

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5614/2011

ACJC/1308/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 17 OCTOBRE 2011**

Entre

**Monsieur X**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ 1226 Thônex (Genève), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 avril 2011, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, 16, place Longemalle, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

**Y**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ à Genève, intimée, comparant par Me Philippe Eigenheer, avocat, 6, rue Bartholoni, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.10.2011.

---

### EN FAIT

A. X\_\_\_\_\_, en tant que bailleur, et Y\_\_\_\_\_ SA, en tant que locataire, ont conclu le 16 mars 2010 un contrat de bail à loyer portant sur des locaux de 256 m2 et 130 m2 situés au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble xx rue A\_\_\_\_\_ et xx rue B\_\_\_\_\_ à Genève, destinés à l'exploitation d'un restaurant, pour un loyer annuel de 174'000 fr., charges non comprises. Les locaux comprennent comme dépendances deux caves au sous-sol. Conclu pour une première période de quinze ans, du 1<sup>er</sup> mars 2010 au 28 février 2025, le bail est ensuite renouvelable de cinq ans en cinq ans.

Y\_\_\_\_\_ SA exploite dans ces locaux un restaurant à l'enseigne «C\_\_\_\_\_».

Les relations entre les parties se sont rapidement détériorées.

Y\_\_\_\_\_ SA a ainsi réclamé à X\_\_\_\_\_ près de 300'000 fr. en raison d'importants travaux qu'elle a réalisés dans les locaux. Se plaignant d'importantes odeurs de mazout envahissant la salle du restaurant, la locataire a requis l'intervention du bailleur, puis consigné le loyer. Enfin, par avis daté du 8 septembre 2010, X\_\_\_\_\_ a résilié le bail pour justes motifs avec effet au 31 mars 2011, ce que la locataire a contesté.

Par requête de mesures provisionnelles du 28 mars 2011, Y\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce que le Tribunal des baux et loyers ordonne à X\_\_\_\_\_ de libérer l'accès au local à poubelles situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et lui fasse interdiction de bloquer l'accès aux parties communes de l'immeuble et à la sortie de secours située au sous-sol. La locataire a également requis que les mêmes mesures soient prises à titre superprovisionnel, et que des mesures d'exécution soient ordonnées.

A l'appui de sa requête, la locataire a exposé qu'en date du 15 mars 2011, le bailleur avait changé les cylindres de la porte d'accès au local à poubelles du rez-de-chaussée, sans l'en avertir et sans lui en remettre un exemplaire des clés, ceci alors que ce local lui était accessible depuis le début du bail. La locataire a également indiqué que X\_\_\_\_\_ lui interdisait d'utiliser l'entrée de l'immeuble et de passer par les parties communes pour accéder aux deux caves qui lui avaient été attribuées, et qu'il lui interdisait d'utiliser une sortie de secours située au sous-sol.

Par ordonnance du 31 mars 2011, le Tribunal a refusé de prononcer les mesures superprovisionnelles sollicitées. Il a cité les parties à comparaître à une audience agendée au 8 avril 2011, la citation mentionnant notamment : *«Objet de l'audience : Débats au sens des articles 252 et suivants CPC, étant précisé que l'attention des parties est attirée sur le fait qu'à défaut de décision contraire du Tribunal les plaidoiries finales auront lieu en fin d'audience.»*

A l'audience de comparution personnelle des parties du 8 avril 2011, le représentant de Y\_\_\_\_\_ SA a notamment indiqué que, environ deux jours plus tôt, X\_\_\_\_\_ avait également changé les cylindres de la porte d'accès au sous-sol et aux caves, sans l'en avertir et sans lui fournir les clés correspondantes. Il a indiqué, s'agissant du local à poubelles situé au rez-de-chaussée, que Y\_\_\_\_\_ SA y entreposait, avant le changement du cylindre, ses déchets de verre et cartons. C'est une entreprise, embauchée par la locataire, qui se chargeait d'évacuer ces déchets. Depuis que ce local est inaccessible, les déchets de verre sont déposés dans une des caves au sous-sol, ce qui empêche leur évacuation en une seule fois et oblige à passer par la salle principale du restaurant, avec des problèmes d'hygiène.

Y\_\_\_\_\_ SA a également produit deux pièces supplémentaires, consistant en deux copies de courriers adressés les 6 et 7 avril 2011 à X\_\_\_\_\_.

A la même audience, X\_\_\_\_\_ a confirmé que Y\_\_\_\_\_ SA avait pu accéder au local à poubelles du rez-de-chaussée depuis la signature du bail jusqu'au changement du cylindre. Il a toutefois expliqué que cet accès s'était fait à son insu. Concernant le passage en direction des sous-sols et du rez-de-chaussée, il a soutenu que la locataire pouvait y accéder par deux entrées différentes, dès lors que les locaux loués étaient traversant. Selon lui, l'accès aux caves devait se faire par les autres entrées à disposition de la locataire. Le bailleur a également produit plusieurs pièces, ainsi qu'une écriture datée du 8 avril 2011 et intitulée «conclusions motivées». Il a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles.

La locataire a sollicité que les écritures et pièces déposées par la partie baillesse soient écartées de la procédure.

Par ordonnance rendue le 18 avril 2011 et communiquée aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers a notamment ordonné à X\_\_\_\_\_ de libérer l'accès au local à poubelles situé au rez-de-chaussée, de libérer l'accès aux parties communes de l'immeuble, et plus particulièrement au sous-sol et aux caves, et lui a fait interdiction de bloquer la sortie de secours située au sous-sol.

- B.** Par acte déposé à la Cour le 27 avril 2011, X\_\_\_\_\_ forme appel de cette ordonnance, concluant préalablement à la restitution de l'effet suspensif, et principalement à l'annulation de l'ordonnance et au déboutement de sa partie adverse, avec suite de dépens.

Par décision du 17 mai 2011, la demande d'effet suspensif a été rejetée.

Aux termes d'un mémoire de réponse déposé le 30 mai 2011, Y\_\_\_\_\_ SA a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance attaquée.

---

La cause a été mise en délibération, selon avis aux parties du 30 mai 2011.

### **EN DROIT**

1. La présente procédure ayant été introduite après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le Code de procédure civile, du 19 décembre 2008 (CPC) est applicable (art. 404 al. 1 CPC a contrario).
2. Pour les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 CPC). Pour déterminer la valeur litigieuse, il faut apprécier le dommage qui pourrait être subi par la requérante sur mesures provisionnelles et auquel lesdites mesures pourraient obvier (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 28 juin 2011, dans la cause 4A\_119/2011, consid. 1.6). En l'espèce, l'ordonnance attaquée ne contient aucune indication permettant de déterminer la valeur litigieuse. De plus, aucune des parties ne s'est exprimée sur cette question.

Selon l'art. 91 al. 2 CPC, 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. Il résulte de cette norme qu'il appartient en première ligne aux parties de s'exprimer sur la valeur litigieuse et que l'occasion doit leur être donnée de le faire. Si elles ne se mettent pas d'accord, le tribunal saisi doit se prononcer sur cette question (arrêt du Tribunal fédéral précité, consid. 1.6).

A l'appui de sa requête de mesures provisionnelles formée auprès des premiers juges, la partie locataire a soutenu en substance que l'accès aux caves était pour elle indispensable à l'exploitation du restaurant puisqu'il s'y trouve l'un des seuls lieux de stockage disponibles; elle a toutefois admis qu'un accès était toujours possible depuis l'intérieur même du restaurant, mais que cet accès n'était pas adapté aux livraisons, ou à tout le moins à certaines d'entre elles. S'agissant du local poubelles au rez-de-chaussée, il était utilisé par le restaurant pour y entreposer le verre usagé, dans des conteneurs qui doivent être vidés trois fois par semaine environ; selon la locataire, son inaccessibilité entraverait «considérablement» le fonctionnement du restaurant (requête, p. 10 et 11).

A l'examen du dossier, il n'apparaît pas que le restaurant exploité par la partie locataire ait dû restreindre ou limiter ses heures d'ouverture en raison d'un accès insuffisant aux caves ou aux locaux destinés à la récolte des déchets. En particulier, l'intimée n'allègue pas, en première ou en seconde instance, une baisse de son chiffre d'affaires, ni une augmentation de ses frais d'exploitation, liées à cette limitation des accès. Aucune des pièces produites par l'intéressée ne permet de déduire l'existence d'un éventuel dommage, à mettre en relation avec les mesures provisionnelles requises.

La même constatation peut être faite à l'égard de la partie bailleuse. Celle-ci justifie en effet les restrictions d'accès qu'elle a imposées à la partie locataire par sa volonté de faire strictement respecter les clauses contractuelles liant les parties, ainsi que par son désir de modifier l'organisation interne du bâtiment, en redéfinissant les droits d'accès des différents occupants de l'immeuble. Il n'articule aucun chiffre, ni aucun montant relatif au dommage susceptible d'être encouru par lui-même, ou par un tiers, dans l'hypothèse où les mesures provisionnelles admises en première instance seraient confirmées.

Il convient de déduire de ce qui précède que, sur la base des allégations des parties et des pièces déposées, le litige porte sur le maintien ou non de différents accès à certains espaces du bâtiment, mais sans que les éventuelles restrictions de passage ne provoquent un dommage dépassant le coût d'un changement de serrures, ou le désagrément de devoir emprunter un autre itinéraire pour déplacer certaines denrées. Ce préjudice, autant qu'il puisse être évalué, ne dépasse vraisemblablement pas quelques centaines de francs. Partant, l'appel est, en tant que tel, irrecevable (art. 308 al. 2 CPC).

3. L'acte déposé par le bailleur, qu'il a intitulé «appel», sera dès lors examiné en tant que recours, au sens des art. 319 et suivants CPC, pour autant que les autres conditions de recevabilité soient remplies. En effet, le recours est possible à l'encontre des décisions provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC).

Le recours doit être introduit dans un délai de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire, telles que les ordonnances sur mesures provisionnelles (art. 321 al. 2 CPC). En l'espèce, ce délai est respecté puisque la décision litigieuse, communiquée aux parties le 18 avril 2011, a fait l'objet d'une contestation auprès de l'autorité supérieure, concluant notamment à son annulation, déposée au greffe de la Cour le 27 avril 2011.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice est compétente pour connaître de ce recours (art. 122 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 26 septembre 2010 - LOJ).

Le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables, sauf dispositions spéciales de la loi (art. 326 CPC). C'est dès lors dans ce cadre restreint que sera examiné l'acte déposé par la partie bailleuse.

4. Le recourant se plaint, dans un premier grief, d'une mauvaise application des dispositions relatives à la procédure sur mesures provisionnelles, reprochant aux premiers juges d'avoir écarté les écritures déposées à l'occasion de l'audience de première instance.

---

Les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire (art. 248 al. 1 let. d CPC). A réception de la requête, le Tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit (art. 253 CPC). Les preuves sont rapportées par titres, les autres moyens de preuve n'étant admissibles que pour autant, notamment, que leur admission ne retarde pas sensiblement la procédure (art. 254 CPC).

En l'occurrence, après le dépôt de la requête de mesures provisionnelles en date du 28 mars 2011, le Tribunal a convoqué les parties à une audience du 8 avril 2011. La citation expédiée le 30 mars 2011 mentionne expressément la nécessité de produire les pièces nécessaires, et précise que l'audience sera consacrée aux «débats au sens des articles 252 et suivantes CPC». Cet acte mentionne sans ambiguïté que le tribunal a décidé de procéder à une instruction orale de la requête, et non à un échange d'écritures, comme le recourant l'admet lui-même dans l'acte adressé à la Cour (écritures du 27 avril 2011, p. 4, au milieu). Il en découle logiquement que le recourant n'était pas autorisé à déposer des écritures, que cela soit à l'audience du 8 avril 2011, ou plus tard. Cette solution est au demeurant conforme au texte de l'article 253 CPC, qui offre explicitement au Tribunal une alternative entre la procédure orale et la procédure écrite, mais sans permettre aux parties de déposer des écritures lorsque le juge a opté pour l'instruction orale. Elle n'est à l'évidence pas contraire à l'art. 29 de la Constitution fédérale, ou à une autre disposition garantissant la respect du droit d'être entendu, puisque l'exercice de ce droit n'implique pas nécessairement de pouvoir déposer une détermination écrite. Quant à l'art. 254 CPC, il n'est d'aucun secours au recourant, dès lors qu'il se rapporte exclusivement aux moyens de preuve disponibles en procédure sommaire, et non aux écritures des parties. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont décidé d'écarter les écritures de «conclusions motivées» remises par le bailleur.

5. Le recourant reproche ensuite au Tribunal d'avoir mal interprété le contrat de bail liant les parties et ses clauses particulières. Selon lui, il faudrait déduire de ces dispositions contractuelles que tous les accès au sous-sol devraient se faire depuis la voie publique et le restaurant, sans utilisation des parties communes de l'immeuble.

A juste titre, les premiers juges n'ont rien relevé de tel dans les pièces produites. Ainsi, si le contrat de bail mentionne, comme argumenté par le recourant, l'existence de deux caves au sous-sol, comme dépendances à l'objet loué, il ne faut pas nécessairement en déduire que l'accès au local à poubelles du rez-de-chaussée doit être refusé à la locataire. De même, le fait que le bail indique que les locaux loués disposent d'un accès sur la rue A\_\_\_\_\_ et d'un autre sur la rue B\_\_\_\_\_, contrairement à d'autres occupants du même immeuble, ne permet pas de retenir - sans autre examen - que l'utilisation des parties communes dudit bâtiment lui était interdite.

Ce grief doit donc être rejeté.

6. Le recourant fait ensuite grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de règles relatives à la sécurité du bâtiment. Il affirme que la sortie de secours devrait demeurer fermée et ne s'ouvrir que de l'intérieur, précisant que cet accès est toujours demeuré libre. Il ajoute que l'utilisation qui en est faite par l'intimée et ses employés créerait de l'insécurité auprès des autres locataires de l'immeuble qui se rendraient à la buanderie.

Ce grief n'est pas clair. En particulier, le recourant n'indique pas précisément quel élément ou quel motif de l'ordonnance attaquée est contesté. En l'occurrence, les premiers juges ont simplement retenu, au sujet de la sortie de secours et du passage balisé menant vers l'extérieur, qu'un éventuel «*blocage de ces voies d'accès pose sûrement des problèmes non négligeables en termes de sécurité et de salubrité publiques, étant rappelé que les locaux sont affectés à l'exploitation d'un restaurant*» (ordonnance attaquée, p. 5, en bas). Dans la mesure où cette affirmation concerne les sorties de secours, elle n'est manifestement pas contestée par le recourant puisque ce dernier observe dans ses écritures adressées à la Cour qu'il lui revient, en tant que propriétaire, de «*s'assurer que les portes de secours ainsi que le couloir les reliant restent libres de toute autre activité pouvant en cas de sinistre créer un obstacle (livraisons, dépôts, etc.)*» (écritures p. 7, 9<sup>ème</sup> paragraphe). Quant au sentiment d'insécurité prétendument éprouvé par les autres occupants de l'immeuble, on ne voit pas en quoi le fait de bloquer la sortie de secours dans le sens de la sortie pourrait y remédier.

Ce moyen est dès lors également rejeté.

7. En conclusion, l'appel déposé est irrecevable, au regard de l'art. 308 al. 2 CPC. Traité d'office comme un recours au sens de l'art. 319 let. a CPC, il est entièrement infondé.
8. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 17 de la loi d'application du code civil suisse et autres lois fédérales en matière civile du 28 novembre 2010 - LaCC).
9. La valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 2.2 ci-dessus).

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

---

Déclare irrecevable l'appel interjeté par X\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/384/2011 rendue le 18 avril 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5614/2011-1-SP.

**Au fond :**

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, le recours interjeté par X\_\_\_\_\_ contre la même ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Nathalie LANDRY et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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 inférieure à 15'000 fr.*