

GE_GERICHTE ACJC/1622/2022 vom 12. Dezember 2022

GE Cour de justice, 2022-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1622_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/1622/2022 du 12 décembre 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/1622/2022 del 12 dicembre 2022

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 (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 271).

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

- 5/9 -

C/19419/2018 capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). En l'espèce, devant les premiers juges, les seules conclusions en réduction du loyer à concurrence de 15% du 1er septembre 2016 jusqu'à l'achèvement des travaux - le loyer annuel s'élevant à 164'052 fr., charges 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). Il est en conséquence recevable de ce point de vue.

E. 1.3

L'on comprend que l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les conditions de l'art. 261 al. 1 CPC n'étaient pas réunies, alors que la disproportion entre le montant des loyers consignés et les prétentions des locataires serait manifeste, ce qui menacerait l'équilibre contractuel. Contrairement à ce que soutiennent les intimés, l'appel est suffisamment motivé (art. 311 al. 1 CPC). Respectant pour le reste la forme requise (art. 130 et 131 CPC), l'appel est donc recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC) dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2). Dans la mesure où aucun grief de constatation inexacte des faits n'est soulevé, les exposés de fait figurant dans les écritures des parties seront ignorés, sous réserve de ce qui figure sous consid. 2 ci-dessous.

E. 1.5

Les mesures provisionnelles étant soumises à la procédure sommaire au sens propre (art. 248 let. d CPC), la cognition du juge est limitée à la simple vraisemblance des faits et à un

examen sommaire du droit, l'exigence de célérité étant privilégiée par rapport à celle de sécurité (ATF 131 III 473 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_937/2014 du 26 mai 2015 consid. 6.2.2). Les moyens de preuve sont limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

E. 2.2

En l'espèce, la pièce nouvelle de l'appelante, établie le 15 septembre 2022 et produite sans retard avec la réplique, est recevable, comme les faits qu'elle vise.

- 6/9 -

C/19419/2018

E. 3

janvier 2012 consid. 4.1).

Toute mesure provisionnelle implique qu'il y ait urgence. Cette notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu'il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s'exposer pour autant au grief d'arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4P_224/1990 du 28 novembre 1990, in SJ 1991 p. 113, consid. 4c). Un fait est rendu vraisemblable si le juge, en se basant sur des éléments objectifs, a l'impression que le fait invoqué s'est produit, sans pour autant devoir exclure la possibilité qu'il ait pu se dérouler autrement; le juge peut en outre se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2).

E. 3.1.1

Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, 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. Il s'agit là de conditions cumulatives (BOHNET, Commentaire romand CPC, 2019, n° 3 ad art. 261 CPC).

L'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au CPC, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, op. cit., n° 3 ad art. 261 CPC).

Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du

E. 3.1.2

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 (ATF 146 III 63 consid. 4.4.4 et les références citées; 124 III 201 consid. 2d et les références citées). 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

- 7/9 -

C/19419/2018 124 III 201 consid. 2d; arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2003 du 3 juin 2003 consid. 2.2 et les références citées). Selon la jurisprudence rendue sous l'empire de l'ancien droit, dès lors que le montant des loyers peut être relativement important et que, sauf accord des parties ou réparation complète des défauts, la consignation peut se poursuivre jusqu'à droit connu sur le fond (ATF 124 III 201 consid. 2d), il est 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 la consignation ou de priver le locataire d'un moyen de pression, mais de permettre au rapport contractuel de fonctionner durant l'instance si son équilibre est menacé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2003 précité consid. 2.4). Depuis l'entrée en vigueur du CPC le 1er janvier 2011, ces conditions posées par la jurisprudence correspondent aux exigences de l'art. 261 al. 1 CPC, notamment à celle de l'existence d'un préjudice difficilement réparable (art. 261 al. 1 let. b CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_523/2020 du 23 février 2021 consid. 1.2.2 et les références doctrinales citées, notamment à LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 343 et aux références de la note 302). Ces derniers auteurs relèvent que, si le Tribunal fédéral a rendu, en application de l'art. 274f aCO, un arrêt dans lequel la condition du préjudice difficilement réparable n'était pas exigée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2003 précité), il s'agissait d'une jurisprudence rendue avant l'entrée en vigueur de l'art. 261 CPC, qui requiert expressément qu'il existe un préjudice difficilement réparable (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, note 302). La Chambre de céans a d'ailleurs eu l'occasion d'affirmer, en 2016, que les conditions du risque d'un préjudice difficilement réparable et de l'urgence doivent être examinées lorsque le bailleur requiert la levée de la consignation par le biais de mesures provisionnelles (ACJC/676/2016 du 17 mai 2016 consid. 5.3).

E. 3.2

En l'espèce, c'est donc à tort que l'appelante soutient qu'"en cas de disproportion manifeste entre le montant des loyers consignés et les prétentions du locataire, la condition du préjudice difficilement réparable perd tout son sens". La bailleresse ne rend pas vraisemblable, et n'allègue même pas, que la libération partielle des loyers consignés permettrait d'écarter la menace d'un dommage difficilement réparable que lui causerait la consignation. L'appelante, une société anonyme de droit luxembourgeois active dans l'immobilier, ne prétend pas qu'elle rencontrerait, en raison de la consignation totale du loyer, des difficultés imminentes de trésorerie. Elle se borne à relever que "depuis le mois d'avril 2019, elle ne perçoit plus aucun montant de loyer, ce qui impacte directement sa situation économique" (requête du 7 avril 2022, p. 10). Il est rappelé que les loyers consignés auprès d'une institution étatique sont réputés payés et seront acquis à la bailleresse dans la mesure décidée par le juge du fond.

- 8/9 -

C/19419/2018

Dans la mesure où l'appelante n'a pas rendu vraisemblables les conditions du préjudice difficilement réparable et de l'urgence, c'est à bon droit que le Tribunal a rejeté ses conclusions en libération partielle des loyers consignés.

Le jugement attaqué sera donc confirmé en tant qu'il statue sur mesures provisionnelles.

E. 4

A 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. * * * * *

- 9/9 -

C/19419/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 août 2022 par A_____ AG contre le jugement JTBL/608/2022 rendu le 18 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19419/2018, en tant qu'il statue sur mesures provisionnelles. Au fond : Confirme le jugement attaqué en tant qu'il statue sur mesures provisionnelles. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.