



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1148/2022

ACJC/1399/2022

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 24 OCTOBRE 2022**

Entre

A _____ **SARL**, sise _____[GE], appelante d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 23 mars 2022, comparant par Me Vanja MEGEVAND, avocate, chemin Kermély, case postale 473, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

1) **B** _____ **SARL**, sise _____[GE], intimée, comparant par Me Lucio AMORUSO, avocat, rue Jean-Gabriel Eynard 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) **C** _____ **SARL**, sise _____[GE],

3) **Monsieur D** _____, domicilié _____[GE], intimés, comparant tous deux par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 octobre 2022

EN FAIT

- A.** Par ordonnance JTBL/209/2022 du 23 mars 2022, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures provisionnelles, a, sur demande principale, confirmé l'ordonnance rendue le 25 janvier 2022 sur mesures superprovisionnelles et condamné en tant que besoin A_____ SARL à restituer la possession, notamment en remettant les clés de la serrure apposée sur le local sous-loué par B_____ SARL, situé 1_____ [GE], à cette dernière (chiffre 1 du dispositif). Sur demande reconventionnelle, il a débouté A_____ SARL de sa conclusion en évacuation (ch. 2), déclaré irrecevable la conclusion de la précitée en condamnation au paiement par B_____ SARL de 60'000 fr. (ch. 3) et, sur demandes principale et reconventionnelle, dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).
- B. a.** Par acte expédié le 4 avril 2022 au greffe de la Cour de justice, A_____ SARL a formé appel contre cette ordonnance, reçue le 25 mars 2022, dont elle a sollicité l'annulation, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Cela fait, elle a conclu à ce que la nullité *ab initio* du contrat de sous-location conclu entre C_____ SARL et B_____ SARL soit constatée, à ce qu'il soit donné acte de la résiliation immédiate pour justes motifs du contrat de collaboration conclu entre B_____ SARL et A_____ SARL, effective depuis le _____ 2021, à ce que le caractère illicite de la possession de B_____ SARL des locaux sis au 3^{ème} étage de la 1_____ [GE] soit constaté, à ce que B_____ SARL et son administratrice unique, E_____, soient condamnées à évacuer les locaux précités, à ce qu'elle soit autorisée à faire appel à la force publique pour exécuter cette décision dès son prononcé et à ce que B_____ SARL soit condamnée au paiement de 180'000 fr. en sa faveur, correspondant à son manque à gagner à compter du 10 janvier 2022 par l'utilisation injustifiée de son bureau.

Elle a produit une pièce nouvelle (n° 7; procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de C_____ SARL du 2 décembre 2020) et a conclu, à titre préalable, à ce que celle-ci soit déclarée recevable. Elle a allégué n'avoir eu connaissance de l'existence et du contenu de ce document que le 7 mars 2022, à travers le conseil de C_____ SARL, au vu de l'absence de F_____ (associé gérant unique de la précitée, au jour du procès-verbal) et de G_____ (associé gérant unique actuel) à ladite assemblée. Selon les signatures apposées sur la feuille de présence, étaient présents D_____, G_____ et H_____; F_____ était absent, mais valablement représenté.

b. Par réponse du 19 avril 2022, B_____ SARL a conclu, à titre préalable, à l'irrecevabilité de la pièce n° 7 susvisée de A_____ SARL, ainsi que des allégués s'y rapportant et de deux conclusions de l'appel de la précitée, à savoir :

-
- "Donner acte de la résiliation immédiate pour justes motifs de la convention de collaboration conclue entre B_____ SARL et A_____ SARL, effective depuis le 29 décembre 2021."
 - "Condamner B_____ SARL au paiement de 180'000 fr. en faveur de A_____ SARL, correspondant au manque à gagner de A_____ SARL dès le 10 janvier 2022 par l'utilisation injustifiée du bureau de celle-ci."

A titre principal, B_____ SARL a conclu à la confirmation de l'ordonnance entreprise et au déboutement de A_____ SARL de ses autres conclusions.

c. Par réponse commune du même jour, C_____ SARL et D_____ ont conclu, préalablement, à ce que la pièce n° 7 de A_____ SARL susvisée soit déclarée irrecevable. A titre principal, ils ont conclu à la confirmation de l'ordonnance querellée et au déboutement de A_____ SARL de ses conclusions.

d. Par avis de la Cour du 9 mai 2022, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ SARL est une société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce du canton de Genève depuis le _____ 2020, dont le but est notamment l'exploitation d'un cabinet médical spécialisé dans les soins dentaires et l'orthodontie. Elle exploite une clinique dentaire à l'adresse de son siège, sis 1 _____[GE].

G_____ en est l'unique associé gérant.

b. C_____ SARL est une société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce du canton de Genève depuis le _____ 2017, qui a pour but notamment l'exploitation d'un cabinet médical spécialisé dans les soins dentaires et l'orthodontie. Elle exploite une clinique dentaire à l'adresse de son siège, sis 1 _____[GE].

G_____ en est l'associé gérant aux côtés de D_____ et de H_____, qui ont la signature collective à deux.

c. B_____ SARL est une société à responsabilité limitée inscrite au Registre du commerce du canton de Genève depuis le _____ 2018, dont le but est notamment d'offrir tous services dans les domaines médical et commercial.

E_____, hygiéniste dentaire, en est l'unique associée gérante.

d. Le 16 septembre 2017, D_____ a pris à bail des locaux, soit une surface de bureaux d'environ 108 m² au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____[GE], propriété

d'une tierce bailleresse. A la suite d'un avenant conclu avec la bailleresse, C_____ SARL et A_____ SARL sont devenus colocataires desdits locaux aux côtés de D_____ dès le 25 février 2020.

Le dernier loyer mensuel s'élevait à 5'124 fr., charges comprises de 160 fr., et était partagé par moitié entre les deux sociétés précitées, soit à raison de 2'562 fr. chacune.

e. Le 10 septembre 2020, B_____ SARL et A_____ SARL (alors représenté par F_____) ont conclu un contrat de collaboration par lequel, essentiellement, la seconde s'est engagée, sans contrepartie de paiement d'un loyer ou de participation aux frais généraux, à mettre à disposition de la première ses locaux pour permettre à cette dernière de fournir des prestations d'hygiéniste dentaire et d'orthodontie "invisalign"; les deux parties se sont engagées à se recommander mutuellement leur clientèle (ci-après : "*le contrat de collaboration*").

Il était notamment précisé dans le contrat de collaboration que celle-ci consistait en un "*pur échange de prestations, sans que cet échange puisse être qualifié de bail, ou de frais généraux de la clinique ou de demande de pourcentage sur les prestations effectuées par le cabinet I_____*" (cabinet appartenant à B_____ SARL).

f. Le 1^{er} mars 2021, C_____ SARL, représentée par D_____, et B_____ SARL ont conclu un contrat de sous-location de durée indéterminée portant sur l'usage d'une pièce dans les locaux (ci-après : "*le local*"), sis 1_____, à Genève, en faveur de la deuxième précitée, prenant effet à la même date, pour un sous-loyer de 1'000 fr. par mois, charges comprises (ci-après : "*le contrat de sous-location*").

Cette pièce était déjà occupée par B_____ SARL en vertu du contrat de collaboration conclu antérieurement avec A_____ SARL.

La régie J_____, en charge de la gérance des locaux loués, a informé C_____ SARL (suite à une demande de celle-ci du 15 janvier 2022) ne pas être en mesure de lui donner l'autorisation de sous-location du local à B_____ SARL, sans l'approbation de A_____ SARL, également titulaire du contrat de bail visé. Elle a dès lors invité C_____ SARL à la recontacter une fois l'approbation susvisée obtenue.

g. Le 9 juin 2021, l'assistante de D_____ et de G_____ a écrit par message WhatsApp à ce dernier ce qui suit :

"Bonjour G_____, Comme convenu

Loyer juin 5124 chf

E_____ paie 1000

C_____ paie 2062

A_____ (A_____ SARL) paie 2062 (...)

2062 loyer + 207 Swisscom au

total ça fait : 2269 chf. (...)"

G_____ lui a répondu ce qui suit :

"Merci K_____

Redonne-moi les coordonnées bancaires de C_____".

h. A_____ SARL, C_____ SARL et D_____ ont intégré dans leur comptabilité interne le sous-loyer de 1'000 fr., à concurrence de 500 fr. en faveur d'C_____ SARL et de 500 fr. en faveur de A_____ SARL, de sorte que leur part respective de loyer a été réduite de 2'562 fr. à 2'062 fr. par mois dès le mois d'avril 2021.

i. Des tensions sont apparues entre B_____ SARL et A_____ SARL, à tout le moins depuis le mois d'octobre 2021.

j. Le 27 octobre 2021, A_____ SARL a résilié le contrat de collaboration la liant à B_____ SARL.

k. Par courrier d'avocat du 29 décembre 2021, A_____ SARL a enjoint à B_____ SARL de libérer les locaux dans un délai de dix jours.

l. Le 10 janvier 2022, G_____ a changé la serrure de la porte d'entrée principale des bureaux et a fait apposer une serrure sur celle du local occupé par B_____ SARL.

m. Le 11 janvier 2022, suite à l'intervention de la police, G_____ a fait remettre en place l'ancienne serrure de la porte d'entrée principale et ôter celle installée sur le local occupé par B_____ SARL.

n. Le 18 janvier 2022, G_____ a à nouveau fait installer la serrure apposée le 10 janvier 2022 sur la porte du local occupé par B_____ SARL.

o. Le 25 janvier 2022, B_____ SARL a déposé au Tribunal des baux et loyers une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de A_____ SARL, C_____ SARL et D_____.

Elle a notamment conclu, tant sur mesures superprovisionnelles que provisionnelles, à ce que A_____ SARL lui restitue la possession du local qu'elle

sous-louait dans les bureaux sis, 1_____, à Genève, sous la menace des peines prévues à l'art. 292 CP.

En substance, elle a fait valoir que l'accès au local lui était empêché par l'apposition de serrures par G_____, en violation du contrat de sous-location du 1^{er} mars 2021 et du contrat de collaboration du 10 septembre 2020, si bien qu'il devait lui être restitué.

p. Par ordonnance superprovisionnelle du même jour, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ SARL à restituer à B_____ SARL la possession du local, rejeté la requête pour le surplus et réservé la suite de la procédure.

q. Le 28 janvier 2022, la possession du local précédemment occupé par B_____ SARL lui a été restituée par la remise des clés.

r. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 11 février 2022, A_____ SARL a notamment conclu à la révocation de l'ordonnance rendue sur mesures superprovisionnelles, à l'évacuation de B_____ SARL des locaux et à la condamnation de cette dernière au paiement de 60'000 fr. à titre de dommages-intérêts.

Elle a fait valoir, en substance, que le contrat de sous-location conclu entre C_____ SARL et B_____ SARL ne lui était pas opposable; qu'elle n'avait par ailleurs perçu aucun sous-loyer en échange de la mise à disposition du local à la dernière citée, qu'elle était en droit de reprendre la possession du local suite à la résiliation avec effet immédiat en date du 29 décembre 2021 du contrat de collaboration, contrat qui constituait l'unique source contractuelle autorisant B_____ SARL à occuper le local et que les dommages-intérêts en 60'000 fr. étaient dus en raison des frais engendrés par l'expulsion future de B_____ SARL (10'000 fr.) et le manque à gagner mensuel subi par A_____ SARL lié à l'impossibilité d'utiliser le local (50'000 fr.).

s. Dans leur réponse commune du 21 février 2022, C_____ SARL et D_____ ont conclu à ce que A_____ SARL soit condamnée à restituer la possession du local à B_____ SARL, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et à ce qu'il lui soit fait interdiction, ainsi qu'à tout tiers, de remettre l'usage du local à un tiers ou d'en disposer d'une autre façon qu'en restituant à B_____ SARL la possession des lieux, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, et à ce que cette dernière soit autorisée à procéder à un changement des serrures du local situé rue du Rhône 61, à Genève, à titre de mesure d'exécution directe.

t. Lors de l'audience du Tribunal du 28 février 2022, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. B_____ SARL a renoncé à sa conclusion tendant à ce qu'elle soit autorisée à procéder au changement de serrures des bureaux, à titre de mesure d'exécution directe.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

- D.** Dans l'ordonnance entreprise, le Tribunal a en substance retenu qu'il était établi que B_____ SARL disposait de la possession du local et que cette possession avait été usurpée le 18 janvier 2022 du fait du changement de serrures lui permettant précédemment d'y accéder. G_____ étant associé gérant unique de A_____ SARL et associé gérant d'C_____ SARL, il n'apparaissait pas vraisemblable que A_____ SARL n'ait pas été informée de l'existence du contrat de sous-location. En outre, et contrairement à ce que A_____ SARL alléguait, cette dernière avait perçu en toute connaissance de cause une part du sous-loyer acquitté par B_____ SARL, sous la forme d'une réduction de sa part de loyer dans la répartition interne convenue entre les colocataires principaux, et ce, dès la conclusion du contrat de sous-location.

A_____ SARL n'avait pas démontré disposer d'un droit préférable l'autorisant à reprendre la possession du local à B_____ SARL. Elle n'avait en particulier pas rendu vraisemblable que la résiliation du contrat de collaboration, qu'elle soit immédiate ou pour son échéance, aurait non seulement un quelconque effet juridique sur le contrat de sous-location, mais l'autoriserait de plus à déposséder B_____ SARL du local.

A_____ SARL ne disposait d'aucun titre l'autorisant à procéder à l'évacuation forcée de B_____ SARL. Cette dernière pouvait par ailleurs se prévaloir de la protection conférée par les art. 271 ss CO de par l'existence du contrat de sous-location. La question relative à l'identité des cocontractants de B_____ SARL, singulièrement sous l'angle de savoir si A_____ SARL était partie au contrat de sous-location par actes concluants, pouvait demeurer indéçise. B_____ SARL avait en effet conclu à se voir restituer la possession du local, conclusion admise et exécutée sur mesures superprovisionnelles, de sorte que l'état de fait antérieur à la dépossession avait été rétabli.

L'ordonnance rendue sur mesures superprovisionnelles, pour autant qu'elle ne fût pas dépourvue d'objet en raison de la restitution des moyens de possession du local intervenue le 25 janvier 2022, devait dès lors être confirmée, A_____ SARL ne disposant d'aucun droit préférable tel que défini à l'art. 927 al. 2 CC.

La restitution de la possession du local étant une mesure d'exécution anticipée provisoire à caractère définitif, il n'y avait pas lieu d'impartir à B_____ SARL un délai pour ouvrir action au fond, au sens de l'art. 263 CPC.

A_____ SARL devait être déboutée de sa conclusion reconventionnelle en évacuation de B_____ SARL, dans la mesure où celle-ci obtenait gain de cause.

En application de l'art. 224 al. 1 CPC, applicable par analogie selon l'art. 219 CPC, était déclarée irrecevable la demande reconventionnelle de

A_____ SARL en tant qu'elle tendait à la condamnation de B_____ SARL au paiement de 60'000 fr. à titre de dommages-intérêts, cette conclusion étant soumise à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 *a contrario* CPC), tandis que la présente cause était soumise à la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC) et visait de surcroît à statuer sur mesures provisionnelles et non au fond.

EN DROIT

1. 1.1

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon l'art. 91 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions (al. 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 (al. 2).

L'art. 92 CPC prévoit par ailleurs que les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1). 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; s'il s'agit de rentes viagères, le montant du capital correspond à sa valeur actualisée (al. 2).

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*, 2^{ème} éd., 2019, p. 271).

D'après la jurisprudence, l'action possessoire en réintégrande est de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_859/2010 du 3 mars 2011 consid. 1.2). Il peut être admis que la valeur litigieuse correspond à la valeur représentée par le montant du loyer, qui correspond à la valeur d'utilisation des locaux.

1.1.2 En l'espèce, le sous-loyer mensuel du local s'élève à 500 fr., et le sous-bail ayant été conclu pour une durée indéterminée, la valeur capitalisée du montant du loyer selon l'art. 92 al. 1 CPC est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi 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), et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable, sous les réserves qui suivront.

1.3 Par souci de simplification, B_____ SA sera désignée ci-après comme "l'intimée n° 1", C_____ SARL comme "l'intimée n° 2", D_____ comme "l'intimé n° 3" et les trois précités, conjointement, en tant que "les intimés".

1.4 1.4.1

14.1.1 En vertu de l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1), soit notamment à la condition de sa compétence à raison de la matière (al. 2 let. b). Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC).

1.4.1.2 La compétence *ratione materiae* de la juridiction genevoise des baux et loyers est définie à l'art. 89 LOJ. Le Tribunal des baux et loyers connaît des litiges relatifs au contrat de bail à loyer (art. 253 à 273c CO) et au contrat de bail à ferme non agricole (art. 275 à 304 CO) portant sur une chose immobilière (art. 89 al. 1 let. a LOJ).

Le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité judiciaire ou administrative (art. 86 al. 1 LOJ).

1.4.1.3 Conformément à l'art. 88 CPC, le demandeur peut intenter une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Selon une jurisprudence constante, une conclusion en constatation de droit est recevable si le demandeur dispose d'un intérêt de fait ou de droit digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit, ce qu'il lui incombe de démontrer (art. 59 al. 2 let. a CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 5.2 et les références). Seules des circonstances exceptionnelles conduisent à admettre l'existence d'un intérêt digne de protection à la constatation de droit lorsqu'une action en exécution est ouverte (ATF 135 III 378 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_618/2017 précité, *ibidem*).

1.4.2 En l'espèce, l'appelante n'a pas démontré disposer d'un intérêt de fait ou de droit digne de protection à la constatation immédiate de la résiliation du contrat de collaboration; elle ne consacre aucun développement à cet égard dans ses écritures, ce qui rend sa conclusion irrecevable (comme l'a soutenu d'ailleurs l'intimée n° 1), sans qu'il soit même besoin d'examiner la question de la compétence *ratione materiae* des juridictions saisies. En tout état, au vu de ce qui suit (*cf. infra* consid. 3), la conclusion reconventionnelle de l'appelante en constatation de la résiliation du contrat de collaboration est sans portée.

1.5 L'appelante conclut à ce que l'intimée n° 1 soit condamnée à lui verser 180'000 fr. (conclusion soumise au premier juge à concurrence de 60'000 fr.).

1.5.1 La Cour revoit le fond du litige avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC) et applique le droit d'office (art. 57 CPC). Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante – et, partant, recevable –, pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

1.5.2 En l'espèce, l'appelante a été déboutée de sa conclusion en paiement en première instance, sans critiquer en appel le jugement attaqué sur ce point. Sa conclusion est dès lors irrecevable, sans qu'il soit besoin d'examiner si cette conclusion est soumise à la même procédure que la demande principale au sens de l'art. 224 al. 1 CPC.

2. Les intimés requièrent que la pièce n° 7 de l'appelante produite à l'appui de son appel soit déclarée irrecevable.

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 diligence (let. b).

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que la pièce n° 7 – soit le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de l'intimée n° 2 du 2 décembre 2020 – est antérieure à l'ordonnance litigieuse.

L'appelante soutient n'avoir eu connaissance de cette pièce que le 7 mars 2022, raison pour laquelle elle ne l'avait pas produite en première instance malgré sa diligence.

Il ressort toutefois des signatures apposées sur la feuille de présence jointe au procès-verbal de la séance précitée que G_____ y a assisté. Celui-ci étant l'associé gérant unique de l'appelante, cette dernière ne saurait être suivie, faute de tout élément supplémentaire, en particulier d'une supposée inexactitude de la mention résultant de la feuille de présence.

La pièce n° 7, produite tardivement, sera donc déclarée irrecevable, de même que les faits qui s'y rapportent. En tout état de cause, ils ne sont pas déterminants pour l'issue du litige.

3. L'appelante soutient que le premier juge, par une constatation inexacte des faits, aurait à tort retenu, sous l'angle de la vraisemblance, l'existence du contrat de

sous-location, dont l'appelante aurait été informée et l'absence du droit préférable de l'appelante reposant sur sa cotitularité du bail.

3.1

3.1.1 Selon l'art. 261 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).

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 code de procédure civile suisse, *in* FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, *Commentaire romand, Code de procédure civile*, 2019, n. 3 ss *ad* art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause. En d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. 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 2011 consid. 4).

La mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révélerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, *Procédure civile*, Tome 2, 2^{ème} éd., 2010, p. 323 s.).

Lorsque la décision de mesures provisionnelles, dont la suspension de l'exécution est requise, constitue une mesure d'exécution anticipée provisoire susceptible d'avoir un effet définitif – à savoir lorsque le litige n'a plus d'intérêt au-delà du prononcé de la mesure requise –, il y a lieu de tenir compte du fait que de telles mesures portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de la partie citée (ATF 131 III 473 consid. 2.3). Les mesures provisionnelles ne sont en effet admises que de façon restrictive et sont soumises à des exigences beaucoup plus élevées. Ces exigences portent aussi bien sur l'existence des faits pertinents que sur l'ensemble des conditions d'octroi des mesures en cause, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige sur le fond et des inconvénients respectifs pour le requérant et pour le requis, selon que la mesure soit ordonnée ou refusée. Dans de tels cas, la protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque

la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (ATF 138 III 378 consid. 6.4; 131 III 473 consid. 2.3 et 3.2; BOHNET, *op. cit.*, n. 18 *ad art.* 261 CPC).

3.1.2 Selon l'art. 927 CC, quiconque usurpe une chose en la possession d'autrui est tenu de la rendre, même s'il y prétend une droit préférable (al. 1). Cette restitution n'aura pas lieu, si le défendeur établit aussitôt un droit préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (al. 2).

Les actions possessoires des art. 927 s. CC ont pour objet la défense de la possession comme telle et permettent de réagir contre une voie de fait apparente. Elles ne visent ainsi qu'au rétablissement et au maintien de l'état de fait antérieur (arrêt du Tribunal fédéral 5A_63/2019 du 19 juillet 2019 consid. 5.2). Sous réserve de l'art. 927 al. 2 CC, qui prévoit l'exception tirée du meilleur droit, elles ne conduisent pas à un jugement sur la conformité au droit de cet état de fait. Elles n'assurent au demandeur qu'une protection provisoire, seule une procédure engagée sur le terrain du droit (action pétitoire) pouvant mettre fin aux effets de la décision portant sur la protection de la possession (action possessoire).

L'action possessoire de l'art. 927 al. 1 CC a pour objet la défense de la possession comme telle et vise à rétablir rapidement l'état antérieur. Le demandeur à l'action réintégrande doit prouver la réalisation de deux conditions, à savoir qu'il avait la possession de la chose et qu'il a perdu cette possession à la suite d'un acte d'usurpation illicite; l'acte d'usurpation qui enlève au possesseur sa possession sur la chose est illicite lorsqu'il n'est justifié ni par la loi, ni par le consentement du possesseur (ATF 144 III 145 consid. 3.2). Le défendeur ne peut exciper du droit préférable qu'il aurait sur la chose, comme le rappelle l'art. 927 al. 1 *in fine* CC (ATF 113 II 243 consid. 1b). Il ne peut que contester l'usurpation illicite en invoquant le consentement du demandeur ou une justification tirée de la loi.

L'art. 927 al. 2 CC apporte toutefois une exception à ce principe pour le cas où le défendeur établit aussitôt un droit – réel ou contractuel (ATF 40 II 559 consid. 3) – préférable qui l'autoriserait à reprendre la chose au demandeur (ATF 113 II 243 consid. 1b *in fine*). Cette disposition vise, dans un souci d'économie de procédure, à ne pas donner gain de cause au demandeur à la réintégrande qui aurait certainement tort dans un procès au pétitoire (arrêt du Tribunal fédéral 5A_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.1).

L'existence d'un bail, d'un bail tacite, d'une sous-location, la validité de la résiliation du bail et la conclusion d'un nouveau contrat de bail sont des questions qui touchent au droit sur la chose, et qui, sous réserve de l'exception prévue par l'art. 927 al. 2 CC, ne jouent aucun rôle dans le procès sur le possessoire. Lorsqu'il doit prononcer le rétablissement de l'état de fait antérieur, le juge doit uniquement rechercher qui, du demandeur ou du défendeur, avait la maîtrise effective de la

chose précédemment, c'est-à-dire avant l'acte d'usurpation illicite (arrêt du Tribunal fédéral 5A_98/2010 du 7 mai 2010 consid. 4.1.1 et 4.1.2).

3.1.3 La sous-location est un contrat par lequel le locataire cède, moyennant le paiement d'un loyer, l'usage de la chose louée à un tiers (le sous-locataire) avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO).

La sous-location est un contrat de bail à part entière, distinct du bail principal, soumis en principe aux règles des art. 253 ss CO (ATF 139 III 353 consid. 2.1.2 et les références).

Comme pour le contrat de bail, le contrat de sous-location peut être passé en la forme écrite ou être conclu oralement. Le contrat de sous-location peut aussi être conclu tacitement (ATF 139 III 353 consid. 2.1.3).

Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose avec le consentement du bailleur (art. 262 al. 1 CO).

Le locataire qui sous-loue totalement ou partiellement le logement remis à bail sans requérir le consentement du bailleur viole son devoir de diligence et s'expose à une résiliation anticipée du contrat au sens de l'art. 257f al. 3 CO lorsque le bailleur aurait disposé d'un motif valable au sens de l'art. 262 al. 2 CO pour s'opposer à la sous-location (ATF 134 III 300 consid. 3.1).

Les cas dans lesquels le bailleur peut refuser son consentement, énumérés de manière exhaustive à l'art. 262 al. 2 CO, sont les suivants : lorsque le locataire refuse de lui communiquer les conditions de la sous-location (let. a), lorsque les conditions de la sous-location, comparées à celle du contrat de bail, sont abusives (let. b), et lorsque la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (let. c). A ces cas s'ajoute l'interdiction générale de l'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 134 III 446 consid. 2.4).

3.2 En l'espèce, le 18 janvier 2022, l'intimée n° 1 a perdu contre sa volonté, du fait de l'appelante, la possession du local qu'elle occupait dans les bureaux, sis rue du Rhône 61. L'appelante soutient qu'elle ignorait l'existence du contrat de sous-location, que celui-ci était dans tous les cas nul et que la possession de l'intimée n° 1 ne reposait sur aucun titre juridique valable, tandis qu'elle jouirait d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC, à savoir la cotitularité du contrat de bail.

3.2.1 Contrairement à ce que soutient l'appelante, le premier juge a retenu à bon droit qu'il était invraisemblable que la précitée n'ait pas été informée de l'existence du contrat de sous-location, principalement parce que G_____ est son associé gérant unique de même que l'un des associés gérants de l'intimée n° 2. L'argument de l'appelante concernant son ignorance du contrat de sous-location passé par

écrit, est par ailleurs d'autant moins crédible que l'appelante et/ou G_____ devaient pouvoir avoir accès à ce document.

A cela s'ajoute le comportement de G_____ et de l'appelante suite à la conclusion du contrat de sous-location. L'appelante a perçu la moitié du sous-loyer versé par l'intimée n° 1 sous la forme d'une réduction équivalente de sa part de loyer dans la répartition interne convenue entre les colocataires principaux et ce, dès la conclusion du contrat de sous-location au 1^{er} mars 2021. Elle a ainsi profité du sous-loyer pendant plus d'une année sans qu'il n'apparaisse qu'elle ne s'en soit étonnée en adressant des questions sur ce point. Les messages échangés entre G_____ et la secrétaire le 9 juin 2021, soit après le début du contrat de sous-location, conduisent au même constat, puisqu'ils font expressément référence à ces répartitions du loyer.

L'appelante soutient ensuite que le faible montant perçu ne pouvait être considéré comme un sous-loyer (1'000 fr. répartis à raison de la moitié en faveur de l'intimée n° 2 et de l'autre moitié en faveur de l'appelante) au vu du montant total du loyer (5'124 fr. répartis entre l'intimée n° 1 et l'intimée n° 2 à raison de 2'562 fr., avant réduction). Cet argument n'est pas convaincant dans la mesure où le contrat de collaboration excluait expressément une participation de l'intimée n° 1 aux frais généraux et que, selon les pièces à disposition, les charges totales des bureaux s'élevaient à 160 fr. par mois, soit à un montant bien inférieur tant au sous-loyer total (1'000 fr.), qu'à la part du sous-loyer revenant à l'appelante (500 fr.). En tout état de cause, l'existence d'un contrat de sous-location partielle ne dépend pas du montant de sous-loyer perçu vis-à-vis du loyer total; l'appelante ne pouvait que comprendre des circonstances que la situation telle que prévue par le contrat de collaboration avait été modifiée.

L'appelante fait également valoir que, selon la répartition initiale des bureaux, l'intimée n° 1 occupait la moitié de l'espace qui lui était réservé alors que l'intimée n° 2 bénéficiait encore de tous les bureaux qui lui avait été initialement attribués. Ainsi, seule une réduction de la moitié de son loyer en raison de la sous-location par l'intimée n° 1 aurait pu justifier qu'elle en ait eu connaissance. S'agissant de la répartition initiale des bureaux, l'appelante se base sur sa pièce n° 7, irrecevable, de sorte que ce fait n'est pas prouvé. En tout état, l'appelante omet de retenir dans son raisonnement la préexistence du contrat de collaboration, qui autorisait l'intimée n° 1 à occuper le local en échange de prestations prévues par ledit contrat. Même à considérer la résiliation du contrat de collaboration, plusieurs mois se sont écoulés pendant lesquels ledit contrat était à tout le moins encore valable et exécuté, sans empêcher l'appelante de percevoir la moitié du sous-loyer versé par l'intimée n° 1, alors qu'il excluait expressément toute contrepartie financière. Dans ce contexte, l'appelante ne saurait soutenir n'avoir eu aucune connaissance du contrat de sous-location au vu du montant du sous-loyer et de la répartition initiale des bureaux.

Selon l'appelante, toujours au vu de la répartition initiale des bureaux, l'intimée n° 2 n'était pas en mesure de sous-louer le local, celui-ci ne faisant pas partie des bureaux qui lui avaient été attribués. A nouveau, elle se base uniquement sur sa pièce n° 7, irrecevable. En toute hypothèse, cet élément ne permet pas de remettre en question la vraisemblance de l'existence du contrat de sous-location et sa connaissance par l'appelante, et aucun autre élément au dossier, recevable, ne vient confirmer la théorie de celle-ci.

L'argument de l'appelante selon lequel le contrat de sous-location ne serait pas valable, de par l'absence de consentement de la régie ne lui est d'aucun secours. En effet, le consentement du bailleur principal ne constitue pas une condition de validité du contrat de sous-location. De plus, dans son courrier du 1^{er} mars 2022, la régie n'a pas refusé la sous-location; elle s'est limitée à requérir que l'approbation de tous les locataires lui soit soumise avant de prendre sa décision. En tout état, l'appelante n'a pas exposé en quoi les cas – exhaustifs – dans lesquels le bailleur principal peut refuser son consentement à la sous-location seraient réalisés en l'espèce, ni ne soutient que les intimés auraient commis un abus de droit en concluant le contrat de sous-location. Le contrat de sous-location n'est dès lors pas nul du seul fait de l'absence d'accord du bailleur principal.

Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, le premier juge pouvait laisser ouverte la question de la nécessité de l'accord de celle-ci pour conclure valablement le contrat de sous-location. En effet, la présente procédure portant sur des mesures provisionnelles basées sur l'art. 927 CC, l'état de possession antérieur et la vraisemblance d'une sous-location étaient suffisants pour rétablir la possession du local en faveur de l'intimée n° 1. Il en va de même de la nécessité de l'accord d'un autre associé aux côtés de l'intimé n° 3 pour valablement conclure le contrat de sous-location, ce dernier n'ayant qu'un pouvoir de signature collective à deux pour engager l'intimée n° 2. En effet, la seule signature du contrat de sous-location par l'intimé n° 3 ne signifie pas encore qu'il n'est pas valable, un tel contrat pouvant être conclu tacitement ou par actes concluants.

3.2.2 L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir examiné la question de la légitimité de la possession du local occupé par l'intimée n° 1. Celle-ci ne se pose toutefois pas dans la mesure où la présente procédure est une action en réintégration (en mesures provisionnelles), qui suppose l'examen de la maîtrise effective antérieure de la chose et non du droit de la chose, lequel relève de l'action pétitoire.

Par ailleurs, il ne ressort pas des explications de l'appelante que celle-ci disposerait d'un droit préférable l'autorisant à reprendre la possession du local à l'intimée n° 1, dans la mesure où la vraisemblance de l'existence du contrat de sous-location est retenue et que celui-ci prend le dessus sur le contrat de collaboration. Il n'en ressort pas non plus que l'intimée n° 1 n'aurait pas eu la

maîtrise effective du local avant l'installation par l'appelante d'une serrure sur la porte dudit local.

3.2.3 Enfin, l'appelante se plaint d'arbitraire du fait que le Tribunal n'a pas retenu que la possession du local par l'intimée n° 1 ne reposerait sur aucun titre juridique valable, en raison de la résiliation du contrat de collaboration. Dans la mesure où il a été retenu que l'existence du contrat de sous-location devait être connue de l'appelante, cet argument tombe à faux. Au surplus, l'appelante n'a pas démontré en quoi le raisonnement du premier juge, selon lequel elle n'avait pas rendu vraisemblable que la résiliation du contrat de collaboration (qu'elle soit immédiate ou pour son échéance) aurait non seulement un quelconque effet juridique sur le contrat de sous-location, mais l'autoriserait qui plus est à déposséder l'intimée n° 1, serait arbitraire.

3.2.4 Au vu de ce qui précède, il a été rendu vraisemblable que l'intimée n° 1 dispose du droit qu'elle invoque basé sur le contrat de sous-location, tandis que l'appelante ne jouit pas d'un droit préférable au sens de l'art. 927 al. 2 CC lui permettant de reprendre la possession du local à l'intimée n° 1. Pour le surplus, l'appelante ne conteste pas la réalisation des autres conditions d'octroi des mesures provisionnelles requises, en particulier celle de l'urgence et celle du préjudice difficilement réparable.

Comme le Tribunal l'a retenu, dans la mesure où l'intimée n° 1 obtient gain de cause et où l'appelante ne dispose d'aucun titre l'autorisant à procéder à l'évacuation forcée de la précitée, l'appelante n'est pas fondée à agir en évacuation.

En définitive, l'ordonnance attaquée sera donc entièrement confirmée.

- 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 (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 4 avril 2022 par A_____ SARL contre l'ordonnance JTBL/209/2022 rendue le 23 mars 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1148/2022-SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

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 Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.