

GE_GERICHTE ACJC/676/2016 vom 17. Mai 2016

GE Cour de justice, 2016-05-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_676_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/676/2016 du 17 mai 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/676/2016 del 17 maggio 2016

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 (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185). 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 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 40 % dès le 1er septembre 2012 jusqu'à l'achèvement des travaux – le loyer annuel s'élevant à 45'600 fr., charges comprises – et en paiement de dommages-intérêts de 9'325 fr., 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) – et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

E. 1.3

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). Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office.

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). 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, l'appelante a produit une pièce nouvelle, non soumise aux premiers juges, soit un procès-verbal d'audience du 29 octobre 2015 dans la cause C/1 _____ traitant du fond du litige. Cette pièce, délivrée aux parties le même jour que celui de l'audience des débats dans la présente cause, ne pouvait donc être produite auparavant par l'appelante, la cause

ayant été gardée à juger le 29 octobre 2015 à l'issue des plaidoiries. Elle est par conséquent recevable.

- 9/14 -

C/21825/2015

E. 3

Les parties concluent préalablement à l'apport des procédures C/3_____, traitant de la précédente requête en mesures provisionnelles déposée par l'appelante, et C/1_____ portant sur l'action au fond en validation de la consignation, exécution de travaux et réduction de loyer. Ces conclusions n'ont été motivées par aucune des deux parties, qui n'y ont pas consacré le moindre développement. Non motivées, ces conclusions ne sont pas recevables. Elles sont de surcroît nouvelles s'agissant de l'apport de la procédure C/3_____ et il n'est pas allégué que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réalisées.

En tout état de cause, au vu du dossier, il ne se justifie pas de procéder à l'apport de ces procédures, la Cour disposant des éléments suffisants pour statuer (art. 316 CPC).

E. 4

En procédure sommaire, la preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC (art. 254 al. 1 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.

E. 5.1

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, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 261 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 130 III 321 = JdT 2005 I 618 cité par HOHL, op. cit., 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

- 10/14 -

C/21825/2015 préjudice difficilement réparable (HOHL, o.p. cit. n. 1774 p. 325; BOHNET, in Procédure civile suisse, op. cit., p. 220). Ainsi, 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 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 (BOHNET in Procédure civile suisse, op. cit., 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). 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; arrêts du Tribunal fédéral 5A_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 4 et 5; 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4; ATF 116 Ia 446 consid. 2). 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). 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. 5.2

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

- 11/14 -

C/21825/2015 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). L'abus de droit ne saurait être invoqué, vu la volonté clairement exprimée par le législateur de permettre la consignation de tout le loyer (LACHAT, Le Bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 278). 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 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).

E. 5.3

L'art. 261 al. 1 CPC pose les conditions du risque d'un préjudice difficilement réparable et de l'urgence. Il convient donc d'examiner la réalisation de ces deux conditions. A cet égard,

l'appelante se plaint de la constatation inexacte des faits par les premiers juges, ce qui aurait dû les conduire à admettre le dommage subi du fait de la consignation des loyers et l'absence des prétendus défauts allégués par les locataires. Le Tribunal a retenu que l'appelante vivait avec son compagnon, F _____ et que celui-ci participait aux charges du ménage commun. Le seul élément versé au dossier à ce propos est une facture de charges de copropriété de l'appartement de la rue de Zurich 32, adressée par la régie à A _____ et F _____. Il apparaît donc vraisemblable que ce dernier soit copropriétaire du logement de la rue de Zurich, à tout le moins qu'il participe pour moitié au paiement de ces charges de copropriété. Cela étant, ce point n'apparaît pas déterminant pour trancher la question du préjudice difficilement réparable pour les motifs exposés ci-après. En effet, l'appelante soutient que les premiers juges auraient dû retenir que sa seule rente AVS ne lui permettait pas de couvrir ses charges personnelles mensuelles, avec un déficit mensuel de 834 fr. 20; devaient s'y ajouter les charges relatives à la villa de 6'181 fr., soit des factures d'entreprise mandatées par les locataires sans son aval; sa situation financière délicate l'avait exposée à la

- 12/14 -

C/21825/2015 notification d'un acte de poursuite pour une facture impayée de mazout de 4'771 fr. 95. Si l'appelante a rendu vraisemblable – sans que cela ne soit d'ailleurs contesté par les intimés – que ses revenus se limitaient à la perception de sa rente AVS de 1'878 fr. et du loyer de la villa de 3'800 fr., soit un montant cumulé de 68'136 fr. l'an confirmé par les bordereaux fiscaux produits, elle n'a pas rendu vraisemblable qu'elle rencontrait, au dépôt de sa demande en octobre 2015, des difficultés imminentes de trésorerie. Eu égard au déficit mensuel allégué ci-dessus, le compte ouvert auprès de la Banque cantonale de Genève, présentant un solde positif de 8'693 fr. en septembre 2014, aurait été déficitaire au jour du dépôt de la requête, douze mois plus tard, et aurait exposé l'appelante à la multiplication d'actes de poursuites de ses créanciers, ce qui n'est pas allégué. Or, il n'apparaît pas que l'unique poursuite dirigée contre elle soit susceptible de l'exposer à une cessation de paiement ou une accumulation de dettes, qui n'est pas rendue vraisemblable. En outre, il aurait été aisé pour l'appelante de produire un relevé de compte bancaire attestant de la péjoration effective de sa situation financière au moment du dépôt de la requête, ce qu'elle n'a pas fait. Il est par ailleurs établi, dans les bordereaux fiscaux de l'année 2014, que l'appelante dispose d'éléments de fortune conséquents, sans qu'il soit possible de déterminer quelle part relève de sa fortune immobilière ou de son épargne. En l'absence de production de tout document susceptible de démontrer au stade de la vraisemblance, des difficultés insurmontables de trésorerie ou une baisse drastique de l'épargne liée à ses éléments de fortune mobilière, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que l'appelante n'était pas confrontée à un risque absolu de manque de liquidités, susceptible de lui faire courir un risque économique. Partant, elle a échoué à rendre vraisemblable que le maintien de la consignation actuelle l'exposait à un préjudice effectif et difficilement réparable. Quant à la notion d'urgence, il n'apparaît pas qu'elle soit réalisée et que l'appelante ait besoin d'une protection immédiate; de plus, il peut raisonnablement lui être imposé d'attendre qu'une décision soit rendue au fond, ce qui est imminent, l'instruction de la cause C/1 _____ étant terminée et les parties ayant déposé leurs plaidoiries finales à la fin novembre 2015. L'appelante n'a par conséquent pas rendu vraisemblable la réalisation des conditions posées pour le prononcé de mesures provisionnelles, puisqu'elle n'a allégué aucun dommage particulier, ni fait valoir la nécessité d'une protection immédiate. L'appelante invoque

également une disproportion entre les loyers consignés et les prétentions des intimés, dès lors que celles-ci seraient largement couvertes par ceux-là; les intimés n'auraient donc plus d'intérêt à maintenir une pression sur elle en continuant à consigner le loyer. Selon les calculs effectués par l'appelante, dans

- 13/14 -

C/21825/2015 le cadre de son appel, le montant des prétentions des intimés s'élèverait au maximum à 18'240 fr. soit l'équivalent de 40% de réduction sur la période de chauffe de la villa fixée à 12 mois, alors que le montant des loyers consignés s'élevait, au jour du dépôt de l'appel, à 79'800 fr. Or, l'appelante n'a fait aucune estimation des coûts de réfection des défauts susceptibles de s'ajouter à la réduction de loyer et à la prétention en dommages-intérêts. En outre, la prise en compte, par les premiers juges, de la totalité des prétentions en réduction de loyer des intimés sur l'entier de la période réclamée, à savoir 38 mois (1er septembre 2012 au 31 octobre 2015), du montant des dommages-intérêts de 9'235 fr. et des coûts de réparation des défauts allégués apparaît justifiée pour déterminer une éventuelle disproportion des intérêts en présence. Il n'appartient en effet pas au juge, statuant sur mesures provisionnelles, de se prononcer sur l'admissibilité ou non des prétentions émises au fond par les parties, mais de s'assurer que le maintien de la consignation, compte tenu des prétentions émises par le locataire – fussent-elles finalement partiellement ou totalement infondées – ne créerait pas un déséquilibre dans le rapport contractuel. La consignation du montant de 79'800 fr. n'apparaît ainsi pas disproportionnée en l'état en l'absence d'un tel déséquilibre. D'autre part, et conformément à la volonté du législateur, le locataire n'est pas tenu de limiter la consignation au montant de ses prétentions (coût des travaux, réduction du loyer, dommages-intérêts) jusqu'à droit jugé au fond ou réparation complète du défaut. La bailleresse ne peut donc invoquer de disproportion de procéder à la consignation intégrale du loyer. C'est dès lors à juste titre que la requête de mesures provisionnelles de l'appelante a été rejetée par le Tribunal. La décision querellée sera par conséquent confirmée.

E. 6

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.

E. 7

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 supérieure à 15'000 fr. (cf. supra, consid. 1.1). 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). * * * * *

- 14/14 -

C/21825/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre l'ordonnance JTBL/1168/2015 rendue le 29 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21825/2015. Au fond : Confirme cette ordonnance. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR,

Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

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.