

GE_GERICHTE C/3786/2016 vom 24. Oktober 2016

GE Cour de justice, 2016-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3786_2016

FR: GE_GERICHTE C/3786/2016 du 24 octobre 2016

IT: GE_GERICHTE C/3786/2016 del 24 ottobre 2016

Regeste

BAIL À LOYER; MESURE PROVISIONNELLE; DÉFAUT DE LA CHOSE;
CONSIGNATION EN JUSTICE; LOYER; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL) | CPC.261;
CO.259a; CO.18

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, le montant dont la déconsignation est demandée est supérieur à 10'000 fr., de sorte 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

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). Des pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est de savoir si le

moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2). Des pseudo nova peuvent encore être pris en considération en appel lorsqu'un thème y est abordé pour la première fois parce qu'en première instance aucun motif n'existait d'alléguer déjà ces faits ou moyens de preuves connus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3 et 3.4).

E. 2.2

En l'espèce, seule la pièce 25, datée du 14 avril 2016 est recevable. Le courrier de l'organe de révision du 15 avril 2016 est en revanche irrecevable. En effet, bien qu'établi postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, il aurait pu être obtenu et fourni déjà devant le Tribunal. Contrairement à ce que soutient l'appelant, il lui appartenait d'alléguer le fait qu'il contient déjà devant le premier juge, à l'appui des arguments relatifs au dommage irréparable qu'il prétend subir.

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que le bureau litigieux faisait partie du bail et qu'en conséquence la suppression de son accès constituait un défaut de la chose louée, ouvrant la voie de la consignation. Il soutient que le bureau n'ayant été mis à disposition de la locataire qu'à bien plaisir, il s'agit d'un prêt à usage. Il fait également grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que la consignation de l'entier du loyer était disproportionnée au regard des prétentions en réduction de la locataire et d'avoir considéré qu'il ne subissait pas de dommage irréparable.

E. 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 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 préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325). 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, op. cit., 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 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).

E. 3.1.2

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO). Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 216). Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, Weber, in Basler Kommentar, 5e éd., 2011, n. 3 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd., 1996, n. 13 ad art. 256 CO). La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d' "état approprié" concerne cet ensemble (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, in SJ 1997 661). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (tercier/favre/bugnon, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, n. 2098; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

E. 3.1.3

Confronté à un litige sur l'interprétation d'une convention, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si le juge ne parvient pas à établir la commune et réelle intention des parties, il lui incombe d'interpréter leurs déclarations et comportements selon la théorie de la confiance. Il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. Même s'il est apparemment clair, le sens d'un texte souscrit par les parties n'est pas forcément déterminant, de sorte que l'interprétation purement littérale est prohibée (art. 18 al. 1 CO). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2015 du 17 décembre 2015 consid. 3.1 et 3.2).

E. 3.1.4

Lorsque la cession par contrat de l'usage d'une chose est opérée sans aucune contre-prestation - c'est-à-dire à titre gratuit -, les parties concernées sont soumises aux règles du prêt à usage des art. 305 ss CO, et non pas à celles régissant le bail (schärer/maurenbrecher, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4e éd. 2007, n. 3 ad art. 305 CO; tercier/favre, op. cit., ch. 1969 p. 290).

E. 3.1.5

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). 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 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. 3.2.1

La présente espèce est comparable à celle de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2015 précité. Il est en effet établi, et admis par les parties, que la locataire a pu disposer, postérieurement à la signature de la convention d'exploitation et jusqu'en janvier 2015, d'une partie du bureau de 10,4 m², également occupé par le bailleur. Il ressort de la procédure que cet accès a été consenti "à bien plaisir". Savoir ce que cette notion recouvrait est affaire d'interprétation. Sous l'angle de la vraisemblance, il apparaît qu'après avoir signé la convention d'exploitation en juin 2007, laquelle ne comprenait pas le bureau litigieux, les parties sont tombées d'accord sur le fait que la locataire pouvait disposer de l'usage partiel de ce bureau, sans augmentation du loyer, au demeurant déjà conséquent. A bien plaisir n'emportait pas le droit pour le bailleur à tout moment de retirer l'usage du bureau à son gré et sans réduction du loyer. Il y a ainsi eu, par actes concluants, extension de l'objet du bail sans modification du loyer et non prêt à usage comme tente de le soutenir en vain l'appelant. La durée pendant laquelle la locataire a pu disposer de ce bureau corrobore l'interprétation qui précède. Il en découle qu'il est vraisemblable que la suppression de l'accès à ce bureau constitue un défaut, ouvrant le droit à la consignation. Le fait que la surface du bureau ne représente qu'un tout petit pourcentage de la surface mise à disposition ne suffit pas à exclure l'existence du défaut. En effet, son usage était important pour la locataire, lui permettant d'accomplir au calme les tâches administratives relatives à son exploitation. Sous cet angle, la suppression de cet avantage constitue bien un défaut. L'action au fond intentée par l'intimée n'est prima facie pas dépourvue de chances de succès. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a jugé que les conditions à l'octroi d'une mesure provisionnelle étaient réalisées sous cet angle.

E. 3.2.2

La locataire a conclu à une réduction de loyer de 20% tant qu'elle n'aura pas à nouveau accès au bureau. A juste titre, le Tribunal n'a pas retenu que la consignation de l'entier du loyer rendait la mesure de consignation disproportionnée. Admettre le contraire reviendrait à priver la locataire du moyen de pression que constitue cette institution. De plus, en comparant l'intérêt de la locataire à pouvoir disposer de l'usage partiel du bureau et celui du bailleur d'y avoir un accès exclusif, la mesure ne paraît pas disproportionnée.

E. 3.2.3

S'agissant du dommage irréparable allégué par l'appelant, le Tribunal a justement considéré que celui-ci n'avait pas été rendu vraisemblable. En effet, le loyer payé annuellement par la locataire en 84'000 fr. ne constitue qu'une petite part des produits perçus, constitués majoritairement des cotisations des membres, des recettes des inscriptions aux cours de voile et aux régates, et des dons et autres sponsoring. Ces produits, hors loyer versé par l'intimée, permettent à l'appelant de faire face à ses charges courantes, hors amortissement. Dès lors, les problèmes de liquidités allégués en relation avec le dommage irréparable ne sont pas rendus vraisemblables. L'appel doit dès lors être rejeté et l'ordonnance querellée confirmée.

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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la

forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 avril 2016 par A. _____ contre l'ordonnance JTBL/321/2016 rendue le 7 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3786/2016-4 SP. Au fond : Confirme cette ordonnance. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ La greffière : Maité 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.