

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2749/2014

ACJC/851/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU VENDREDI 11 JUILLET 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège 1\_\_\_\_\_, (GE), appelante d'une ordonnance rendue par la 19ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 14 avril 2014, comparant par Me Laurent Marconi, avocat, avenue de Champel 24, case postale 123, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, ayant son siège 1\_\_\_\_\_, (GE), intimée, comparant par Me Bastien Geiger, avocat, rue Prévost-Martin 5, case postale 145, 1211 Genève 4, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.07.2014.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance OTPI/573/2014 du 14 avril 2014, communiquée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal de première instance (ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la requête de mesures provisionnelles formée le 14 février 2014 par A\_\_\_\_\_ à l'encontre de B\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr., mis à la charge de la requérante et compensés avec l'avance fournie par celle-ci (ch. 2), et a condamné la requérante à verser à la citée 1'000 fr. à titre de dépens (ch. 3).

En substance, le Tribunal a considéré que le litige portait sur l'interprétation du contrat liant les parties, plus précisément sur la question de savoir si la mezzanine (qualifiée de 1<sup>er</sup> étage par A\_\_\_\_\_ ) était comprise dans l'objet du bail de sous-location. Le litige relevait ainsi de la compétence du Tribunal des baux des loyers.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 24 avril 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre cette ordonnance, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour ordonne à B\_\_\_\_\_, soit pour elle ses employés et organes, de laisser à A\_\_\_\_\_, soit pour elle ses employés et organes, le libre accès aux locaux sis au premier étage du bâtiment 2\_\_\_\_\_, 1\_\_\_\_\_, avec suite de frais, impartisse un délai à A\_\_\_\_\_ pour introduire une action possessoire et déboute l'intimée et de toutes autres ou contraires conclusions.
- b.** Dans sa réponse du 9 mai 2014, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation de l'ordonnance attaquée, avec suite de frais.
- c.** A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées le 27 mai 2014 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** A\_\_\_\_\_ est une société active dans le domaine de la surveillance électronique.

B\_\_\_\_\_ est active comme centrale d'alarme et dans la surveillance.

L'administrateur et actionnaire principal de A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, a été actionnaire de B\_\_\_\_\_ et lié à celle-ci par un contrat de travail.

D\_\_\_\_\_ est administrateur et actionnaire de B\_\_\_\_\_.

**b.** Par contrat du 29 juin 2002, la E\_\_\_\_\_, dont A\_\_\_\_\_ est membre, a loué à celle-ci un bureau de 40 m<sup>2</sup>, un atelier de 129 m<sup>2</sup> et une cour de 78 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_(GE).

**c.** Par contrat du 15 avril 2003, A\_\_\_\_\_ a sous-loué à B\_\_\_\_\_, avec effet au 1<sup>er</sup> mai 2003, une surface de 110 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble susvisé, pour un loyer mensuel de 2'152 fr. Ladite surface est comprise dans l'atelier de 129 m<sup>2</sup>.

**d.** Les surfaces des parties au rez-de-chaussée de l'atelier de 129 m<sup>2</sup> sont séparées par un mur et ont chacune un accès depuis l'extérieur. Une porte, munie d'une serrure et d'un code électronique d'accès permet de passer d'une surface à l'autre. C\_\_\_\_\_ accédait aux locaux de B\_\_\_\_\_ en passant par cette porte, alors que les autres employés de la société utilisaient la porte d'entrée principale.

La surface occupée par B\_\_\_\_\_ comprend un escalier qui permet d'accéder à une mezzanine, dans laquelle sont aménagées deux places de travail. L'une est occupée par D\_\_\_\_\_, l'autre était utilisée par C\_\_\_\_\_.

**e.** Le 20 novembre 2013, C\_\_\_\_\_ a cédé à D\_\_\_\_\_ l'intégralité de ses actions de B\_\_\_\_\_ pour le prix de 80'000 fr.

**f.** Par courrier du 17 janvier 2014, B\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de travail la liant à C\_\_\_\_\_ avec effet au 31 mars 2014. Ce dernier a été libéré de son obligation de travailler avec effet immédiat.

**g.** Par lettre recommandée du 24 janvier 2014, A\_\_\_\_\_ a attiré l'attention de B\_\_\_\_\_ sur le fait que le contrat de sous-location les liant n'incluait pas de surface à l'étage, ni de place de parc, et l'a mise en demeure de cesser d'occuper lesdites surfaces.

**h.** B\_\_\_\_\_ a répondu par courrier recommandé du 4 février 2014 qu'effectivement elle sous-louait uniquement des locaux au rez-de-chaussée, lesquels disposaient d'une entrée indépendante de ceux dont A\_\_\_\_\_ continuait à jouir exclusivement. La surface sous-louée comprenait « tous ses aménagements intérieurs dont la mezzanine ». De plus, elle n'occupait pas de place de parc dévolue à A\_\_\_\_\_.

**i.** Par lettre du 4 février 2014, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure C\_\_\_\_\_ de cesser d'occuper et d'utiliser le bureau qui lui était « attribué par le passé », dans la mesure où son contrat de travail avait été résilié et où il avait été libéré de son obligation de travailler. Il était invité à prendre contact avec D\_\_\_\_\_ aux fins de récupérer ses affaires et effets personnels.

**j.** Par courrier recommandé du 11 février 2014, A\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ de ce qu'elle entendait « récupérer ses locaux pour usage propre ». Elle résiliait ainsi le bail de sous-location « pour l'échéance du 30 avril 2015 ». Elle prenait note de ce que B\_\_\_\_\_ admettait « ne pas être locataire de surface dans les étages ». Elle persistait donc « dans l'invitation faite de retirer les quelques meubles de bureau

qui se trouvent au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment en cause, pour un usage à bien plaie, qui n'a plus lieu d'être ».

**k.** B\_\_\_\_\_ a répondu le 13 février 2014 qu'elle contestait les motifs invoqués à l'appui de la résiliation du bail de sous-location. Elle soutenait que les locaux sous-loués formaient « un ensemble comprenant une mezzanine », qui ne correspondait pas au premier étage du bâtiment. La surface de la mezzanine avait été augmentée en cours de bail. La mezzanine disposait d'une entrée exclusivement réservée à B\_\_\_\_\_, « à savoir la porte d'accès à ses locaux ».

**l.** Dans un second courrier du 13 février 2014, B\_\_\_\_\_ a invité C\_\_\_\_\_, qui avait forcé le passage pour pénétrer dans ses locaux, « à ne plus troubler l'ordre » dans lesdits locaux.

**m.** A une date qui ne résulte pas de la procédure, B\_\_\_\_\_ a modifié le code qui permettait l'ouverture de la porte de séparation entre ses locaux et ceux de A\_\_\_\_\_.

**n.** Par acte déposé au greffe du Tribunal le 14 février 2014, A\_\_\_\_\_ a conclu, sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles, à ce que le Tribunal ordonne à B\_\_\_\_\_, soit pour elle ses employés et organes, de lui laisser le libre accès aux locaux sis au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment 2\_\_\_\_\_, 1\_\_\_\_\_, avec suite de frais et dépens.

A l'appui de sa requête, elle alléguait que la porte de séparation entre les surfaces respectives des parties donnait « sur un escalier conduisant au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment, dans un local situé au-dessus des surfaces louées à B\_\_\_\_\_ et de taille équivalente ». Cette surface du premier étage, dont tous les meubles meublants appartenaient à A\_\_\_\_\_, lui servait de local pour la partie administrative de ses activités. D\_\_\_\_\_, administrateur président de B\_\_\_\_\_ occupait « à bien plaie, l'une des places de travail sise au 1<sup>er</sup> étage (représentant moins d'un dixième de la surface de ce dernier) ».

**o.** Par ordonnance du 17 février 2014, le Tribunal a rejeté la requête sur mesures superprovisionnelles de A\_\_\_\_\_.

**p.** Dans sa détermination écrite du 7 mars 2014, B\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête, avec suite de frais et dépens.

Elle alléguait qu'au début de la sous-location, les locaux du rez-de-chaussée avaient été aménagés de telle sorte que leur hauteur était partagée dans la partie arrière uniquement. La mezzanine ne bénéficiait ni de fenêtre ni de jour en toiture. B\_\_\_\_\_ y accédait par un escalier, alors que A\_\_\_\_\_ n'avait pas d'accès propre à la mezzanine. Au début de l'année 2004, les locaux avaient été ravagés par un incendie. Le coût de la réfection avait été pris en charge pour l'essentiel par

---

l'assureur de B\_\_\_\_\_ et pour le solde par cette dernière. À cette occasion, avec l'accord de A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ avait étendu la mezzanine existante à toute la surface des locaux sous-loués. Des fenêtres avaient été aménagées dans les façades du bâtiment. L'éclairage, la climatisation et l'ameublement avaient été financés exclusivement par B\_\_\_\_\_.

A l'appui de ces allégations, B\_\_\_\_\_ a produit les documents suivants : une facture du 29 avril 2004 adressée par l'entreprise F\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ portant sur la somme de 2'152 fr. pour divers travaux de serrurerie, une lettre du 11 janvier 2005 par laquelle B\_\_\_\_\_ proposait à G\_\_\_\_\_ de régler le solde dû par quatre versements, une facture du 7 mars 2005 adressée par A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ portant sur la somme de 16'508 fr. 80 pour des travaux d'installation électrique, une facture du 20 octobre 2005 adressée par A\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ portant sur la somme de 10'000 fr. pour des travaux d'électricité, ainsi qu'une facture du 30 décembre 2005 adressée par G\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_, soit pour elle D\_\_\_\_\_, portant sur la somme de 2'761 fr. 60 concernant des « fournitures électriques pour les climatiseurs et modifications télécom, selon votre aimable demande ». Cette dernière facture comprend la fourniture de matériel électrique afin d'installer un climatiseur au 1<sup>er</sup> étage dans la partie bureau (poste 232.2 de la facture).

B\_\_\_\_\_ a produit également des photocopies en noir/blanc de diverses photographies. Sur deux d'entre elles sont visibles les deux places de travail aménagées dans la mezzanine.

**q.** Lors de l'audience du Tribunal du 18 mars 2014, C\_\_\_\_\_, représentant A\_\_\_\_\_, a déclaré que lorsque celle-ci avait pris la surface en location, il existait une mezzanine couvrant environ la moitié de la surface de l'atelier de 129 m<sup>2</sup>. La mezzanine avait été ensuite fermée par ses soins pour constituer un étage à part entière. Le litige provenait du fait que B\_\_\_\_\_ occupait une petite partie de l'étage, soit un bureau, et qu'elle privait A\_\_\_\_\_ de la possibilité d'accéder à ses propres bureaux.

Le conseil de B\_\_\_\_\_ a indiqué que pour celle-ci la sous-location portait sur la totalité de l'atelier, du sol au plafond, donc y compris la mezzanine.

Le Tribunal a procédé à l'audition en qualité de témoin d'une employée de A\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, qui occupait dans les locaux de cette société un bureau au rez-de-chaussée, auquel elle pouvait accéder depuis l'extérieur sans passer par la surface occupée par B\_\_\_\_\_. Elle devait se rendre dans le bureau de C\_\_\_\_\_, situé au premier étage, pour recevoir ses instructions et également pour accueillir des clients. La plupart des documents concernant A\_\_\_\_\_ se trouvaient en haut, y compris ceux pour faire des devis et commander du matériel. Il était nécessaire de passer par les locaux occupés par B\_\_\_\_\_ pour se rendre dans ce bureau. Depuis environ un mois, C\_\_\_\_\_ ne pouvait plus accéder à son bureau. Cette

---

situation était très ennuyeuse, car elle ne pouvait pas faire de devis, le logiciel étant à l'étage, ni des factures. H\_\_\_\_\_ travaillait également pour\_\_\_\_\_, appartenant à C\_\_\_\_\_. La facturation pour cette société se faisait depuis le bureau de C\_\_\_\_\_ au premier étage. Le témoin ignorait si C\_\_\_\_\_ travaillait pour B\_\_\_\_\_. D\_\_\_\_\_ ne travaillait pas pour A\_\_\_\_\_. Le bureau de ce dernier se trouvait dans la mezzanine, à côté de celui de C\_\_\_\_\_. Au rez-de-chaussée, il n'y avait pas la place pour installer un bureau supplémentaire pour C\_\_\_\_\_.

### **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, dans les causes de nature patrimoniale, est d'au moins 10'000 fr. Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse (art. 91 al. 2 CPC). Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (ATF 133 III 645 consid. 2.2 p. 648 et arrêt du Tribunal fédéral 4A\_152/2012 du 3 août 2012 consid. 1 ).

En l'espèce, l'appelante réclame le rétablissement de la copossession d'une partie des locaux dont elle est la locataire principale dans l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_(GE), à savoir la mezzanine. Tant sur la base de la valeur de la mezzanine (thèse de l'appelante), que sur la base du loyer de celle-ci estimé à la moitié du loyer de la surface sous-louée (art. 92 al. 2 CPC ; thèse de l'intimée), la valeur litigieuse est clairement supérieure à 10'000 fr., de sorte 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), et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

**1.3** S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. b CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office.

En procédure sommaire, la preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC (art. 254 al. 1 CPC) et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 201-202). Le requérant est ainsi tenu

d'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.

2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les art. 927 CC, 86 LOJ et 261 CPC. En substance, elle expose qu'elle a sous-loué à l'intimée une surface de 110 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ et que l'administrateur de l'intimée jouissait de l'usage d'un « meuble-bureau » au premier étage du même immeuble, « à bien plaire sur la base d'un prêt, eu égard aux relations entre les parties avant le changement intervenu dans l'actionnariat de l'intimée ». Elle estime disposer d'une action fondée sur le prêt, résilié, pour faire valoir un droit exclusif sur la surface litigieuse, à intenter devant le Tribunal de première instance.

L'intimée soutient que le contrat de sous-location liant les parties porte sur un atelier comprenant une mezzanine, laquelle ne correspond pas à un étage du bâtiment et existait, dans une forme brute, lors de la conclusion du bail principal. Elle estime que dans la mesure où le litige relève de manière prépondérante du bail à loyer, c'est à bon droit que le Tribunal de première instance s'est déclaré incompétent à raison de la matière.

**2.1** Les actions possessoires des art. 927 et 928 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. 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; cf. ATF 113 II 243 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5P.509/2006 du 8 mai 2007 consid. 1.3). 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. 4.1.2).

La possession collective peut être une copossession ou une possession commune. Il y a copossession lorsque chacun des possesseurs peut exercer la maîtrise de fait sur le bien sans le concours de l'autre; il y a en revanche possession commune lorsque les possesseurs ne peuvent exercer qu'ensemble la maîtrise de fait sur le bien (STEINAUER, Les droits réels, Tome I, 2012, n. 232 ss). Tout possesseur collectif (copossesseur ou possesseur commun) peut exercer une action possessoire contre un autre possesseur collectif qui troublerait sa possession ou l'en priverait (arrêt du Tribunal fédéral 5P.220/2000 du 6 septembre 2001 consid. 2a et les références citées). Le litige ne doit toutefois pas concerner les rapports juridiques des possesseurs collectifs entre eux (arrêt du Tribunal fédéral

5A\_8/2010 consid 4.4.1, in SJ 2011 I 97, p 98). Il s'agit d'une règle particulière régissant le droit de défense entre copossesseurs (STEINAUER, op. cit., n. 318 et 330 c).

**2.2** Pour l'exercice des actions possessoires (art. 927 et 928 CC), le requérant a le choix entre deux types de procédure : la procédure du cas clair de l'art. 257 CPC et la procédure ordinaire ou simplifiée, selon la valeur litigieuse. Dans les deux types de procédure, le requérant peut solliciter des mesures provisionnelles pour la durée du procès principal. En plus de l'action possessoire, le demandeur dispose de l'action pétitoire, fondée sur son droit sur la chose : dans ce cadre, il peut également requérir des mesures provisionnelles pour obtenir le rétablissement immédiat de l'état de fait conforme au droit (HOHL, op. cit., n. 1701-1704; BOHNET, CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 5 ad art. 258 CPC). La décision sur mesures provisionnelles ne tranche que sur le rétablissement de la possession (possessoire), mais non sur le caractère licite de celle-ci (pétitoire); la partie qui n'a pas eu gain de cause peut donc ensuite ouvrir une action fondée sur le droit qu'elle prétend avoir en relation avec l'objet du litige (STEINAUER, op. cit., n. 359). Ainsi, les actions possessoires des art. 927-928 CC ne peuvent plus être tranchées définitivement par voie de mesures provisionnelles comme le prévoyaient certaines procédures cantonales (ABBET, Les décisions du tribunal de première instance en procédure civile suisse : typologie, procédures et voies de droits, in RVJ 2012 351, p. 371).

**2.3** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire 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). Il s'agit-là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, op. cit., n. 3 ad art. 261 CPC).

Le requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre plausible, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit.

Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits. Il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de ceux-ci, sans pour autant qu'il doive exclure la



---

possibilité qu'ils aient pu se dérouler autrement (ATF 139 II 86 consid. 4.2; 132 III 715 consid. 3.1 p. 720; 130 III 321 consid. 3.3 p. 325).

Le requérant doit en outre rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, la mesure provisionnelle ne pouvant être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (cf. art. 263 et 268 al. 2 CPC). Le juge peut se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, in SJ 2006 I 371; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC et les références citées).

**2.4** Le Tribunal examine d'office sa compétence à raison de la matière (art. 59 al. 1 let. b et 60 CPC). A Genève, 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), alors que 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).

Dans la mesure où les cantons ont institué des autorités spécialisées, dont la composition est particulière, en l'occurrence paritaire, il y a lieu de respecter strictement les règles de compétence *ratione materiae* y relatives. Ainsi, le juge saisi d'une action possessoire doit décliner d'office sa compétence lorsque le litige relève de manière prépondérante du bail, afin de ne pas soustraire la cause à la connaissance de la juridiction spécialisée (arrêt du Tribunal fédéral 4P.155/2005 du 21 septembre 2005 consid. 3.4 et 3.5). Le défendeur à une requête de mesures provisionnelles tendant à la remise de la possession, peut rendre vraisemblable un droit préférable. Si ses moyens de preuve rendent vraisemblable qu'il existe un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail, le juge saisi doit décliner d'office sa compétence. Le juge statue non seulement en qualifiant l'action intentée d'après les conclusions prises, les allégués et les motifs invoqués à l'appui de celles-ci, mais également d'après les faits que le défendeur aura immédiatement allégués pour légitimer son droit à la possession (arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois du 29 avril 1998, in JdT 1999 III 2, consid. 3a) et 3b), cité par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité du 21 septembre 2005, consid. 3.5).

**2.5** En vertu du contrat de bail, le locataire se voit octroyer un droit d'utilisation de la chose et le bailleur perd celui-ci. Le locataire devient possesseur de la chose louée et il peut se prévaloir des droits attachés à la possession. Il peut ainsi, notamment, agir en cessation du trouble de la possession (art. 926-929 CC), y compris à l'encontre du bailleur (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, n. 1.3.1 p. 74 et n. 1.3.2 p. 75). La sous-location est un contrat de bail à part entière (LACHAT, op. cit., n. 2.1 p. 566).

**2.6** En l'espèce, A\_\_\_\_\_ doit ainsi rendre vraisemblable qu'elle avait la maîtrise effective de la mezzanine en tant que copropriétaire, qu'elle a été dépossédée, que l'acte d'usurpation est illicite, que le litige ne concerne pas les rapports de droit qui la lient à B\_\_\_\_\_ et que l'atteinte qu'elle subit risque de lui causer un préjudice difficilement réparable. Si l'une ou l'autre de ces conditions ne semble pas réalisée, l'appelante ne peut agir par la voie des mesures provisionnelles. Si ces conditions semblent *prima facie* réalisées, mais que les moyens de preuve que fait valoir l'intimée rendent plausible que l'état de fait tombe sous le coup du droit du bail, l'appelante peut solliciter le rétablissement de la copropriété, mais devant la Juridiction des baux et loyers.

**2.6.1** Le litige porte sur l'interprétation du bail de sous-location conclu entre les parties, ce que l'appelante admet d'ailleurs expressément, de sorte que l'une des conditions rappelées ci-dessus n'est manifestement pas réalisée.

Le Tribunal a, à juste titre, considéré que le litige concernait le bail de sous-location entre les parties. Il a toutefois retenu que de ce fait la requête de mesures provisionnelles devait être formée devant la Juridiction des baux et loyers. En application des principes rappelés ci-dessus, le Tribunal aurait dû rejeter la requête et non la déclarer irrecevable. L'ordonnance sera ainsi réformée sur ce point (art. 318 al. 1 let. b CPC). Les parties ne sont pas privées du double degré de juridiction (art. 75 LTF), puisque le Tribunal a examiné le point litigieux, sans cependant tirer de sa conclusion la conséquence qui s'imposait. L'ordonnance sera confirmée pour le surplus, vu l'issue de la procédure.

**2.6.2** Par surabondance de moyens, la Cour examinera si A\_\_\_\_\_ a rendu vraisemblable qu'elle avait la maîtrise de la mezzanine en tant que copropriétaire et qu'elle aurait ainsi été dépossédée.

Ni le bail principal, ni le bail de sous-location ne mentionnent la mezzanine. Celle-ci existait cependant au moment de la conclusion du bail de sous-location; elle couvrait alors environ la moitié de l'atelier de 129 m<sup>2</sup>. L'accès à la mezzanine se fait par un escalier qui se trouve dans la surface sous-louée à B\_\_\_\_\_. Cet accès est séparé des locaux occupés par A\_\_\_\_\_ au rez-de-chaussée par une porte munie d'une serrure et d'un code électronique. Ce code se trouve vraisemblablement dans les locaux de B\_\_\_\_\_, puisque cette dernière a pu le modifier sans l'accord de A\_\_\_\_\_. Seul C\_\_\_\_\_ accédait aux locaux de B\_\_\_\_\_ par cette porte. Les autres employés de B\_\_\_\_\_ accèdent aux locaux de celle-ci, et donc à la mezzanine, par une porte indépendante. Cette différence s'expliquait sans doute par le statut particulier de C\_\_\_\_\_, qui était à l'époque également actionnaire de B\_\_\_\_\_. Les employés de A\_\_\_\_\_ accèdent aux locaux de celle-ci depuis l'extérieur, sans passer par la surface occupée par B\_\_\_\_\_. Les surfaces des deux sociétés sont ainsi distinctes et la mezzanine se trouve clairement du côté de la surface sous-louée à B\_\_\_\_\_.

De plus, les pièces produites par B\_\_\_\_\_ rendent plausible qu'en 2004 et 2005, celle-ci a assumé, au moins partiellement, les travaux de réfection et transformation de la mezzanine. L'appelante n'a produit aucune pièce à cet égard et C\_\_\_\_\_ s'est borné à déclarer qu'il avait lui-même fermé la mezzanine, sans préciser s'il l'avait fait pour le compte de A\_\_\_\_\_ ou de B\_\_\_\_\_. Lors de l'audience du Tribunal du 18 mars 2014, l'appelante ne s'est pas prononcée sur les pièces déposées par l'intimé le 7 mars 2014, en particulier les factures dont il a été question dans la partie en fait sous lettre p. Au stade de la vraisemblance, ces éléments confirment que la mezzanine fait partie de la surface sous-louée à B\_\_\_\_\_.

Enfin, les déclarations du témoin H\_\_\_\_\_ ne rendent pas vraisemblable la thèse de l'appelante selon laquelle la mezzanine aurait été mise à la disposition de B\_\_\_\_\_ à bien plaisir, sur la base d'un prêt. En effet, le témoin ignorait que C\_\_\_\_\_ était employé de B\_\_\_\_\_ et donc que son contrat de travail avait été résilié. Il apparaît plausible que c'était sur la base de son contrat de travail, ainsi que de son statut d'actionnaire, que C\_\_\_\_\_ avait libre accès à la place de travail se trouvant dans la mezzanine.

En définitive, A\_\_\_\_\_ n'a pas rendu vraisemblable qu'elle était elle-même copropriétaire de la mezzanine avant le changement du code d'accès de la porte de séparation des locaux et qu'elle mettait une place de travail à la disposition de l'administrateur de B\_\_\_\_\_ à bien plaisir, sur la base d'un contrat de prêt. Au stade de la vraisemblance, il apparaît en revanche que la mezzanine a été mise à la disposition de B\_\_\_\_\_ avec les locaux du rez-de-chaussée, sur la base du bail de sous-location du 15 avril 2003 et que celle-ci mettait une place de travail à la disposition de C\_\_\_\_\_, qui en avait la copropriété en sa qualité d'employé. La requête devait être rejetée pour ces raisons également.

3. L'appelante, qui succombe, supportera les frais de son appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'000 fr. (art. 26 et 37 RTFMC), correspondant à l'avance déjà opérée, acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

Elle versera à l'intimée 1'500 fr. à titre de dépens, débours et TVA compris (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC; art. 23 al. 1, 25 et 26 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**

**La Chambre civile :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 24 avril 2014 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance OTPI/573/2014 rendue le 14 avril 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2749/2014-19 SP.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif de ladite ordonnance.

**Cela fait, statuant à nouveau :**

Déboute A\_\_\_\_\_ de sa requête tendant au prononcé de mesures provisionnelles.

Confirme l'ordonnance attaquée pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Sur les frais d'appel :**

Arrête les frais judiciaires à 1'000 fr., compensés par l'avance de frais fournie par A\_\_\_\_\_, acquise à l'Etat.

Les met à la charge de A\_\_\_\_\_.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à B\_\_\_\_\_ 1'500 fr. à titre de dépens.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Céline FERREIRA, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Céline FERREIRA

**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 30'000 fr.*