

GE_GERICHTE ACJC/1554/2016 vom 5. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1554_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1554/2016 du 5 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1554/2016 del 5 ottobre 2016

Erwägungen

E. 1.1

La Cour est compétente pour ordonner de nouvelles mesures provisionnelles lorsque la procédure au fond fait l'objet d'un appel (art. 276 al. 3 CPC; TAPPY, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 268).

E. 1.2

En l'espèce, la requête en mesures provisionnelles a été déposée selon la forme prescrite et devant l'autorité compétente (art. 130 ss). Elle est, partant, recevable.

E. 2

La procédure sommaire est applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC). La preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 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'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.

- 10/15 -

C/19271/2015

E. 3.1

A teneur de l'art. 268 al. 2 CPC, l'entrée en force de la décision sur le fond entraîne la caducité des mesures provisionnelles. Le Tribunal peut ordonner leur maintien, s'il sert l'exécution de la décision ou si la loi le prévoit.

Les mesures provisionnelles restent en principe en vigueur jusqu'à l'entrée en force de la décision au fond; elle peuvent toutefois être modifiées ou révoquées si les circonstances se sont modifiées après leur prononcé, ou s'il s'avère par la suite qu'elles sont injustifiées (art. 268 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_168/2016 du 29 septembre 2016 consid. 4.1).

E. 3.2

En l'espèce, des mesures provisionnelles ont été ordonnées par le Tribunal le 18 août 2015, lesquelles ont été validées par les intimés par le dépôt d'une requête en constatation de droit, le 15 septembre 2015. Par jugement du 16 mai 2016, le Tribunal a constaté que le bail liant les parties comprend la jouissance exclusive du WC et du dépôt situés dans la buanderie, ainsi que la jouissance commune de ladite buanderie. Les appelants ont formé appel de ce jugement, lequel a un effet suspensif ex lege (art. 315 al. 1 CPC), de sorte qu'il n'est pas entré en force. Par conséquent, les mesures provisionnelles susmentionnées continuent de déployer leurs effets.

E. 4.1

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, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment la cessation d'un état de fait illicite (art. 262 let. b 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 139 II 86 consid. 4.2; 132 III 715 consid. 3.1 p. 720; ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618 cité par HOHL, Procédure civile, Tome II, n. 1773 p. 325).

- 11/15 -

C/19271/2015

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, op. cit., n. 1774 p. 325; BOHNET, Procédure civile suisse, p. 220).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblable, 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 consid. 3.2 = SJ 2006 I 371; BOHNET, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 261 CPC et réf. citées).

En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (art. 263 et 268 al. 2 CPC). Le juge peut se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, in SJ 2006 I 371; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC et les références citées).

Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325 et réf. citées).

En outre, la vraisemblance requise doit porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 20 ad art. 261 CPC). 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 116 Ia 446 consid. 2).

La notion de préjudice difficile à réparer s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b; KOFMEL EHRENZELLER, op. cit., n. 8 ad art. 261 CPC).

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).

- 12/15 -

C/19271/2015

E. 4.2

En vertu de l'art. 257h al. 1 CO, le locataire est tenu de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages, ce qui signifie qu'il ne doit supporter que les réparations nécessaires. La nécessité s'apprécie de manière objective, sans égard à l'opinion du locataire, à l'aune de l'obligation d'entretien du bailleur, qui n'entend pas laisser les locaux se dégrader (HIGI, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 257h CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008 p. 237; du même auteur, Commentaire romand, Code des Obligations I, n. 3 ad art. 257h CO). L'urgence des travaux n'est à cet égard pas déterminante (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 237; SVIT-KOMM, 2e éd. Zurich 1998, n. 12 ad art. 257h CO). Les réparations nécessaires que le locataire est tenu de supporter doivent être distinguées des travaux qui améliorent la chose louée, avec une éventuelle répercussion sur le montant du loyer (TERCIER, Les contrats spéciaux, p. 281 n. 1951; SVIT-KOMM, op. cit., n. 9 ss ad art. 257h CO). Ces derniers ne peuvent être imposés aux locataires qu'aux conditions de l'art. 260 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.306/200 du 20 février 2004 consid. 3.3; LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 289; WEBER, Commentaire bâlois, n. 2 ad art. 257h CO) et sont assujettis, à Genève, à certaines exigences découlant au droit cantonal de la construction, en particulier de la LDTR (cf. FAVRE, Droit de la rénovation et force dérogatoire du droit fédéral, RDAF 2002, p. 1 ss, 11 s.).

E. 4.3

L'article 3 alinéa 1 LDTR assujettit à ladite loi les travaux de transformation et de rénovation (cf. lettres a à d).

L'article 3 alinéa 1 lettre d LDTR définit les travaux de transformation comme des travaux de rénovation, soit "la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution intérieure des logements".

A la notion de travaux de rénovation, la loi oppose celle de travaux d'entretien.

Selon la note explicative concernant la procédure auprès du Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Energie relative aux travaux dans les appartements (ge.ch/amenagement/media/amenagement/.../ac_notice_ldtr.pdf), l'article 3 alinéa 2 LDTR exclut du champ d'application de la LDTR les travaux d'entretien soit, "les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation". Cette disposition précise encore qu'en principe "les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme des travaux de transformation", à moins qu'ils n'engendrent "une amélioration du confort existant".

E. 4.4

L'art. 260 al. 1 CO permet au bailleur de procéder à des travaux de rénovation durant le bail à deux conditions. La première condition est que les travaux puissent être raisonnablement imposés au locataire. La deuxième condition est que le bail n'a pas été résilié. Cette formulation n'est pas très heureuse (HIGI,

- 13/15 -

C/19271/2015 op. cit., n. 46 ad art. 260 CO). Le législateur n'a pas voulu qu'un locataire subisse les désagréments de travaux dans son logement, alors que le bail est résilié et qu'il ne bénéficiera pas, ensuite, de l'avantage d'avoir des locaux rénovés. Le moment déterminant est celui du début des travaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_163/2007 du 8 août 2007 consid. 4.2.2; HIGI, op. cit., n. 50 s. ad art. 260 CO; Schweizerisches Mietrecht, SVIT-KOMMENTAR, 2e éd., n. 34 ad art. 260- 260a CO).

Lors de l'exécution des travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire, de sorte qu'il doit prendre toutes les précautions nécessaires afin d'incommoder le moins possible le locataire (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., op. 296; AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, n. 41 ad art. 260 CO).

Lorsqu'il s'agit d'exécuter des travaux "mixtes", soit des travaux de rénovation et d'entretien, le locataire est tenu de les souffrir si les conditions de l'art. 257h al. 1 et 260 al. 1 CO sont réunies (AUBERT, op. cit., n. 37 ad art. 260 CO).

E. 4.5

Il convient en l'espèce d'examiner, sous l'angle de la vraisemblance, si les conditions d'octroi des mesures provisionnelles requises sont réalisées.

D'emblée, la Cour retient que les requérants font à la fois référence à des travaux de rénovation de l'immeuble et à des travaux d'entretien urgents. Conformément aux dispositions rappelées ci-avant, les travaux de rénovation sont soumis à autorisation de construire, laquelle n'a pas été déposée, selon les déclarations des requérants, ni a fortiori été obtenue. Par ailleurs, et s'agissant des travaux d'entretien que les requérants disent vouloir entreprendre dans la buanderie, le local et le WC, les requérants n'ont pas rendu vraisemblable qu'une autorisation de construire n'est pas nécessaire. Il apparaît douteux que tel soit le cas, compte tenu du montant des travaux évoqués par les requérants. Les travaux de ventilation – qui passe à travers les locaux – ne sont pour leur part pas budgétés. De plus, les requérants ont admis que l'immeuble est protégé, sans pouvoir indiquer à la Cour le régime juridique affectant ledit immeuble. Par conséquent, les requérants n'ont pas rendu vraisemblable qu'ils sont autorisés à exécuter les travaux qu'ils souhaitent faire dans l'immeuble.

De plus, il n'est pas non plus rendu vraisemblable que les travaux projetés puissent être exécutés par les entreprises mandatées par les requérants. Il ressort en effet du courrier de l'entreprise I_____ du 3 octobre 2016, que si les travaux de rénovation des sols et des caves ne débutaient pas dès le 10 octobre 2016, ils ne pourraient être effectués qu'en 2017, vraisemblablement au printemps.

Par ailleurs, il n'est pas non plus rendu vraisemblable que les travaux puissent être imposés aux locataires, dès lors que leur bail a été résilié avant que ne débutent lesdits travaux, conformément à l'art. 260 CO. Les requérants n'ont pas plus rendu

- 14/15 -

C/19271/2015 vraisemblable que les intérêts des locataires aient été pris en compte. Ils n'ont en effet pas encore planifié l'intégralité des travaux qu'ils entendent faire dans l'immeuble et n'ont pas fourni d'indications précises et détaillées s'agissant du déroulement des travaux.

Enfin, les mesures requises se confondent avec la procédure au fond actuellement pendante devant la Cour. Les requérants ont en effet, dans ce cadre, conclu à ce que la Cour constate que le bail liant les parties ne comprend pas la jouissance exclusive de la buanderie, du local et du WC et à ce qu'elle ordonne aux locataires de procéder à l'évacuation de tout objet desdits locaux.

Les conditions cumulatives de l'octroi de mesures provisionnelles ne sont par conséquent pas réunies.

Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si les requérants ont rendu vraisemblable l'urgence des mesures, ni s'ils subissent un préjudice difficilement réparable.

E. 4.6

Par conséquent, les requérants seront déboutés de leur requête en mesures provisionnelles.

E. 5

A la teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ce point.

E. 6

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 a priori 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 constitutionnels (art. 98 LTF). * * * * *

- 15/15 -

C/19271/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Statuant sur mesures provisionnelles : A la forme : Déclare recevable la requête de mesures provisionnelles déposée le 5 octobre 2016 par A_____ et B_____ dans la cause C/19271/2015. Au fond : La rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 6.

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