limitation de la portée de la consignation opérée par le locataire peut être ordonnée (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011 p. 179).

E. 5.2

La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut. Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 124 III 201 et réf. citées). L'abus de droit ne saurait être invoqué, vu la volonté clairement exprimée par le législateur de permettre la consignation de tout le loyer (LACHAT, Le Bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 278). Par le biais de mesures provisionnelles, la portée de la consignation pour la durée de l'instance peut être limitée ou une partie du loyer libérée en faveur du bailleur, notamment si le montant déjà consigné est disproportionné par rapport aux prétentions du locataire. En effet, la loi n'empêche pas le locataire de poursuivre la consignation du loyer jusqu'à droit connu sur le fond, accord

entre les parties ou réparation complète des défauts (ATF 124 III 201 consid. 2d p. 203 s). Dans ces cir-

- 12/14 -

C/5938/2013 constances, il apparaît nécessaire que le juge puisse intervenir, par le biais de mesures provisionnelles, sur le montant déjà consigné en cas de disproportion entre celui-ci et les prétentions financières du locataire. Il ne s'agit pas de préjuger du bien-fondé de l'action du locataire ou de le priver d'un moyen de pression, mais de permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance si son équilibre est menacé (ATF 4C.35/2003 du 3 juin 2003, consid. 2.3 et 2.4; ATF 124 III 201). Cette jurisprudence du Tribunal fédéral a été critiquée, au motif que le juge des mesures provisionnelles n'a pas pour fonction de rétablir l'équilibre contractuel (BYRDE, Les mesures provisionnelles en droit du bail à loyer, in 13ème Séminaire du droit du bail, 2004, p. 31; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, p. 455). Sous l'ancien droit, la Cour de justice a alternativement fait application de cette jurisprudence (ACJC/1185/2008 du 6 octobre 2008, consid. 3.1., ACJC/891/2010 du 15 juillet 2010, consid. 2.2 et ACJC/1072/2010 du 17 septembre 2010, consid. 2.4), ou au contraire considéré qu'il fallait examiner si la consignation des loyers plaçait le bailleur dans une situation financière difficile ou mettait en péril ses finances (ACJC/862/2008 du 10 juillet 2008, consid. 5 et ACJ/242/2009 du

E. 5.3

Dans le cadre de la précédente requête de mesures provisionnelles déposée par l'appelante (C/3_____), la Cour a déjà eu l'occasion de confirmer que l'art. 261 al. 1 CPC posait explicitement la condition du risque d'un préjudice difficilement réparable, et implicitement celle de l'urgence. Contrairement à ce que l'appelante suggère, il ne saurait dès lors être fait abstraction de ces conditions même en cas de disproportion de la consignation. A cet égard, l'appelante n'allègue aucun élément relatif à sa situation financière; elle ne fait, en particulier, pas valoir de difficultés imminentes de trésorerie, ou d'emprunt qu'elle aurait dû solliciter pour faire face à la situation découlant de la consignation des loyers. Elle se limite à invoquer la disproportion entre le montant des loyers consignés et les prétentions financières du locataire, soutenant que, sous l'empire de l'ancien art. 274f al. 2 CO, la jurisprudence citée considérait que celle-ci était suffisante à établir la vraisemblance du préjudice difficilement réparable et qu'en conséquence elle ne doit pas rendre vraisemblable le risque d'un tel préjudice. L'appelante n'a par conséquent pas rendu vraisemblable la réalisation des conditions posées depuis l'entrée en vigueur du CPC pour le prononcé de mesures provisionnelles, puisqu'elle n'a allégué aucun dommage particulier, ni fait valoir la nécessité d'une protection immédiate. L'appelante invoque également l'abus de droit de la locataire de continuer à consigner les loyers, dès lors que ses prétentions sont largement couvertes par les

- 13/14 -

C/5938/2013 loyers d'ores et déjà consignés. La locataire n'ayant plus d'intérêt à maintenir une pression sur le bailleur en continuant à consigner le loyer. Selon les calculs effectués par l'appelante, dans le cadre de son appel, le montant des prétentions de l'intimée s'élèverait au maximum à 9'522'031 fr. 30, alors que le montant des loyers consignés s'élevait, au jour du dépôt de l'appel, à 10'431'534 fr. 55. Or, d'une part, l'intimée n'a fait qu'une estimation des coûts de réfection qui pourraient en définitive se révéler supérieurs. D'autre part, et conformément à la volonté du législateur, le locataire n'est pas tenu de

limiter la consignation au montant de ses prétentions (coût des travaux, réduction du loyer, dommages-intérêts). La bailleresse ne peut donc invoquer l'abus de droit de la locataire de procéder à la consignation intégrale du loyer. C'est dès lors à juste titre que la requête de mesures provisionnelles de l'appelante a été rejetée par le Tribunal. La décision querellée sera par conséquent confirmée. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). 7. S'agissant de mesures provisionnelles, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant supérieure à 15'000 fr. Dans le cas d'un recours formé contre une décision portant sur des mesures provisionnelles, seule peut être invoquée la violation de droits constitu- tionnels (art. 98 LTF). * * * * *

- 14/14 -

C/5938/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable, à l'exception de la conclusion nouvelle de B_____ SA tendant à l'apport de la procédure C/3_____, l'appel interjeté le 11 juillet 2013 par A_____ AG contre l'ordonnance JTBL/690/2013 rendue le 26 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5938/2013-2-SP. Déclare irrecevables les pièces nouvelles nos 46 et 47 produites par A_____ AG ainsi que les photos produites par B_____ SA. Au fond : Confirme l'ordonnance querellée. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Jean-Marc STRUBIN, Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Serge PATEK, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.1 et 7.

E. 9

mars 2009, consid. 3).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.