

# **GE\_GERICHTE ACJC/464/2018 vom 16. April 2018**

GE Cour de justice, 2018-04-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_464\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_464_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/464/2018 du 16 avril 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/464/2018 del 16 aprile 2018

## **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. Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse (art. 91 al. 2 CPC). 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, Lausanne 2011, p. 185). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, les parties ne s'expriment pas sur la valeur litigieuse. Dans la mesure où le litige porte sur l'existence d'un bail portant sur des locaux commerciaux comportant deux étages dans un immeuble situé au centre-ville de Genève, et qualifiés par l'appelant de prestigieux, luxueux et spacieux, la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. ouvrant la voie de l'appel est atteinte.

### **E. 1.3**

L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévus en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC) et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

### **E. 1.4**

S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. b CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

Les deux parties ont produit de nouvelles pièces en appel.

- 6/11 -

C/25256/2017

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les différentes pièces produites par l'appelant auraient pu être déposées en première instance. En effet, l'appelant n'expose pas pour quels motifs les photographies et plans produits à l'appui de sa réplique n'auraient pas pu être produits en première instance. Quant à la requête en constatation de droit produite à l'appui de l'appel, elle est recevable, dès lors qu'elle est postérieure à la clôture des débats en première instance et est intervenue le jour où le jugement du Tribunal a été rendu. S'agissant de la pièce nouvelle produite par l'intimée à l'appui de sa réponse du 8 janvier 2018, elle est recevable pour être intervenue postérieurement au jugement.

### **E. 3**

L'appelant a pris une conclusion nouvelle en appel.

#### **E. 3.1**

Les conclusions nouvelles ne sont recevables en appel que si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure, présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou que la partie adverse consent à la modification de la demande, et que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2, en relation avec l'art. 227 al. 1 CPC).

#### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelant prend une conclusion nouvelle en appel visant à ce qu'il soit constaté que B\_\_\_\_\_ n'est pas en droit d'entraver l'accès aux locaux litigieux. Cette conclusion nouvelle se trouve manifestement en lien de connexité avec les conclusions de première instance visant à interdire l'entrave d'accès aux mêmes locaux et à la remise en fonction des moyens d'accès. En revanche, cette modification ne repose ni sur des faits, ni sur des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 let. b CPC). Cette conclusion nouvelle est ainsi irrecevable. En tout état, dite conclusion est sans portée, dès lors que l'appelant requiert qu'il soit fait interdiction à la propriétaire des locaux de l'empêcher d'accéder à ceux-ci.

### **E. 4**

Les courriers et pièces des parties déposés les 12 respectivement 14 mars 2018 au greffe de la Cour, ne seront pas pris en compte, dès lors qu'ils interviennent après que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 413 consid. 2.2.5 = SJ 2017 I 16), et en dehors du délai dans lequel le droit de réplique inconditionnel peut être exercé (ATF 138 I 484).

### **E. 5**

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

C/25256/2017 tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.

### **E. 6.1**

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). 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).

- 8/11 -

C/25256/2017 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, 2014, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2014, 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 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2). Le risque de préjudice difficilement réparable implique l'urgence (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC). 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).

### **E. 6.2**

L'appelant se plaint en premier lieu d'une constatation inexacte des faits, en ce sens que le Tribunal aurait retenu qu'il disposait d'un accès par l'immeuble \_\_\_\_\_ [deuxième no.], ce qui reposerait sur une mauvaise compréhension de la situation. L'absence d'accès n'avait pas été contredite par l'intimée. Les premiers juges ont effectivement retenu que la condition liée à l'urgence du prononcé des mesures provisionnelles n'était pas réalisée dès lors que l'appelant disposait d'une entrée qualifiée « de service ». A cet égard, l'existence de cette entrée repose sur les propres allégués de l'appelant, dans sa requête de mesures provisionnelles du 1er novembre 2017 (allégué numéro 15), élément qui n'a pas été contesté par l'intimée dans son écriture du 22 novembre 2017, seul le qualificatif de subsidiaire de ladite entrée étant contesté. L'intimée a de surcroît exposé, tant dans sa réponse au Tribunal du 22 novembre 2017 que dans sa réponse à l'appel du 8 janvier 2018, l'existence d'une entrée sise \_\_\_\_\_ [deuxième no.]. C'est donc de manière erronée que l'appelant fait valoir que l'intimée n'aurait pas contesté que l'accès serait également interdit par l'entrée située au \_\_\_\_\_.

- 9/11 -

C/25256/2017 A ce propos, les premiers juges ont retenu que l'attestation de D \_\_\_\_\_ déposée devant eux démontrait qu'il avait pu avoir accès à ses locaux le 29 novembre 2017 à tout le moins. L'appelant ne critique pas cette appréciation. Comme rappelé plus haut, il appartenait par ailleurs à l'appelant d'établir l'existence d'un préjudice difficilement réparable. Compte tenu du fait que l'existence d'une entrée apparaît vraisemblable, eu égard à ce qui précède, il apparaît que la condition de l'existence d'un préjudice difficilement réparable n'est pas réalisée. L'appréciation des premiers juges n'est ainsi pas critiquable, ce qui scelle le sort du litige.

### **E. 6.3**

L'appelant fait également grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la vraisemblance de l'existence d'un contrat de bail. A ce sujet, le Tribunal a retenu dans son ordonnance du 21 décembre 2017 que cette question n'avait pas besoin d'être tranchée compte tenu du fait que la condition d'urgence n'était pas réalisée. Selon l'art. 253 CO, le contrat de bail est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer. Il s'agit donc d'un contrat onéreux. Il n'est pas contesté, et est d'ailleurs établi par le courrier de B \_\_\_\_\_ du 23 octobre 2017, que cette dernière a mis à disposition de A \_\_\_\_\_ au moins une partie des locaux litigieux, soit le 7ème étage des immeubles sis \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ à Genève. Les parties se divisent en revanche sur le caractère onéreux ou non de ladite mise à disposition. A \_\_\_\_\_ expose qu'il ne s'est jamais acquitté d'un loyer mais que le caractère onéreux de la mise à disposition des locaux découlait de différents services rendus et affaires apportées. La vraisemblance de cet élément n'est pas établie. Le seul fait qu'une activité ait pu être effectuée ou que des services aient pu être rendus n'étant pas suffisant pour retenir l'existence du paiement d'un loyer. En effet, faute

d'être en mesure d'appréhender l'économie générale des relations entre A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_, ainsi que les différentes sociétés pour lesquelles A\_\_\_\_\_ serait intervenu et qu'il dit être lié à B\_\_\_\_\_, il n'est pas possible de déterminer la rémunération due pour lesdites activités et de les imputer à la mise à disposition des locaux litigieux. Au demeurant, ces éléments n'établissent pas l'existence d'un bail avec B\_\_\_\_\_, mais éventuellement avec d'autres sociétés non parties à la procédure. A\_\_\_\_\_ fait notamment état dans son courrier du 27 octobre 2017 d'une situation de sous-location, ce qui suppose qu'il serait lié à une société elle-même locataire de B\_\_\_\_\_, hypothèse qui ne permettrait pas de constater l'existence d'un contrat de bail directement avec B\_\_\_\_\_.

- 10/11 -

C/25256/2017 Il s'ensuit que la vraisemblance du droit invoqué n'est pas établie, ce qui empêche également le prononcé des mesures provisionnelles requises.

#### **E. 7**

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, 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). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/25256/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 décembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/1185/2017 rendue le 21 décembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25256/2017-5. Au fond : Confirme cette ordonnance. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté 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. 1.2.

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