



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10656/2015

ACJC/532/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 22 AVRIL 2016

Entre

A_____, p. a. _____, Genève, appelante d'une ordonnance rendue par la 4ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 10 décembre 2015, comparant par Me Thierry Ador, avocat, avenue Krieg 44, case postale 45, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

- 1) B_____, ayant son siège _____, Genève,
- 2) C_____, ayant son siège _____, Genève,

intimées, comparant toutes deux par Me André Gruber et Me Christophe Gal, avocats, CG PARTNERS, avenue Krieg 7, case postale 290, 1211 Genève 17, faisant élection de domicile aux fins des présentes en l'étude de ce dernier.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 25 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance OTPI/723/2015 du 10 décembre 2015, reçue par A_____ le 15 décembre 2015, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures provisionnelles, a déclaré irrecevable la requête formée le 1^{er} juin 2015 par A_____ (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 1'200 fr., mis à la charge de celle-ci et compensés avec l'avance de frais fournie (ch. 2), condamné A_____ à payer à B_____ et à C_____ 1'500 fr. chacune à titre de dépens (ch. 3 et 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Le Tribunal a considéré qu'il était incompétent à raison de la matière pour connaître de la requête.

- B. a.** Par acte expédié le 28 décembre 2015, au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre l'ordonnance précitée, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour interdise à C_____ d'exploiter le restaurant "D_____" qui a ouvert le 1^{er} juin 2015 dans l'immeuble de A_____, sis _____ à Genève, jusqu'à droit jugé dans la procédure C/3684/2014 opposant A_____ et B_____, dispenser A_____ de fournir des sûretés et condamner B_____ et C_____, conjointement et solidairement, aux frais et dépens de la procédure.

b. Dans leur réponse du 11 février 2016, B_____ et C_____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement, à la confirmation de l'ordonnance attaquée et, subsidiairement, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

c. Le 3 mars 2016, la Cour a informé les parties de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

- C. a.** Par contrat de bail à loyer du 1^{er} octobre 2012, A_____, bailleresse, a remis à bail à B_____, locataire, une arcade d'environ 130 m2 sise au rez-de-chaussée et un dépôt d'environ 45 m2 sis au sous-sol de l'immeuble situé _____ à Genève. Les locaux étaient destinés à l'usage d'un café-restaurant exclusivement. Le bail a été conclu pour une durée de 16 ans et trois mois, du 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2029 et le loyer annuel, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à 71'088 fr., plus 2'748 fr. à titre d'acompte provisionnel pour charges.

b. En date du 13 janvier 2014, la bailleresse a fait parvenir à la locataire deux avis de résiliation du bail, l'un avec effet au 28 février 2014, l'autre avec effet au 31 mars 2029.

La locataire a contesté les congés. Les deux procédures, jointes sous le n° C/3684/2014 sont pendantes devant la juridiction des baux et loyers.

c. Le 27 avril 2015, la bailleresse a écrit à la locataire qu'elle avait constaté que le restaurant exploité par celle-ci était fermé depuis plus d'un mois. Elle estimait ainsi que le bail à loyer n'avait "plus lieu d'être maintenu".

La locataire a répondu le 5 mai 2015 que le contrat ne lui imposait aucune obligation expresse d'exploiter l'établissement et qu'en tout état, il s'agissait d'une fermeture saisonnière du restaurant, dont elle allait reprendre prochainement l'exploitation, "après en avoir quelque peu fait évoluer le concept".

d. Par contrat du 11 mai 2015, B_____ a confié à C_____ la gérance libre du restaurant, pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} juin 2015 au 31 mai 2020, renouvelable, moyennant une redevance mensuelle HT échelonnée entre 10'000 fr. et 16'000 fr., comprenant 5'224 fr. à titre de loyer.

e. Le 15 mai 2015, la locataire a informé la bailleresse de la réouverture du restaurant au début du mois de juin 2015, et le 21 mai 2015 elle lui a fait parvenir une copie du contrat de gérance libre du 11 mai 2015.

f. Par requête de mesures provisionnelles et mesures superprovisionnelles, déposée le 1^{er} juin 2015, A_____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal fasse interdiction à C_____ d'exploiter le restaurant "D_____" dans l'immeuble en question, jusqu'à droit jugé dans la procédure C/3684/2014 opposant la bailleresse et la locataire devant le juridiction des baux et loyers et ordonne la cessation du trouble illicite suite aux violations contractuelles de B_____.

g. Par ordonnance du 1^{er} juin 2015, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a rejeté la requête et dit qu'un délai de réponse serait octroyé aux parties citées et qu'une audience serait convoquée par ordonnance séparée. Le Tribunal a considéré que A_____ n'avait pas rendu vraisemblable l'existence d'une urgence particulière, ni celle d'un risque de préjudice difficilement réparable justifiant le prononcé des mesures requises avant l'audition des parties citées.

h. Par ordonnance du 2 juin 2015, le Tribunal a octroyé à B_____ et à C_____ un délai au 23 juin 2015 pour se déterminer par écrit sur la requête. Ce délai a été prolongé au 30 juin 2015 par ordonnance du 22 juin 2015. Parallèlement, le Tribunal a cité les parties à une audience fixée au 7 juillet 2015.

i. Dans leur réponse du 30 juin 2015, B_____ et C_____ ont conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la requête de mesures provisionnelles et, au fond, à son rejet, avec suite de frais et dépens. Elles ont fait valoir que le Tribunal n'était pas compétent à raison de la matière, dans la mesure où le litige relevait du contrat de bail à loyer (p. 18 de la réponse).

j. Lors de l'audience du Tribunal du 7 juillet 2015, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions et le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions du Tribunal de première instance sur les mesures provisionnelles. Dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts au Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2014 consid. 1; 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 et 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

En l'espèce, A_____ entend faire interdire à C_____ d'exploiter le restaurant qui a ouvert le 1^{er} juin 2015 dans les locaux dont elle est propriétaire et qui sont loués à B_____ et ce, jusqu'à droit jugé dans la procédure en constatation des congés pendante devant la juridiction des baux et loyers. La durée de cette procédure peut être estimée à six mois au minimum. Dans la mesure où le loyer annuel des locaux en question est de 73'836 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai utile de dix jours (art. 142 al. 3, 248 let. d et 314 al. 1 CPC), ainsi que dans la forme prescrite par la loi (art. 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

2. En premier lieu, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir constaté de manière inexacte les faits, en retenant qu'il existait un contrat de sous-location entre les intimées. Elle fait valoir que dans la mesure où C_____ exploite sans droit un restaurant dans ses locaux, le Tribunal était compétent pour prononcer les mesures provisionnelles sollicitées.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'existence d'un contrat de gérance libre entre les intimées a non seulement été invoquée, mais également prouvée par pièces, à savoir par la production dudit contrat, signé entre les intimées le 11 mai 2015. C'est sur la base de ce contrat que l'intimée C_____ occupe les locaux depuis le 1^{er} juin 2015. Dans la mesure où le contrat principal est un bail à loyer, c'est bien en tant que sous-locataire que ladite intimée occupe les locaux (LACHAT, Le bail des cafés et des restaurants, in 18^{ème} séminaire sur le droit du bail 2014, p. 256, ch. 77 et 78).

Le premier grief de l'appelante est ainsi infondé.

3. L'appelante soutient que le Tribunal, en rendant une décision sur mesures superprovisionnelles, sans relever son incompétence, a laissé supposer qu'il avait admis sa compétence. Il aurait ainsi violé les art. 59 al. 2 lett. b et 60 CPC.

Ce grief n'est pas compréhensible. Les dispositions citées par l'appelante obligent le tribunal à examiner d'office les conditions de recevabilité d'une demande ou d'une requête, en particulier sa compétence à raison de la matière. L'on ne saurait ainsi reprocher au juge des mesures provisionnelles d'avoir examiné cette condition. Le fait que le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, se soit borné à rejeter la requête en considérant que la condition de l'urgence particulière (art. 265 al. 1 CPC) n'était pas réalisée, ne le dispensait pas d'examiner s'il était compétent à raison de la matière dans le cadre des mesures provisionnelles.

A juste titre, l'appelante ne soutient pas que le Tribunal, par sa décision sur mesures superprovisionnelles, aurait fait naître une confiance concernant le cas concret, sur laquelle elle pouvait légitimement compter (cf. art. 52 CPC, arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2013 du 31 juillet 2013 consid. 3.2). En effet, l'exception d'incompétence à raison de la matière a été soulevée par les intimées sans retard, dans leur réponse du 30 juin 2015 à la requête introduite le 1^{er} juin 2015. Par ailleurs, l'appelante, active dans l'immobilier et conseillée par un avocat rompu au droit du bail, qui avait reçu en mai 2015 le contrat de gérance conclu par les intimées, pouvait s'attendre à ce que la requête soit déclarée irrecevable.

Le deuxième grief de l'appelante est ainsi également mal fondé.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 29 al. 1 Cst, en rendant sa décision plus de cinq mois après avoir gardé la cause à juger.

L'on ne voit pas sur quelle base l'admission éventuelle de ce grief pourrait entraîner l'obligation pour le Tribunal de se déclarer compétent à raison de la matière, alors qu'il ne l'est manifestement pas.

L'examen de ce grief est donc superflu.

5. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir fixé les dépens à 1'500 fr., montant qui serait à son avis disproportionné au vu de l'importance et de la difficulté de la cause, dans la mesure où le Tribunal n'a tenu qu'une audience.

Contrairement à ce qu'a considéré le Tribunal et à ce que soutient l'appelante, la présente affaire est pécuniaire (cf. ci-dessus consid. 1.1), de sorte que les dépens devaient être fixés en première instance sur la base des art. 85 et 88 RTFMC.

La valeur litigieuse a été arrêtée à 36'918 fr. (art. 96 al. 2 CPC; cf. ci-dessus consid. 1.1). Le montant de 1'500 fr. retenu par le Tribunal est ainsi conforme aux dispositions précitées.

Le grief de l'appelante est donc infondé.

La décision entreprise sera dès lors confirmée.

- 6.** Les frais judiciaires d'appel seront arrêtés à 1'500 fr. (art. 26 et 37 RTFMC), mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance effectuée, acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Par ailleurs, l'appelante versera aux intimées 1'000 fr. à titre de dépens d'appel (art. 84, 85, 88 et 90 RTFMC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 décembre 2015 par A_____ contre l'ordonnance OTPI/723/2015 rendue le 10 décembre 2015 par le Tribunal de première instance dans la cause C/10656/2015-4 SP.

Au fond :

Confirme l'ordonnance attaquée.

Déboute les parties de toute autre conclusion.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 1'500 fr., les met à la charge de A_____ et les compense avec l'avance fournie, laquelle demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ et à C_____ 1'000 fr. à titre de dépens d'appel.

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. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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.