

GE_GERICHTE ACJC/1041/2017 vom 21. Juli 2017

GE Cour de justice, 2017-07-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1041_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1041/2017 du 21 juillet 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1041/2017 del 21 luglio 2017

Erwägungen

E. 1.1

Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), avec administration restreinte des moyens de preuve (art. 254 CPC), le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit (ATF 138 III 639 consid. 4.3.1, 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1). 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 consid. 3.3, cité par HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, p. 325 n° 1773).

E. 1.2

En procédure sommaire, un allégué de faits ou un moyen de preuve n'est en principe présenté à temps que s'il est articulé dans les premières écritures, c'est-à-dire dans la requête ou dans la détermination sur cette requête; au-delà de ce moment, pour être pris en considération, les faits allégués doivent constituer de vrais nova ou des pseudo nova excusables (arrêt du Tribunal fédéral 5A_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.1 et 4.2, note BASTONS BULLETTI in CPC Online (newsletter du 7 octobre 2015)).

En revanche, le droit de réplique résultant du droit d'être entendu (art. 53 CPC), c'est-à-dire le droit de se déterminer sur chaque écriture du tribunal ou de la partie adverse, existe également dans les causes soumises à la procédure sommaire (arrêt du Tribunal fédéral et note précités).

Au vu de ce qui précède, les pièces déposées par le requérant les 28 juillet et

E. 3

août 2017, ainsi que celles produites par les cités avec leur réponse sont recevables, comme les allégués de faits s'y rapportant. En revanche, la pièce nouvelle déposée par le requérant après que la cause a été gardée à juger est irrecevable. Enfin, la réplique du requérant du 8 août 2017 est recevable, dans la mesure où elle est intervenue dans les dix jours après la communication à celui-ci de la réponse (arrêt du Tribunal fédéral 5D_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.4, 2.4.1 et 2.4.2; arrêt de la Cour d'appel civile du canton de Vaud du 5 octobre 2011 (2011/284), in JdT 2012 III 10). 2. Le requérant conteste le caractère urgent des travaux envisagés par les cités. Il fait valoir que ces derniers ne pouvaient lui imposer lesdits travaux durant la deuxième quinzaine de juillet 2017 sans le consulter préalablement. Ils devaient nécessairement coordonner la situation avec lui, afin que les travaux puissent être effectués de la façon la moins dommageable pour lui. Il s'était montré conciliant et avait proposé un laps de temps de trois semaines aux cités pour procéder aux travaux relatifs au bassin. Les cités n'avaient pas répondu à ladite proposition. Cette situation lui

causait un dommage irréparable. Il subissait une perte de gain

- 11/17 -

C/22484/2014 considérable et risquait de perdre la confiance de ses patients. En réalité, les cités tentaient d'obtenir ainsi la restitution des locaux, ce qui n'était pas tolérable.

Les cités font valoir que les travaux dans l'immeuble nécessitaient une rénovation et un assainissement total de l'alimentation en eau et des écoulements, de sorte qu'une coupure totale de l'eau dans l'immeuble était indispensable. Par ailleurs, la coupure d'eau devait nécessairement intervenir durant la deuxième quinzaine de juillet 2017 en raison de la fermeture du restaurant du 15 juillet au 1er août 2017. Le locataire ne pouvait ignorer que les travaux dans l'immeuble allaient lui occasionner des désagréments tels que des coupures d'eau. Celles-ci lui avaient été annoncées les 16 et 30 juin 2017. En outre, la remise en état du bassin était nécessaire comme cela résultait du rapport de K_____. La remise en état de fonctionnement du bassin n'était donc pas possible pour l'instant et était impossible à prévoir dans le temps. Enfin, le locataire invoquait de manière abusive l'art. 260 CO, dans la mesure où le bail avait été résilié en octobre 2014 pour fin juin 2016 et qu'en août 2017, le locataire n'avait toujours pas quitté les lieux.

2.1 Le juge ordonne les mesures provisionnelles nécessaires 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).

Le prononcé de mesures provisionnelles présuppose de rendre vraisemblables le bien-fondé de la prétention matérielle, la menace d'un dommage difficile à réparer et l'urgence de la situation (ATF 97 I 481 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_791/2008 du 10 juin 2009 consid. 3.1).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblables, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et, d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2). En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de telles chances de succès de la demande au fond, de telle sorte qu'elle ne sera ordonnée que si l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (ATF 108 II 69 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_832/2008 du 16 février 2009).

Dans la mineure de son raisonnement, le requérant doit affirmer l'existence d'une prétention, ce qui implique d'alléguer non seulement les faits mais également les éléments de droit qui la fondent (STUCKI/PAHUD, Le régime des décisions superprovisionnelles et provisionnelles du code de procédure civile, in SJ 2015 II 1 et ss, p. 3 et les réf. citées).

- 12/17 -

C/22484/2014

En deuxième lieu, la partie requérante doit rendre vraisemblable que sa prétention est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être. Il s'agit ici d'une probabilité d'occurrence sur une période de temps donné, qui n'est autre que la durée de la procédure principale. La probabilité d'une atteinte doit être vraisemblable et le préjudice qui en résulterait si elle survenait doit être

difficilement réparable. En définitive, le juge doit avoir l'impression que, sans la mesure requise, l'atteinte se produira et causera un préjudice difficilement réparable (STUCKI/PAHUD, op. cit., p. 3 et 4).

En troisième lieu, la mesure demandée doit être proportionnée au sens large : c'est-à-dire à la fois adéquate, nécessaire et proportionnée (au sens strict). En particulier, la mesure ne doit pas aller au-delà de ce que commande le besoin de protection des intérêts de la partie requérante (STUCKI/PAHUD, op. cit., pp. 4 et 5).

2.2 Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO). Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 257h al. 3 CO).

Par ailleurs, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (art. 260 al. 1 CO). Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 260 al. 2 CO).

En procédant à des travaux d'entretien, autrement dit à des réparations, le bailleur maintient la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO). Il ne fournit aucune prestation supplémentaire par rapport à celles prévues au début du bail. Il ne fait que remédier à un défaut ou à l'usure normale de la chose louée. Ainsi le bailleur qui remplace une cuisinière hors d'usage ou qui fait repeindre les plafonds endommagés par des infiltrations d'eau ne fait qu'assumer une obligation d'entretien. Le bailleur qui entreprend une rénovation modifie l'état des locaux initialement convenus. En règle générale, il l'améliore et procure au locataire un confort supplémentaire, et à l'immeuble une plus-value. Par exemple, le bailleur crée une salle de bains dans un appartement qui en était dépourvu. L'obligation du locataire de tolérer des travaux s'apprécie différemment, selon qu'il s'agit de réparations ou de rénovations. Le locataire est en règle générale tenu de souffrir les réparations nécessaires (art. 257h al. 1 CO); les rénovations ne peuvent lui être imposées qu'à certaines conditions (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 287 à 289, ch. 1.1, 1.2 et 1.4).

- 13/17 -

C/22484/2014

Le corollaire de l'obligation du bailleur d'entretenir la chose louée est celle du locataire de tolérer les réparations et les interventions préventives destinées à l'entretien de la chose louée. L'obligation de tolérance du locataire exige la réunion de trois conditions. Il doit s'agir de travaux d'entretien nécessaires. Le point de vue du locataire n'est à ce titre pas pertinent; le caractère nécessaire s'apprécie objectivement à l'aune de l'art. 256 al. 1 CO. Contrairement à l'ancien droit, l'urgence de l'intervention n'est pas non plus déterminante. Ensuite, le bailleur doit annoncer à temps les travaux au locataire. Le délai suffisant dépend de l'ampleur et de la durée des travaux; l'annonce doit être faite le plus tôt possible. Enfin, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire lors de l'accomplissement des travaux. Il doit minimiser leur durée, respecter le but de la location (habitation, bail commercial) lorsqu'il détermine les heures de travaux, éviter au maximum les nuisances, etc. (CARRON,

Bail et travaux de construction : aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux, in 17ème séminaire sur le droit du bail, Bâle 2012, p. 65, ch. 59 à 63).

Pour pouvoir effectuer des travaux sur la chose louée conformément à l'art. 260 CO, le bailleur va devoir établir l'existence de trois conditions : premièrement, il doit s'agir de travaux de rénovation ou de modification effectués pendant le bail; deuxièmement, ces travaux doivent pouvoir être raisonnablement imposés au locataire; troisièmement, ces travaux doivent avoir lieu en l'absence de résiliation du bail (CARRON, op. cit., p. 97, ch. 179). En relation avec la troisième condition, le législateur a estimé qu'il n'était pas équitable que le locataire doive subir les désagréments des travaux si le bail a été résilié, ce qui implique qu'il quitte les lieux prochainement et, selon toute vraisemblance, ne puisse profiter du résultat des travaux (CORBOZ, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 12ème séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 11). Le locataire doit faire preuve d'une certaine tolérance face aux travaux, en contrepartie des égards du bailleur lors de leur exécution; le degré de tolérance se mesure en prenant comme référence un locataire raisonnable et correct (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 292).

Les réparations nécessaires que le locataire est tenu de supporter doivent être distinguées des travaux qui améliorent la chose louée. Très souvent toutefois, les travaux présentent un caractère mixte lorsqu'ils relèvent à la fois de l'entretien et de l'amélioration de la chose louée (par exemple, le bailleur procède à la réfection des façades et en profite pour poser une couche d'isolation extérieure). Ces travaux doivent ainsi être appréciés non seulement à l'aune de l'art. 257h al. 1 CO (réparations) mais aussi de l'art. 260 al. 1 CO (rénovation). Dès lors, le locataire n'est tenu de souffrir de tels travaux «mixtes» que lorsque les conditions des art. 257h al. 1 et 260 al. 1 CO sont réunies cumulativement. Il s'agit de déterminer, sous l'angle de la vraisemblance, si lesdits travaux peuvent ou ne peuvent pas être raisonnablement imposés au locataire (AUBERT, in Droit du bail à loyer et à

- 14/17 -

C/22484/2014 ferme, Commentaire pratique, 2ème éd., 2017, n° 8 ad art. 257h CO et les références citées).

2.3 Très souvent, les requêtes de mesures provisoires émanent de locataires qui s'opposent à des travaux litigieux et imminents, contestant que ceux-ci soient nécessaires à la réparation ou à l'entretien de la chose louée (art. 257h al. 1 et 2 CO) ou estimant qu'il s'agit de modifications ou de rénovations de la chose louée et qu'ils ne seraient pas raisonnablement imposables au sens de l'art. 260 CO. Il s'agit de mesures provisoires dites conservatoires qui visent à maintenir l'objet du litige dans l'état où il se trouve pendant toute la durée du procès (AUBERT, op. cit., p. 319 n° 29).

Le locataire qui, sur mesures provisionnelles, demande au tribunal d'interdire à son bailleur d'exécuter des rénovations dans son logement doit rendre vraisemblable que les travaux ne peuvent pas raisonnablement lui être imposés ou que son bail a été résilié (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 173).

2.4 En l'espèce, le requérant, par le biais des mesures provisionnelles, entend obtenir l'arrêt immédiat des travaux en cours à l'intérieur de son cabinet et de tous travaux qui affectent le fonctionnement dudit cabinet, ainsi que la remise en état de fonctionnement du bassin de

rééducation (vidé le 17 juillet 2017) qu'il utilise sur la base de la convention du 1er avril 2009.

Les travaux concernant le bassin visent le remplacement des coudes de fonte au niveau du local en-dessous du bassin, en état de dégradation avancée (courrier du

E. 4

La procédure est gratuite en ce sens qu'il n'est pas perçu d'émoluments ni fixé de dépens (art. 22 LaCC). * * * * *

- 17/17 -

C/22484/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Statuant sur mesures provisionnelles : Rejette la requête de mesures provisionnelles formée le 21 juillet 2017 par A_____ contre les B_____. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Bertrand REICH, Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.

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