



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19419/2018

ACJC/1622/2022

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

Entre

A _____ AG, sise _____ (Luxembourg), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 août 2022, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

1) B _____ SA, sise _____ [GE],

2) Monsieur C _____, domicilié _____ [GE], intimés, comparant tous deux par Me Guillaume VIONNET, avocat, rue de Genève 17, case postale 6759, 1002 Lausanne (VD), en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.12.2022.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/608/2022 du 18 août 2022, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal des baux et loyers a préalablement ordonné la jonction des causes C/6902/2022 et C/19419/2018 sous ce dernier numéro de cause.

Statuant sur mesures provisionnelles, le Tribunal a rejeté la requête en libération partielle des loyers consignés formée le 7 avril 2022 par A_____ AG, bailleresse, à l'encontre de B_____ SA et C_____, locataires (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Dans la même décision, le Tribunal a statué sur l'action des locataires en remise en état des locaux loués, en réduction du loyer, en restitution du trop-perçu de loyer, en remboursement de divers montants et en validation de la consignation du loyer. Il a notamment ordonné à A_____ AG de procéder à la remise en état de la chose louée en supprimant, respectivement en faisant cesser, tous problèmes d'odeurs, respectivement toutes odeurs incommodantes, dans les bureaux d'environ 381 m² situés au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à Genève loués par B_____ SA et C_____, dans un délai de trois mois dès l'entrée en force du jugement et réduit de 15% du 26 septembre 2016 jusqu'à complète exécution des travaux précités le loyer des bureaux.

- B. a.** Par acte déposé le 25 août 2022 au guichet universel du Pouvoir judiciaire, A_____ AG a formé appel contre le refus des mesures provisionnelles. Elle a conclu à ce que la Cour de justice ordonne, principalement, la libération des loyers consignés à hauteur de 399'388 fr. 65, subsidiairement, la cessation de la consignation des loyers à compter du 1^{er} mai 2022 et, plus subsidiairement, la limitation de la consignation à hauteur du 15% du loyer depuis le 1^{er} mai 2022.

b. Dans leur réponse du 9 septembre 2022, B_____ SA et C_____ ont conclu, principalement, à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à la confirmation du jugement attaqué.

c. Les parties ont répliqué, respectivement dupliqué, en persistant dans leurs conclusions.

A_____ AG a déposé une pièce nouvelle, soit un relevé de compte établi le 15 septembre 2022 par les Services financiers du Pouvoir judiciaire, dont il résulte que le montant consigné était de 618'198 fr. à cette date.

d. Les parties ont été informées le 3 novembre 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour.

a. Par contrat du 9 août 2016, A_____ AG, bailleresse, a remis à bail à B_____ SA et C_____, locataires, des bureaux d'environ 381 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à Genève, moyennant un loyer annuel de 164'052 fr., charges non comprises.

Les locaux, destinés à l'exploitation d'un centre médical, comprennent trois salles de soins, cinq bureaux de médecin, quatre bureaux de paramédicaux, une cuisine, un vestiaire et un WC. Chacune des pièces dispose d'une arrivée d'eau avec des robinets. L'eau est drainée par quatre pompes : deux dans des salles de soins, une dans la cuisine et une dans le vestiaire.

Le contrat a été conclu pour une durée de 9 ans, du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2025, renouvelable tacitement de 5 ans en 5 ans. Le préavis de résiliation est de neuf mois.

Une gratuité de loyer, hors charges, a été accordée du 1^{er} juillet 2016 au 31 mars 2017, sous réserve que les locataires effectuent des travaux d'aménagement dans les locaux.

La bailleresse s'est engagée à maintenir l'objet loué (sauf les aménagements des locataires) en état d'usage. Les défauts devaient être annoncés à la bailleresse par les locataires (art. 65 des clauses spéciales).

b. Par courriel du 26 septembre 2016, les locataires se sont plaints auprès de la régie d'odeurs d'égouts provenant des écoulements branchés aux pompes d'évacuation. Une entreprise sanitaire avait constaté qu'il n'y avait pas de retour étanche par écoulement pour empêcher les odeurs et avait suggéré d'installer des clapets de retour étanche pour remédier au problème. La situation était invivable, les odeurs incommodant les patients, les collaborateurs et les prestataires. La bailleresse était priée de faire le nécessaire sans délai pour régler le problème. Dès lors que les locaux étaient loués avec les pompes et les écoulements installés la réparation du problème était à la charge de la bailleresse. Un devis était transmis pour les travaux à engager.

Les échanges de correspondance qui ont suivi n'ont pas permis de régler le litige.

c. Le 22 août 2018, les locataires ont déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission de conciliation) une requête de conciliation à l'encontre de la bailleresse, tendant à la remise en état des locaux loués, à une réduction de loyer de 15%, à la restitution du trop-perçu de loyer et au remboursement de divers montants (C/19419/2018).

Ayant consigné le loyer dès le mois d'avril 2019 (compte n° 3_____), ils ont transmis le 2 avril 2019 à la Commission de conciliation des conclusions actualisées tendant à la validation de la consignation (C/4_____/2019).

Non conciliées lors de l'audience du 12 avril 2019, les deux causes ont été portées le 13 mai 2019 devant le Tribunal, qui, par ordonnance du 7 juin 2019, en a ordonné la jonction sous le numéro de cause C/19419/2018.

d. Le 7 avril 2022, la bailleresse a déposé au Tribunal une requête de mesures provisionnelles tendant à faire libérer les loyers consignés pour tout montant dépassant 204'212 fr. 30 (C/6902/2022). Elle a fait valoir que les loyers d'ores et déjà consignés suffisaient à couvrir ce montant, qui correspondait à ce que les locataires pourraient se voir attribuer dans le cadre de la procédure au fond.

Les locataires ont conclu au déboutement de la bailleresse sur mesures provisionnelles.

e. Par ordonnance du 11 juillet 2022, le Tribunal a gardé la cause à juger sur mesures provisionnelles.

f. Sur mesures provisionnelles, le Tribunal a considéré que les loyers consignés depuis plus de trois ans avoisinaient les 600'000 fr. lors du dépôt de la requête de mesures provisionnelles. Ce montant était largement supérieur aux conclusions prises.

Cependant, la bailleresse n'indiquait pas en quoi la consignation lui causerait un préjudice difficilement réparable. Elle se limitait à invoquer la liberté économique et le fait que le bail ne lui procurait plus de revenu, sans alléguer ni démontrer que sa situation financière serait concrètement mise à mal en raison de la consignation. Par ailleurs, elle n'alléguait pas non plus qu'elle risquait de peiner à recouvrer sa créance en paiement du loyer, étant à cet égard précisé que le loyer consigné est réputé payé (art. 259g al. 2 CO).

En conséquence, même si le montant consigné dépassait les prétentions des locataires, les conditions à l'octroi de mesures provisionnelles n'étaient pas réalisées. La requête de mesures provisionnelles devait ainsi être rejetée.

EN DROIT

- 1.** **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, 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

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 1^{er} 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.

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.

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.

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.

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).

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).

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.

-
3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir nié la réalisation des conditions de l'art. 261 al. 1 CPC, en retenant qu'elle n'avait pas rendu vraisemblable l'existence d'un préjudice difficilement réparable. A son avis, la libération requise devrait intervenir au motif que l'équilibre contractuel est mis en péril par la consignation, en raison de la disproportion manifeste entre le montant consigné et les prétentions financières des locataires.

3.1

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 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).

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

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 1^{er} 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).

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 bailleuse ne rend pas vraisemblable, et n'allègue même pas, que la libération partielle des loyers consignés permettrait d'écartier 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 bailleuse dans la mesure décidée par le juge du fond.

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.

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.

* * * * *

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.