

## **GE\_GERICHTE ACJC/927/2017 vom 2. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_927\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_927_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/927/2017 du 2 août 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/927/2017 del 2 agosto 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a ou qui sera déposée (LACHAT, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91

- 6/10 -

C/4930/2017 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2ème édition, 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

#### **E. 1.2**

En l'espèce, les conclusions de la partie requérante devant le Tribunal ne tendaient pas au paiement d'une somme d'argent, mais visaient à permettre à celle-ci de retrouver provisoirement l'usage d'une partie des locaux litigieux. Les conclusions au fond que préfigurent la requête de mesures provisionnelles porteraient vraisemblablement sur la restitution définitive de cet usage, jusqu'à la fin du bail, ainsi que sur une indemnisation de la partie requérante pour la période durant laquelle cet usage lui a été refusé. On peut ainsi estimer que la valeur litigieuse, sur laquelle les parties ne se déterminent pas, correspond à l'indemnité d'occupation illicite qui serait due par les appelants pour l'usage de la troisième chambre de l'appartement concerné, par hypothèse non comprise dans le bail de sous-location, et que cette indemnité correspondrait elle-même au loyer convenu pour chacune des deux autres chambres, soit 700 fr. par mois. Calculée sur la période allant du mois de janvier 2016, date du début de l'occupation, au 30 juin 2017, date de fin du bail principal, soit sur une période de dix-huit mois, une telle indemnité représente un montant total de 12'600 fr (700 fr. x 18). Cette valeur excédant le seuil de 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

#### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai utile de dix jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

#### **E. 1.4**

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121). Sa cognition est cependant limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, dans la mesure où les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire, avec administration restreinte des moyens de preuve (art. 254 CPC; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1). Les moyens de preuve sont ainsi limités à ceux immédiatement disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2; HOHL, op. cit., n. 1556 et 1900 et ss, p. 283 et 349). La preuve est généralement apportée par titres (art. 254 al. 1 et 177 CPC) et, sauf exception - non applicable en l'espèce - la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 201 s.).

- 7/10 -

C/4930/2017

#### **E. 2**

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). En l'espèce, les parties ont produit devant la Cour plusieurs pièces non soumises au Tribunal. Etablies ou reçues après l'audience du 21 avril 2017, à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, ces pièces sont recevables, ce qui n'est pas contesté.

#### **E. 3**

Les appelants font grief au premier juge d'avoir provisoirement autorisé l'intimée à accéder à l'appartement litigieux contre leur gré. En particulier, ils reprochent au premier juge de ne pas avoir retenu que l'intimée leur avait cédé l'usage de cet appartement dans son intégralité.

3.1.1 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 est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). 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 requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. 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). Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre plausible, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et, d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. 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 de ceux-ci, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité qu'ils aient pu se dérouler autrement (ATF 139 II 86 consid. 4.2; 132 III 715 consid. 3.1; 130 III 321 consid. 3.3). 3.1.2 Lorsque les conditions prévues à l'art. 261 al. 1 CPC sont réunies, 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 mesures provisionnelles s'appliquent à l'action possessoire (art. 927 et 928 CC). Le propriétaire ou le possesseur pourra notamment demander, à titre

- 8/10 -

C/4930/2017 de mesures provisoires, d'être remis en possession du bien ou que sa possession, si elle est menacée, soit garantie, vu la teneur générale de l'art. 262 lit. b CPC (SPRECHER in Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar, 2e éd, 2013, n. 32 ad art. 262; BOHNET, La procédure sommaire selon le Code de procédure civile suisse, in Le code de procédure civile, Fondation pour la formation continue des juges suisses, Lausanne 2009, p. 30).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il est constant que l'intimée est titulaire du bail principal portant sur l'appartement litigieux. Comme l'a relevé le Tribunal, les pièces versées à la procédure n'établissent la sous-location à l'appelante que d'une seule chambre meublée dudit appartement, pour un loyer de 700 fr. par mois. S'il est admis que la sous-location a été étendue à une seconde chambre au moins dès l'arrivée de l'appelant, et que le loyer a été porté à 1'400 fr. par mois, les allégations des appelants selon lesquelles cette sous-location aurait alors porté sur la totalité de l'appartement litigieux ne sont étayées par aucun élément probant; elles sont notamment contredites par les allégations de l'intimée selon lesquelles cette dernière et son époux souhaitaient conserver en tout temps l'usage d'une chambre de l'appartement, ainsi qu'un accès à celui-ci. Or, ces dernières allégations paraissent tout autant vraisemblables, sinon plus, que celles des appelants. Contrairement à ce que soutiennent ces derniers, le fait que les appelants aient pu régulièrement s'acquitter du loyer de 1'400 fr. convenu, comme le laisse apparaître le document signé par l'époux de l'intimée qu'ils ont versé à la procédure - et dont ils contestent le caractère de faux - ne permet pas de déduire que la sous-location se serait alors nécessairement étendue à tout l'appartement. Il paraît tout aussi plausible qu'une deuxième chambre ait été sous-louée aux appelants au même prix que la première (soit 700 fr. par mois), pour atteindre le loyer total de 1'400 fr. par mois. A ce propos, les appelants soutiennent en vain que le montant de ce loyer serait manifestement disproportionné pour deux chambres, par rapport au loyer fixé par la bailleuse principale pour tout l'appartement (1'053 fr.), de sorte qu'il devrait nécessairement porter sur l'usage de la totalité des locaux. On ne peut notamment pas comparer sans autre le loyer de chambres meublées, sous-louées à l'unité, avec celui d'un appartement entier, loué non meublé. Si l'époux de l'intimée a par ailleurs reconnu que le loyer de 1'400 fr. était volontairement dissuasif, un tel effet se comprend davantage en relation avec la location de deux simples chambres, plutôt qu'avec celle d'un appartement entier, notamment s'agissant d'un logement de cinq pièces à Genève. De même, le fait que l'intimée et son époux aient pu cesser d'occuper régulièrement le logement litigieux à compter de l'arrivée de l'appelant n'exclut pas qu'ils aient pu vouloir conserver la jouissance d'une partie dudit logement et n'en sous-louer aux appelants qu'une autre partie, fût-elle plus étendue. Le fait

- 9/10 -

C/4930/2017 même que l'intimée ait agi par la voie judiciaire peu de temps après que les appelants ont fait changer le cylindre de la porte d'entrée du logement litigieux indique notamment que celle-ci entendait en tout temps conserver l'usage d'une partie des lieux et un accès à ceux-ci. En revanche, comme l'a relevé le Tribunal, les appelants auraient vraisemblablement tenté plus tôt de prévenir un tel accès - cas échéant en usant de voies de droit plus adéquates - s'ils estimaient de bonne foi que l'intimée n'était plus fondée à accéder à l'appartement contre leur gré. Ainsi, les appelants échouent à rendre vraisemblable qu'ils disposeraient d'un droit d'usage exclusif sur l'ensemble de l'appartement litigieux. Le droit de l'intimée de disposer d'une pièce de cet appartement et de pouvoir s'y rendre en tout temps est au contraire davantage vraisemblable et le Tribunal n'a pas erré en admettant la vraisemblance d'une atteinte à ce droit, du fait du comportement des appelants.

### **E. 3.3**

Il convient par ailleurs d'admettre que le fait pour l'intimée de ne pouvoir accéder à l'appartement dont elle est locataire est de nature à lui causer un préjudice difficilement réparable, ce que les appelants ne contestent pas. L'intimée rend notamment vraisemblable qu'un tel accès lui est nécessaire pour disposer des effets personnels qu'elle et son époux conservent dans le logement en question, ainsi que pour relever le courrier qui leur y est adressé. Une telle nécessité paraît d'autant plus vraisemblable et urgente que le bail principal de l'appartement a été résilié par la bailleuse principale et que l'intimée est désormais tenue de libérer les lieux à bref délai. Par conséquent, l'appel sera rejeté et le rétablissement des droits de l'intimée ordonné à titre provisionnel sera confirmé. Il va de même des différentes mesures d'exécution prévues par le premier juge, dont les appelants ne contestent pas les modalités en tant que telles.

### **E. 3.4**

Pour la bonne forme, la qualité de l'appelant A\_\_\_\_\_, désigné sous le nom de D\_\_\_\_\_ dans l'ordonnance entreprise, sera au surplus rectifiée d'office (cf. ATF 142 III 782 consid. 3.2.1).

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

- 10/10 -

C/4930/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 avril 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/313/2017 rendue le 31 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4930/2017-6-SP. Au fond : Rectifie cette ordonnance en ce sens que la seconde partie citée est A\_\_\_\_\_. Confirme l'ordonnance entreprise pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 à 119 et 90 ss LTF). Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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