



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3347/2021

ACJC/1368/2021

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 25 OCTOBRE 2021**

Entre

A _____ (**A** _____), sise _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 avril 2021, comparant par Me Boris LACHAT, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B _____ **SA**, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Gilles DAVOINE, avocat, rue de Rive 14, 1260 Nyon (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.10.2021.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/363/2021 du 20 avril 2021, notifié aux parties le 3 mai 2021, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a déclaré irrecevable la requête de la A_____ (ci-après : A_____) du 23 février 2021 à l'encontre de B_____ SA (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Le 12 mai 2021, la A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à ce que la Cour annule les chiffres 1 et 2 de son dispositif et condamne B_____ SA à reconstituer immédiatement une garantie de loyer de 438'654 fr. en sa faveur auprès d'une banque suisse à titre de sûretés pour la location du local commercial sis au rez-de-chaussée de l'immeuble situé rue 1_____ à C_____ [GE] et à garnir ledit local commercial de meubles, objets ou marchandises lui appartenant en valeur suffisante pour garantir l'exercice de son droit de rétention légal pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant, ainsi que toutes prestations accessoires, le tout sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, et dise que, faute d'exécution dans les dix jours dès l'entrée en force de la décision, B_____ SA serait condamnée à une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour d'inexécution.
- b.** Le 28 mai 2021, B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.
- c.** Les parties ont été informées le 3 août 2021 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** La A_____, en tant que bailleuse, et B_____ SA, active dans le domaine de la fabrication et du commerce de produits dans le secteur de la mécanique automobile, en tant que locataire, ont conclu le 29 juin 2012 un contrat de bail portant sur des locaux situés au rez-de-chaussée du Bâtiment "D_____", rue 1_____ à C_____ (GE).

La durée du contrat était de 5 ans, renouvelable tacitement de 5 ans en 5 ans.

Le contrat prévoit un loyer annuel de 436'200 fr. dès le 1^{er} septembre 2012 et de 460'200 fr. dès le 1^{er} septembre 2013, soit 38'350 fr., par mois, indexé à l'ISPC dès le 1^{er} septembre 2014. L'acompte provisionnel de charges de chauffage, eau chaude et frais accessoires a été fixé à 51'000 fr. par an, soit 4'250 fr. par mois.

Pour garantir l'exécution des obligations contractées en vertu de ce bail et de ses renouvellements, le locataire devait fournir une garantie bancaire de 230'100 fr.

Une garantie d'un montant de 230'100 fr. a ainsi été constituée le 31 août 2012 auprès [de la banque] E_____, selon certificat de dépôt n° 2_____.

L'art. 2.2 de ce contrat prévoit que le locataire s'engage à tenir les locaux loués garnis de meubles, objets ou marchandises lui appartenant, en valeur suffisante pour garantir l'exercice du droit de rétention du bailleur prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulée et du semestre courant, ainsi que toutes prestations accessoires.

b. Il ressort d'un courrier adressé à la locataire par la régie en charge de la gestion de l'immeuble le 8 février 2013, que les parties ont convenu que des locaux supplémentaires seraient mis à disposition de la locataire. Le loyer fixé pour l'ensemble des locaux était, en dernier lieu, de 875'820 fr. par an.

c. En mai 2019, B_____ SA a fait part à la A_____ de son intention de résilier le bail.

Cette dernière lui a répondu que le bail courait jusqu'en août 2022 et que la locataire ne pourrait être libérée qu'à la condition de proposer un locataire de remplacement.

La locataire a présenté à sa bailleuse la société F_____ SA, laquelle était intéressée à la reprise du bail.

Un constat préalable d'état des lieux de sortie de la locataire a eu lieu le 20 janvier 2020. D'importants travaux devaient être effectués avant l'entrée de la nouvelle locataire (destruction de cloisons, changement des vitrages, remise en état des façades, nettoyage complet de l'usine, dépollution, etc...).

Ces travaux étaient encore en cours en avril 2020.

d. Le 7 mai 2020, B_____ SA a fait savoir à la A_____ que son activité était à l'arrêt, en raison de la pandémie de Covid 19, du fait de l'arrêt de la production mondiale d'automobiles. Elle requérait une suspension des loyers d'avril et mai 2020.

La A_____ lui a répondu, à une date qui ne ressort pas du dossier, qu'elle l'autorisait à suspendre les loyers de juin et juillet 2020. B_____ SA était invitée à adresser à sa bailleuse un plan de paiement pour les quatre mois de loyer échus, à savoir février à mai 2020.

e. Le 25 mai 2020 deux commandements de payer ont été notifiés à B_____ SA par la A_____ au titre de "loyers de novembre 2019 à mai 2020" à concurrence de 9'720 fr. et de 1'080 fr., intérêts en sus.

Le 29 mai 2020, la A_____ a fait notifier un troisième commandement de payer à B_____ SA. Il portait sur 438'654 fr. pour les loyers de novembre 2019 à mai 2020 "selon bail à loyer liant les parties et entré en vigueur en date du 1^{er} septembre 2012 pour un local commercial (...) sis rue 1_____", plus 63'000 fr. au titre de charges et frais accessoires pour la même période, intérêts en sus.

B_____ SA n'a pas formé opposition à ces commandements de payer.

f. Se prévalant de ces commandements de payer non frappés d'opposition, la A_____ a sollicité la libération de la garantie bancaire constituée par la locataire en mains du E_____.

D'après le relevé de son compte postal, elle a reçu, le 8 octobre 2020, un virement de 438'758 fr. 58 mentionnant comme donneur d'ordre "B_____ SA" et comme communication "Lib. Garantie de loyer".

g. Le 23 septembre 2020, la A_____ a requis l'inventaire des biens de B_____ SA faisant l'objet de son droit de rétention au sens de l'art. 268 CO, faisant valoir une créance de loyer de 641'700 fr.

Le 24 septembre 2020, l'Office des poursuites a constaté que les locaux étaient occupés par la société G_____ AG et a fait interdiction à celle-ci d'emporter la marchandise se trouvant sur place.

Le 1^{er} octobre 2020, la A_____ a fait savoir à l'Office des poursuites qu'elle renonçait à toute prétention sur cette marchandise.

Le 2 octobre 2020, l'Office des poursuites a constaté que la marchandise avait été débarrassée et que les locaux étaient vides.

h. Le 1^{er} octobre 2020, la A_____ a obtenu le séquestre des biens de B_____ SA en mains de la [banque] H_____ en garantie de sa créance "d'arriérés de loyer" et "de loyers à venir", chiffrée à 2'119'768 fr. 89.

B_____ SA a formé opposition à ce séquestre.

i. Le 13 octobre 2020, la A_____ a mis en demeure B_____ SA de reconstituer la "garantie bancaire constituée auprès [de la banque] E_____ SA".

j. Le 28 février 2021, la A_____ a déposé au Tribunal une requête par la voie de la procédure en protection des cas clairs, prenant les mêmes conclusions que celles figurant dans son appel.

Elle a notamment fait valoir que le montant du loyer avait été augmenté en cours de bail à 73'109 fr. par mois, ce qui résultait du relevé de compte locataire établi

par la régie. L'arriéré de loyers, charges et frais accessoires, s'élevait, au jour de la requête, à 610'707 fr. 44.

Elle a en particulier produit à l'appui de ses prétentions un courriel qui lui avait été envoyé le 30 septembre 2020 par la régie, selon lequel le E_____ avait confirmé téléphoniquement à celle-ci que la garantie avait été augmentée suite à la conclusion d'un second contrat de bail, pour un montant total de 437'910, "valeur 438'758 fr. à ce jour".

k. Lors de l'audience du 20 avril 2021, B_____ SA a conclu à l'irrecevabilité de la requête, dès lors que la situation de fait n'était pas claire. Le bail prévoyait une garantie de loyer de 230'100 fr. et non de 438'654 fr. Il n'était pas établi que ce dernier montant correspondait à six mois de loyer. Elle avait souhaité résilier le bail pour s'installer dans d'autres locaux, ce que la A_____ savait. Elle avait cependant réintégré les locaux litigieux et y avait réinstallé ses machines, lesquelles avaient une valeur de 1'340'000 fr. Elle ne contestait pas les arriérés de loyer.

B_____ SA a produit à l'appui de ses allégations des photographies des locaux litigieux, prises le 24 février 2021, sur lesquelles figurent plusieurs machines, dont elle allègue être propriétaire.

La A_____ a persisté dans sa requête, faisant valoir que les arriérés de loyers étaient de 788'043 fr. 64. Il n'était pas établi que la valeur des machines garnissant les locaux couvrait 18 mois de loyer.

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

EN DROIT

1. En l'espèce, l'appel est recevable puisque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et qu'il a été formé dans le délai et la forme prévus par la loi (art. 308 et 311 CPC).
2. Le Tribunal a considéré qu'il ressortait des pièces produites que le loyer mensuel avait été augmenté à 73'109 fr., hors charges et frais accessoires, mais qu'il n'était pas établi que les parties avaient convenu en cours de bail d'une adaptation de la garantie bancaire. Il apparaissait par ailleurs que l'appelante avait consenti au départ de l'intimée et à l'enlèvement des meubles, de sorte que les circonstances et les conditions dans lesquelles l'intimée avait réintégré les locaux n'étaient pas claires. L'appelante s'était limitée à indiquer que la valeur des meubles remis dans les locaux n'était pas suffisante, mais sans préciser quel était le montant voulu, de sorte que, sur ce point également, le cas n'était pas clair, ce qui entraînait l'irrecevabilité de la requête.

L'appelante fait valoir que, même si le contrat de bail ne le mentionne pas expressément, la garantie bancaire était de six mois de loyers, soit six fois 73'109 fr. Cela était attesté par le fait que le montant de la garantie déjà réalisée était de 438'758 fr. 58. Elle n'avait par ailleurs pas consenti à l'enlèvement des meubles par l'intimée et avait clairement indiqué qu'elle souhaitait une garantie correspondant à 18 mois de loyer. Même à supposer que les meubles se trouvant actuellement sur place aient une valeur de 1'340'000 fr. comme l'alléguait l'intimée, ce montant ne correspondait pas à 18 mois de loyer.

L'intimée relève qu'elle avait consenti, à une période où il n'existait pas de litige avec l'appelante, à constituer une garantie bancaire d'un montant supérieur à celui contractuellement convenu, mais qu'elle n'avait contracté aucune obligation en ce sens. L'appelante n'avait pas établi que le loyer était de 73'109 fr. par mois, alors que le bail mentionnait un montant inférieur. Elle n'avait pas non plus démontré que la valeur des machines entreposées dans les locaux ne suffisait pas à garantir son droit de rétention.

- 2.1 2.1.1** Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du tribunal, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvée (ATF 144 III 462 consid. 3.1). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du tribunal ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les références citées).

Si le tribunal parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le tribunal doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 du 2 novembre 2020 consid. 4.1).

2.1.2 La constitution de sûretés au sens de l'art. 257e CO doit être prévue par le contrat. Elle n'est pas une exigence légale, mais une obligation contractuelle du locataire (CPra Bail-Marchand, art. 257e CO N 8).

La demande de constitution ou d'augmentation des sûretés en cours de bail n'est possible qu'à l'échéance légale ou contractuelle du bail. Elle implique l'usage de la formule officielle prévue pour une augmentation de loyer (art. 269d al. 3 CO) et peut être contestée selon l'art. 270a CO (CPra Bail-Marchand, art. 257e CO N 13).

Si la garantie est réalisée en cours de bail, le bailleur peut exiger qu'elle soit reconstituée. Le locataire qui ne s'exécute pas s'expose à une poursuite, à une procédure judiciaire, voire exceptionnellement à un congé (LACHAT/ STASTNY, Le bail à loyer, 2019, p. 442, n. 2.3.4).

2.1.3 A teneur de l'art. 335 al. 2 CPC, les décisions portant sur la fourniture de sûretés sont exécutées selon les dispositions de la LP.

2.1.4 Selon l'art. 268 al. 1 CO, le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci.

Lorsque le locataire veut déménager ou a l'intention d'emporter les meubles qui se trouvent dans les locaux loués, le bailleur peut, avec l'assistance de l'autorité compétente, en retenir autant qu'il en faut pour garantir sa créance (art. 268b al. 1 CO). Les objets emportés clandestinement ou avec violence peuvent être réintégrés avec l'assistance de la force publique dans les dix jours qui suivent leur déplacement (art. 268b al. 2 CO).

Le droit de rétention s'éteint avec la perte de la possession, mais, si la chose soumise au droit de rétention est restituée au créancier, celui-ci renaît si les conditions nécessaires à sa constitution sont encore ou de nouveau réalisées (ATF 85 III 580, JdT 1960 I 485).

2.2 **2.2.1** En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré qu'il était établi que le loyer fixé en dernier lieu, charges non comprises, était de 73'109 fr. par mois.

En dépit du fait que l'appelante n'ait produit ni avenant au bail initial, ni nouveau contrat de bail, le montant du loyer fixé suite à la mise à disposition de l'intimée

de locaux supplémentaires résulte de la lettre de la A_____ du 8 février 2013 produite par l'intimée.

Le Tribunal a également considéré à raison que l'appelante n'avait pas démontré que l'intimée était tenue à constituer une garantie de loyer de 438'654 fr.

Comme il l'a relevé, le bail produit par l'appelante prévoit que le montant de la garantie de loyer est de 230'100 fr. et non de 438'654 fr.

Le seul fait que le loyer ait été augmenté en cours de bail, n'est pas déterminant, puisque le contrat de bail figurant au dossier ne prévoit pas une obligation à charge de l'intimée de fournir une garantie supplémentaire de loyer dans l'hypothèse d'une augmentation de celui-ci.

L'appelante n'a produit aucun document attestant de l'existence d'un engagement de la part de l'intimée de constituer une garantie supplémentaire du montant allégué, étant rappelé qu'en principe, une demande de constitution ou d'augmentation des sûretés en cours de bail n'est possible qu'à l'échéance légale ou contractuelle et implique l'usage de la formule officielle prévue pour une augmentation de loyer.

Le courriel émanant de la régie mandatée par l'appelante, qui n'a pas de valeur probante particulière et est une simple allégation de partie, ne suffit pas à établir un accord des parties sur ce point.

Compte tenu de ces éléments, le seul fait que l'intimée ait, à une date qui ne ressort pas du dossier, versé un montant supplémentaire à titre de garantie de loyer, comme cela ressort de l'avis de crédit du 8 octobre 2020, ne suffit pas à démontrer qu'un engagement en ce sens subsiste actuellement.

Il ne résulte ainsi pas clairement du dossier que l'intimée est tenue de fournir à sa partie adverse une garantie de loyer en 438'654 fr.

Le jugement querellé sera dès lors confirmé sur ce point.

2.2.2 C'est par ailleurs à bon droit que le Tribunal a jugé qu'il n'y avait pas lieu de condamner l'intimée à garnir le local litigieux d'objets, machines ou marchandises supplémentaires.

En effet, l'appelante n'a pas établi que l'obligation prévue par l'art. 2.2 du contrat de bail du 29 juin 2012, selon lequel l'intimée s'engageait à tenir les locaux loués garnis de meubles en valeur suffisante pour garantir l'exercice du droit de rétention prévu par la loi pour le loyer de l'année écoulé et du semestre courant, est applicable aux surfaces supplémentaires prise à bail ultérieurement par l'intimée et au loyer y afférent.

En l'absence de production par l'appelante d'un titre prouvant la réalité de ses allégations sur ce point, comme par exemple un avenant au bail ou un nouveau contrat, la question de l'étendue de cet engagement, qui implique une interprétation de la volonté des parties, nécessite des investigations supplémentaires, que le juge du cas clair, qui statue par voie de procédure sommaire, n'a pas la possibilité d'effectuer.

L'intimée a rendu vraisemblable, par la production de photographies, que des machines se trouvaient actuellement sur place et l'appelante n'a pas démontré que les allégations de l'intimée, selon lesquelles leur valeur est de 1'340'000 fr., sont inexactes. Ce montant suffit à couvrir 18 mois du loyer prévu par le contrat de bail du 29 juin 2012, qui était en dernier lieu de 42'600 fr. par mois environ, charges comprises.

A cela s'ajoute que la situation juridique n'est pas non plus claire. Il est douteux que, même à supposer que l'art. 2.2 du contrat de bail ait été violé, ce qui n'est pas établi, une telle violation donne le droit à l'appelante de contraindre l'intimée à regarnir les locaux loués de meubles supplémentaires.

En effet, l'appelante n'a pas fait usage de la possibilité prévue par l'art. 286b al. 2 CO de requérir la réintégration des objets qui, selon elle, ont été emportés clandestinement par l'intimée. Le délai pour ce faire étant échu, son droit de rétention semble s'être éteint par la perte de la possession des meubles concernés.

L'on ne saurait ainsi considérer que la position soutenue par l'appelante est clairement fondée en droit, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à ses conclusions relatives aux meubles, objets et marchandises de l'intimée.

Il résulte de ce qui précède que le jugement querellé sera entièrement confirmé.

3. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 mai 2021 par la A_____ (A_____) contre le jugement JTBL/363/2021 rendu le 20 avril 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3347/2021-8-SD.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Stéphane PENET, 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.