

GE_GERICHTE ACJC/1308/2011 vom 17. Oktober 2011

GE Cour de justice, 2011-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1308_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1308/2011 du 17 octobre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/1308/2011 del 17 ottobre 2011

Erwägungen

E. 1

La présente procédure ayant été introduite après le 1er janvier 2011, le Code de procédure civile, du 19 décembre 2008 (CPC) est applicable (art. 404 al. 1 CPC a contrario).

E. 2

Pour les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 CPC). Pour déterminer la valeur litigieuse, il faut apprécier le dommage qui pourrait être subi par la requérante sur mesures provisionnelles et auquel lesdites mesures pourraient obvier (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 28 juin 2011, dans la cause 4A_119/2011, consid. 1.6). En l'espèce, l'ordonnance attaquée ne contient aucune indication permettant de déterminer la valeur litigieuse. De plus, aucune des parties ne s'est exprimée sur cette question. Selon l'art. 91 al. 2 CPC, 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. Il résulte de cette norme qu'il appartient en première ligne aux parties de s'exprimer sur la valeur litigieuse et que l'occasion doit leur être donnée de le faire. Si elles ne se mettent pas d'accord, le tribunal saisi doit se prononcer sur cette question (arrêt du Tribunal fédéral précité, consid. 1.6). A l'appui de sa requête de mesures provisionnelles formée auprès des premiers juges, la partie locataire a soutenu en substance que l'accès aux caves était pour elle indispensable à l'exploitation du restaurant puisqu'il s'y trouve l'un des seuls lieux de stockage disponibles; elle a toutefois admis qu'un accès était toujours possible depuis l'intérieur même du restaurant, mais que cet accès n'était pas adapté aux livraisons, ou à tout le moins à certaines d'entre elles. S'agissant du local poubelles au rez-de-chaussée, il était utilisé par le restaurant pour y entreposer le verre usagé, dans des conteneurs qui doivent être vidés trois fois par semaine environ; selon la locataire, son inaccessibilité entraverait «considérablement» le fonctionnement du restaurant (requête, p. 10 et 11). A l'examen du dossier, il n'apparaît pas que le restaurant exploité par la partie locataire ait dû restreindre ou limiter ses heures d'ouverture en raison d'un accès insuffisant aux caves ou aux locaux destinés à la récolte des déchets. En particulier, l'intimée n'allègue pas, en première ou en seconde instance, une baisse de son chiffre d'affaires, ni une augmentation de ses frais d'exploitation, liées à cette limitation des accès. Aucune des pièces produites par l'intéressée ne permet de déduire l'existence d'un éventuel dommage, à mettre en relation avec les mesures provisionnelles requises.

- 5/8 -

C/5614/2011 La même constatation peut être faite à l'égard de la partie bailleuse. Celle-ci justifie en effet les restrictions d'accès qu'elle a imposées à la partie locataire par sa volonté

de faire strictement respecter les clauses contractuelles liant les parties, ainsi que par son désir de modifier l'organisation interne du bâtiment, en redéfinissant les droits d'accès des différents occupants de l'immeuble. Il n'articule aucun chiffre, ni aucun montant relatif au dommage susceptible d'être encouru par lui-même, ou par un tiers, dans l'hypothèse où les mesures provisionnelles admises en première instance seraient confirmées. Il convient de déduire de ce qui précède que, sur la base des allégations des parties et des pièces déposées, le litige porte sur le maintien ou non de différents accès à certains espaces du bâtiment, mais sans que les éventuelles restrictions de passage ne provoquent un dommage dépassant le coût d'un changement de serrures, ou le désagrément de devoir emprunter un autre itinéraire pour déplacer certaines denrées. Ce préjudice, autant qu'il puisse être évalué, ne dépasse vraisemblablement pas quelques centaines de francs. Partant, l'appel est, en tant que tel, irrecevable (art. 308 al. 2 CPC).

E. 3

L'acte déposé par le bailleur, qu'il a intitulé «appel», sera dès lors examiné en tant recours, au sens des art. 319 et suivants CPC, pour autant que les autres conditions de recevabilité soient remplies. En effet, le recours est possible à l'encontre des décisions provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). Le recours doit être introduit dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire, telles que les ordonnances sur mesures provisionnelles (art. 321 al. 2 CPC). En l'espèce, ce délai est respecté puisque la décision litigieuse, communiquée aux parties le 18 avril 2011, a fait l'objet d'une contestation auprès de l'autorité supérieure, concluant notamment à son annulation, déposée au greffe de la Cour le 27 avril 2011. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice est compétente pour connaître de ce recours (art. 122 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 26 septembre 2010 - LOJ). Le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables, sauf dispositions spéciales de la loi (art. 326 CPC). C'est dès lors dans ce cadre restreint que sera examiné l'acte déposé par la partie bailleuse.

E. 4

Le recourant se plaint, dans un premier grief, d'une mauvaise application des dispositions relatives à la procédure sur mesures provisionnelles, reprochant aux premiers juges d'avoir écarté les écritures déposées à l'occasion de l'audience de première instance.

- 6/8 -

C/5614/2011 Les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 al. 1 let. d CPC). A réception de la requête, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). Les preuves sont rapportées par titres, les autres moyens de preuve n'étant admissibles que pour autant, notamment, que leur admission ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 CPC). En l'occurrence, après le dépôt de la requête de mesures provisionnelles en date du 28 mars 2011, le Tribunal a convoqué les parties à une audience du 8 avril 2011. La citation expédiée le 30 mars 2011 mentionne expressément la nécessité de produire les pièces nécessaires, et précise que l'audience sera consacrée aux «débats au sens des articles 252 et suivantes CPC». Cet acte mentionne sans ambiguïté que le tribunal a décidé de procéder à une instruction orale de la requête, et non à un échange d'écritures, comme le recourant l'admet lui-même dans l'acte adressé à la Cour (écritures du 27 avril 2011, p. 4, au milieu). Il en découle logiquement

que le recourant n'était pas autorisé à déposer des écritures, que cela soit à l'audience du 8 avril 2011, ou plus tard. Cette solution est au demeurant conforme au texte de l'article 253 CPC, qui offre explicitement au Tribunal une alternative entre la procédure orale et la procédure écrite, mais sans permettre aux parties de déposer des écritures lorsque le juge a opté pour l'instruction orale. Elle n'est à l'évidence pas contraire à l'art. 29 de la Constitution fédérale, ou à une autre disposition garantissant la respect du droit d'être entendu, puisque l'exercice de ce droit n'implique pas nécessairement de pouvoir déposer une détermination écrite. Quant à l'art. 254 CPC, il n'est d'aucun secours au recourant, dès lors qu'il se rapporte exclusivement aux moyens de preuve disponibles en procédure sommaire, et non aux écritures des parties. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont décidé d'écarter les écritures de «conclusions motivées» remises par le bailleur.

E. 5

Le recourant reproche ensuite au Tribunal d'avoir mal interprété le contrat de bail liant les parties et ses clauses particulières. Selon lui, il faudrait déduire de ces dispositions contractuelles que tous les accès au sous-sol devraient se faire depuis la voie publique et le restaurant, sans utilisation des parties communes de l'immeuble. A juste titre, les premiers juges n'ont rien relevé de tel dans les pièces produites. Ainsi, si le contrat de bail mentionne, comme argumenté par le recourant, l'existence de deux caves au sous-sol, comme dépendances à l'objet loué, il ne faut pas nécessairement en déduire que l'accès au local à poubelles du rez-de-chaussée doit être refusé à la locataire. De même, le fait que le bail indique que les locaux loués disposent d'un accès sur la rue A_____ et d'un autre sur la rue B_____, contrairement à d'autres occupants du même immeuble, ne permet pas de retenir - sans autre examen - que l'utilisation des parties communes dudit bâtiment lui était interdite.

- 7/8 -

C/5614/2011 Ce grief doit donc être rejeté.

E. 6

Le recourant fait ensuite grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de règles relatives à la sécurité du bâtiment. Il affirme que la sortie de secours devrait demeurer fermée et ne s'ouvrir que de l'intérieur, précisant que cet accès est toujours demeuré libre. Il ajoute que l'utilisation qui en est faite par l'intimée et ses employés créerait de l'insécurité auprès des autres locataires de l'immeuble qui se rendraient à la buanderie. Ce grief n'est pas clair. En particulier, le recourant n'indique pas précisément quel élément ou quel motif de l'ordonnance attaquée est contesté. En l'occurrence, les premiers juges ont simplement retenu, au sujet de la sortie de secours et du passage balisé menant vers l'extérieur, qu'un éventuel «blocage de ces voies d'accès pose sûrement des problèmes non négligeables en termes de sécurité et de salubrité publiques, étant rappelé que les locaux sont affectés à l'exploitation d'un restaurant» (ordonnance attaquée, p. 5, en bas). Dans la mesure où cette affirmation concerne les sorties de secours, elle n'est manifestement pas contestée par le recourant puisque ce dernier observe dans ses écritures adressées à la Cour qu'il lui revient, en tant que propriétaire, de «s'assurer que les portes de secours ainsi que le couloir les reliant restent libres de toute autre activité pouvant en cas de sinistre créer un obstacle (livraisons, dépôts, etc.)» (écritures p. 7, 9ème paragraphe). Quant au sentiment d'insécurité prétendument éprouvé par les autres occupants de l'immeuble, on ne voit pas en quoi le fait de bloquer la sortie de secours dans le sens de la sortie pourrait y remédier. Ce moyen est

dès lors également rejeté.

E. 7

En conclusion, l'appel déposé est irrecevable, au regard de l'art. 308 al. 2 CPC. Traité d'office comme un recours au sens de l'art. 319 let. a CPC, il est entièrement infondé.

E. 8

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 17 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 - LaCC).

E. 9

La valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 2.2 ci-dessus). PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme :

- 8/8 -

C/5614/2011 Déclare irrecevable l'appel interjeté par X_____ contre l'ordonnance JTBL/384/2011 rendue le 18 avril 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5614/2011-1- SP. Au fond : Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, le recours interjeté par X_____ contre la même ordonnance. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Nathalie LANDRY et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Jean-Marc STRUBIN

La greffière : Maité 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 inférieure à 15'000 fr.

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