

GE_GERICHTE ACJC/1311/2011 vom 17. Oktober 2011

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1311_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1311/2011 du 17 octobre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/1311/2011 del 17 ottobre 2011

Regeste

Résumé: Consignation du loyer

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 la. 1 let. b CPC). Déposé dans la forme (art. 311 CPC) et selon le délai (art. 248 let. d, 314 al. 1 CPC) prévus par la loi, le présent appel est recevable.

E. 2

Compte tenu de la reprise des actifs et passifs par A_____SA, il y a lieu de constater que la seconde s'est substituée à la précédente bailleresse.

E. 3

L'appelante soutient d'abord que les premiers juges, en recevant les notes de plaidoirie déposées par l'intimée, ont violé les règles de la procédure et son droit d'être entendue, en développant en outre une motivation arbitraire car contradictoire.

E. 3.1

Saisi d'une requête de mesures provisionnelles, le Tribunal applique la procédure sommaire (art. 248 let. c CPC). Celle-ci prévoit que lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). Il appartient donc à l'autorité judiciaire de décider si elle ordonne des plaidoiries ou un échange d'écritures. Lorsqu'une partie dépose spontanément une prise de position écrite, celle-ci devrait être portée à la connaissance de la partie adverse et versée à la procédure

- 5/9 -

C/6363/2011 (KAUFMANN, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Zurich 2011, ad art. 253 n. 15).

E. 3.2

En l'occurrence, le Tribunal des baux et loyers, saisi de la requête de mesures provisionnelles de l'intimée, a fixé une audience pour que la partie adverse se détermine oralement. Le procès-verbal d'audience ne permet pas d'établir comment les parties s'y sont exprimées; dans leurs écritures d'appel, celles-ci admettent que l'intimée a plaidé, puis que l'appelante a répondu et qu'enfin des notes de plaidoirie ont été spontanément déposées, dont l'appelante n'avait pas connaissance et sur lesquelles il ne lui a pas été donné la possibilité de s'exprimer, après que son refus de les voir déposées eut été protocolé. En acceptant ces notes de la part de l'intimée, sans donner à l'autre partie la faculté de se

déterminer, les premiers juges ont porté atteinte au droit d'être entendue de l'appelante, rappelé par l'art. 53 CPC. Dès lors, la motivation de leur décision, que l'appelante qualifie de contradictoire et d'insuffisante, n'apparaît pas décisive. Au demeurant, l'appelante, qui a désormais connaissance de ce mémoire, ne se prévaut pas, dans son appel, de ce que ces notes auraient contenu des éléments différents de la plaidoirie qu'elle a entendue, ni que le Tribunal aurait fondé sa décision sur des arguments qui en résulteraient uniquement. Selon la jurisprudence constante, lorsque l'appelant peut faire valoir le moyen dont il a été privé devant l'autorité d'appel, le vice résultant de cette violation du droit d'être entendu est couvert si cette juridiction, comme dans le cas d'espèce, peut revoir la cause avec le même pouvoir que le premier juge (SJ 2000 I 514 consid. 2). L'appelante ne subit dès lors aucun préjudice du fait de la violation de son droit d'être entendue en première instance, ses moyens pouvant être examinés par la Cour de céans.

E. 4

L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu que la consignation ne serait plus justifiée depuis le 1er février 2011, date à laquelle le montant des loyers consignés aurait dépassé la valeur litigieuse de la cause C/19440/2009.

E. 4.1

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

- 6/9 -

C/6363/2011 imminent 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 (Arrêt du Tribunal fédéral 4P.69/2001; BOHNET, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, ch. 85, 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). 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). Les conditions de la mesure conservatoire n'ont pas à être prouvées de manière absolue; le requérant doit seulement les rendre vraisemblables. Il suffit que le juge 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). Le juge peut se livrer à un examen sommaire des questions juridiques qui se posent (ATF 131 III 473). 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. 4.2

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). 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 circonstances, il apparaît nécessaire que le juge puisse intervenir, par le biais de

- 7/9 -

C/6363/2011 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). 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 mettrait en péril ses finances (ACJC/862/2008 du 10 juillet 2008, consid. 5 et ACJ/242/2009 du 9 mars 2009, consid. 3).

E. 4.3

En l'espèce, il est établi que l'appelante subit une atteinte à ses intérêts économiques du fait de la consignation du loyer par l'intimée. Reste à examiner si celle-ci risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. 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 fonde uniquement sur la disproportion alléguée 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. Si ce point de vue a, en effet, été soutenu dans diverses décisions, il n'en demeure pas moins qu'il est unanimement admis que la consignation de loyer doit demeurer un moyen de pression à disposition du locataire et qu'elle n'est pas liée à la gravité du défaut dont il demande réparation. Par ailleurs, l'art. 261 al. 1 CPC pose explicitement la condition du risque d'un préjudice difficilement réparable, et implicitement celle de l'urgence.

- 8/9 -

C/6363/2011 L'appelante n'a pas rendu vraisemblable la réalisation de ces conditions, puisqu'elle n'a allégué aucun dommage particulier, ni fait valoir d'éléments spécifiques dont il pourrait être déduit qu'il y a lieu de statuer urgemment. Dès lors, c'est à raison que le Tribunal a rejeté la requête de l'appelante.

E. 5

La procédure est gratuite (art. 17 al. 1 LaCC). * * * * *

- 9/9 -

C/6363/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A _____ SA contre l'ordonnance rendue contre le jugement JTBL/595/2011 rendu le 30 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6363/2011-2-SP. Au fond : Confirme cette décision. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Jean RUFFIEUX, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Lucien BACHELARD et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le présidente : Jean RUFFIEUX

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.

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