

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23158/2019

ACJC/1691/2019

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre civile**

**DU MARDI 19 NOVEMBRE 2019**

Pour :

A \_\_\_\_\_ SA, sise rue \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, recourante contre une ordonnance de refus de séquestre rendue par la 25ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 21 octobre 2019, comparant par Me Gueric Canonica, avocat, rue Pierre Fatio 15, case postale 3782, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué à la recourante par pli recommandé du 20.11.2019.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par contrat de bail du 27 octobre 2015, B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ou la bailleuse), sise en Allemagne, a remis à bail à A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la locataire), sise à Genève, une surface de bureaux de 148 m<sup>2</sup> au quatrième étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ à Genève, moyennant un loyer annuel de 106'500 fr., plus 15'000 fr. de charges et 9'724 fr. 80 de TVA à 7.7 %, soit mensuellement 10'910 fr. au total (8'880 fr. de loyer, 1'250 fr. de charges et 780 fr. de TVA). Le bail, renouvelable, devait prendre effet "probablement le 1<sup>er</sup> novembre 2015" et se terminer le 1<sup>er</sup> novembre 2020.

**b.a** Le 11 octobre 2019, la locataire a formé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête de baisse de loyer, fondée sur les art 259a et 259d CO. Elle a conclu à la constatation de ce que les défauts des locaux lui donnaient droit à une réduction "de son loyer annuel net" de 30 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, à la condamnation de la bailleuse à lui restituer le trop-perçu de loyers pour les mois de janvier 2016 à octobre 2019, soit 122'544 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2017 et à la constatation de ce que le loyer annuel des locaux s'élèverait à 74'592 fr., soit un loyer mensuel de 6216 fr. jusqu'à réparation intégrale des défauts.

**b.b** La locataire a allégué que les températures ressenties à l'intérieur des locaux étaient "totalement inadaptées et non conformes", puisqu'elles atteignaient à peine plus de 16° en hiver et plus de 29° au printemps, jusqu'à la fin de l'été. De plus, la locataire souffrait de "problèmes de pression atmosphérique ambiante et d'odeurs d'égouts, de cigarettes et de gaz d'échappement", lesquels atteignaient ses employés dans leur santé. La bailleuse avait eu connaissance des dysfonctionnements allégués dès janvier 2016 et n'avait pris aucune mesure satisfaisante pour parer à ces nuisances. De l'avis de la locataire, cette situation justifiait une baisse de loyer de 30 %.

Le montant de 122'544 fr. réclamé représente le 30 % de 8'880 fr., soit 2'664 fr. x 46 mois (janvier 2016 à octobre 2019).

**b.c** A\_\_\_\_\_ SA a produit notamment diverses lettres qu'elle avait adressées à la bailleuse au sujet des défauts allégués entre le 29 novembre 2016 et le 20 août 2019, trois messages électroniques envoyés par certains de ses employés à la régie en charge de l'immeuble les 18 août 2016, 28 mars 2019 et 23 avril 2019, ainsi qu'une photographie et une vidéo d'un thermomètre (prises les 27 mars et 3 septembre 2019). Dans son courrier du 10 janvier 2019 à la bailleuse, la locataire a estimé que la réduction du "loyer brut" devrait être de 17 %.

La locataire a déposé également quatre attestations, établies entre le 30 septembre et le 3 octobre 2019, de son administrateur unique, respectivement de trois anciennes employées, faisant état de problèmes de température inadaptée à la saison et de mauvaises odeurs dans les locaux.

Enfin, elle a produit un message électronique adressé le 28 juin 2019 à son conseil par le conseil de la bailleuse, dans lequel celui-ci indique ce qui suit: "*(...) à titre de mesure urgente pour répondre aux demandes de votre cliente, ma mandante consent à accorder à A\_\_\_\_\_ SA une réduction de loyer brute de 25 % à faire valoir sur les mois de mai et juin 2019. Cette réduction sera prise en compte dans une offre globale que nous vous ferons parvenir prochainement (d'ici au 15 juillet 2019, je l'espère), lorsque nous aurons pu prendre connaissance de l'entier de la documentation afférente à ce dossier*".

Comme moyens de preuve, la locataire a proposé, outre les pièces produites, l'audition de ses employés et anciens employés, sans autre précision, ainsi que l'interrogatoire des parties.

c. Par acte déposé le 16 octobre 2019 au Tribunal de première instance, A\_\_\_\_\_ SA a requis, avec suite de frais judiciaires et dépens, le séquestre, fondé sur l'art. 271 al. 1 ch. 4 LP, à concurrence de 122'544 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> décembre 2017, de l'immeuble 2\_\_\_\_\_, bâtiment 3\_\_\_\_\_, sis rue 1\_\_\_\_\_ et rue 4\_\_\_\_\_ à Genève, propriété de B\_\_\_\_\_.

Elle a fait valoir être titulaire, à l'égard de cette dernière, d'une créance en baisse de loyer de 122'544 fr. et soutenu que l'existence et l'exigibilité de la créance au jour de la requête étaient établies. Fondant son argumentation sur les art. 259a et 259d CO, ainsi que sur la jurisprudence fédérale et cantonale et sur la doctrine y relative, elle a estimé qu'"une baisse de loyer de 30 % se justifi[ait] au vu des nombreuses nuisances supportées par l[a] locataire depuis une longue période". Elle a soutenu qu'en proposant de baisser les loyers de 25 % pour les mois de mai et juin 2019, la bailleuse avait "explicitement reconnu l'existence des défauts et la diminution de l'usage de la chose".

Elle a produit notamment la requête en réduction de loyer du 11 octobre 2019 et le chargé de pièces accompagnant celle-ci (pièce 18), ainsi que quinze pièces figurant déjà dans ledit chargé (pièces 2 et 4 à 17, la vidéo étant remplacée par la photographie d'un thermomètre).

**B.** Par ordonnance SQ/1040/2019 du 21 octobre 2019, reçue le lendemain par A\_\_\_\_\_ SA, le Tribunal a rejeté la requête de séquestre (ch. 1 du dispositif) et arrêté les frais judiciaires à 750 fr., mis à la charge de la précitée et compensés avec l'avance fournie (ch. 2 et 3).

---

Le Tribunal a considéré que la requête de baisse de loyer ne constituait pas, même sur le plan de la simple vraisemblance, une preuve des faits à l'origine de la créance. L'état de fait tel que présenté dans ladite requête ne constituait que des allégations de la requérante, lesquelles n'étaient en l'état de la procédure pas établies. L'ensemble des pièces produites à l'appui de la requête de séquestre, qui étaient dans une large mesure les mêmes que celles produites à l'appui de la requête de baisse de loyer, étaient insuffisantes à elles seules pour prouver le bien-fondé des prétentions et donc la vraisemblance de la créance. Les moyens de preuve invoqués à l'appui de plusieurs allégués de la requête de baisse de loyer consistaient en l'interrogatoire des parties ou l'audition de témoins, ce qui confirmait que les seules pièces produites étaient insuffisantes pour établir la créance; une instruction de la cause était nécessaire. Enfin, si le principe même d'une baisse de loyer devait être admis à la suite de l'instruction de la cause par le Tribunal des baux et loyers, ce qui n'était pas certain à ce stade, la quotité de ladite baisse était encore plus incertaine. Ainsi, il n'était pas acquis que la prétention existait, mais encore moins pour le montant énoncé dans la requête de séquestre. En définitive, la créance n'était pas rendue vraisemblable.

- C. Par acte déposé le 1<sup>er</sup> novembre 2019 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA recourt contre l'ordonnance précitée, en reprenant, avec suite de frais judiciaires et dépens, ses conclusions de première instance.

A\_\_\_\_\_ SA a été avisée le 13 novembre 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

### **EN DROIT**

1. **1.1** En matière de séquestre, la procédure sommaire est applicable (art. 251 let. a CPC).

Contre une décision refusant un séquestre, qui est une décision finale en tant qu'elle met fin à l'instance d'un point de vue procédural (cf., à tout le moins par analogie et en application de la LTF, ATF [133 III 589](#) consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral [5A\\_279/2010](#) du 24 juin 2010 consid. 1), seul le recours est ouvert (art. 309 let. b ch. 6 et 319 let. a CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 1646).

**1.2** Le recours, écrit et motivé, doit être formé dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

Déposé selon la forme et le délai prescrits, le recours du 1<sup>er</sup> novembre 2019 est recevable.

2. **2.1** La procédure de séquestre est soumise dans toutes ses phases à la maxime de disposition et à la maxime des débats (art. 58 al. 2 CPC; art. 255 CPC a contrario).

---

**2.2** Au stade de la requête et de l'ordonnance de séquestre, la procédure est unilatérale et le débiteur n'est pas entendu (art. 272 LP; ATF [133 III 589](#) consid. 1; HOHL, op. cit., n. 1637 p. 299).

Dans le cadre du recours contre l'ordonnance de refus de séquestre, la procédure conserve ce caractère unilatéral, car, pour assurer son efficacité, le séquestre doit être exécuté à l'improviste; partant, il n'y a pas lieu d'inviter B\_\_\_\_\_ à présenter ses observations, ce qui ne constitue pas une violation de son droit d'être entendu (ATF [107 III 29](#) consid. 2 et 3; arrêts du Tribunal fédéral [5A\\_508/2012](#) du 28 août 2012 consid. 4; [5A\\_344/2010](#) du 8 juin 2010 consid. 5, in RSPC 2010 p. 400, et [5A\\_279/2010](#) du 24 juin 2010 consid. 4).

L'art. 322 CPC est par conséquent inapplicable dans un tel cas.

- 3.** Le recours est recevable pour violation du droit ou constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC).

L'instance de recours examine les questions de droit avec le même pouvoir d'examen que l'instance précédente, y compris en ce qui concerne l'appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC) et l'application du degré de preuve (cf. JEANDIN, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 2 ad art. 320 CPC; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6841, p. 6984).

L'autorité de recours n'examine en revanche que les constatations de fait critiquées par le recourant et dont celui-ci démontre qu'elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (HOHL, op. cit., n. 2307 p. 422, 2510 p. 452 et 2515 p. 453). A défaut de ces précisions, l'autorité de recours n'examine la violation du droit qu'à partir des faits constatés par le premier juge (TAPPY, Les voies de droit du nouveau code de procédure civile, in JdT 2010 III p. 115 ss, p. 158).

- 4.** La recourante fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'elle n'avait pas rendue vraisemblable l'existence de la créance. Elle soutient qu'elle a démontré l'existence d'un défaut de la chose louée et partant du droit à une réduction de loyer. A son avis, la baisse de loyer qu'elle fait valoir est compatible avec la jurisprudence qui retient comme adéquate une réduction de loyer de 10 % dans le cas d'une température oscillant entre 16 et 18 degrés durant les saisons froides et une réduction de loyer de 20 % dans le cas d'un chauffage insuffisant. Dans le cas d'odeurs nauséabondes causées par un défaut de ventilation d'un restaurant, la jurisprudence a retenu une réduction de loyer de 20 %. Dès lors que les nuisances qu'elle subit sont à la fois des problèmes de température et d'odeurs, une réduction de 30 % se justifierait. Elle estime qu'elle a produit un ensemble de pièces permettant d'acquiescer, à tout le moins sur le plan de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe.

---

**4.1** Le créancier d'une dette échue et non garantie par gage peut requérir le séquestre des biens du débiteur qui se trouvent en Suisse lorsque le débiteur n'habite pas en Suisse et qu'il n'y a pas d'autre cas de séquestre, pour autant que la créance ait un lien suffisant avec la Suisse ou qu'elle se fonde sur une reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 al. 1 LP (art. 271 al. 1 ch. 4 LP).

Selon l'art. 272 al. 1 ch. 1 LP, le séquestre est autorisé lorsque le requérant rend vraisemblable que sa créance existe. A cet égard, le critère de la vraisemblance s'applique non seulement à l'existence de la créance en fait, mais aussi à son existence juridique (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1). Ainsi, les faits à l'origine du séquestre doivent être rendus simplement vraisemblables. Tel est le cas lorsque, se fondant sur des éléments objectifs, le juge acquiert l'impression que les faits pertinents se sont produits, mais sans qu'il doive exclure pour autant la possibilité qu'ils se soient déroulés autrement (ATF 138 précité loc. cit.; en général: cf. ATF 130 III 321 consid. 3.3). A cet effet, le créancier séquestrant doit alléguer les faits et produire un titre (art. 254 al. 1 CPC) qui permette au juge du séquestre d'acquiescer, au degré de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention existe pour le montant énoncé et qu'elle est exigible (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_877/2011 du 5 mars 2012 consid. 2.1). S'agissant de l'application du droit, le juge procède à un examen sommaire du bien-fondé juridique, c'est-à-dire un examen qui n'est ni définitif, ni complet, au terme duquel il rend une décision provisoire (ATF 138 III 232 consid. 4.1.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_560/2015 du 13 octobre 2015 consid. 3; 5A\_925/2012 du 5 avril 2013 consid. 9.2 et les références, publié in SJ 2013 I p. 463).

Aux termes de l'art. 254 CPC, la preuve est rapportée par titres (al. 1). D'autres moyens de preuve sont admissibles dans les cas suivants (al. 2) : leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (let. a), le but de la procédure l'exige (let. b), le tribunal établit les faits d'office (let. c). Le moyen de preuve prévu par l'art. 254 al. 1 CPC est la production d'un titre, par quoi il faut entendre, selon l'art. 177 CPC, tout document propre à prouver des faits pertinents. En procédure sommaire, on exige en principe cette production de la part des parties, car celle-ci a, par nature, un caractère immédiatement disponible (ATF 138 III 636 consid. 4.3.1).

Une déclaration écrite par laquelle un témoin potentiel communique hors procédure à une partie sa perception d'un événement pertinent auquel il prétend avoir assisté ne constitue pas un titre au sens de l'art. 177 CPC (SCHWEIZER, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 4 ad art. 177 CPC). Les documents librement confectionnés par l'une des parties au procès sont sujets à caution et n'ont a priori pas plus de valeur que de simples allégations de cette partie (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_578/2011 du 12 janvier 2012 consid. 4). Enfin, de simples allégations de partie, fussent-elles même plausibles, ne suffisent pas à prouver un fait, à moins qu'elles ne soient

---

corroborées par des pièces qui accréditent la thèse soutenue (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_795/2013 du 27 février 2014 consid. 5.2).

**4.2** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer. Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave. Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) et la réduction du loyer (al. 1 let. b). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable. Pour se libérer, le bailleur peut toujours prouver que le défaut a été causé par le locataire (cf. art. 259a al. 1 CO). Si le bailleur n'apporte pas cette contre-preuve, le loyer doit être réduit, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les références citées).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral. Le juge procède en équité (art. 4 CC) (ATF 130 III 504 consid. 4.1, 129 III 380 consid. 2,

---

129 III 715 consid. 4.4; 128 III 428 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4).

**4.3** En l'espèce, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, les faits allégués et les pièces produites ne permettent pas d'acquiescer, même au degré de la simple vraisemblance, la conviction que la prétention en réduction de loyer que fait valoir la recourante devant la juridiction des baux et loyers existe pour le montant énoncé de 122'544 fr.

En effet, la requête formée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et les autres pièces déposées avec la requête de séquestre ne permettent pas de considérer comme vraisemblable que la recourante, en raison des défauts qu'elle allègue, aurait droit à une baisse de loyer de 30 % du "loyer net" durant la période de janvier 2016 à octobre 2019. Les déclarations écrites de l'administrateur et des ex-employées de la recourante ne constituent pas des titres et ne suffisent de toute façon pas à rendre plausible le montant de la créance. Même si l'on devait admettre que les défauts allégués ont existé et ont eu la même intensité durant toute la période visée, la quotité de la réduction de loyer devrait faire l'objet d'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique. Il n'incombe pas au juge du séquestre de procéder à une telle appréciation, même dans le cadre d'un examen sommaire du bien-fondé juridique de la prétention alléguée. Il y a d'ailleurs lieu de noter qu'en janvier 2019, la recourante estimait sa prétention en réduction de loyer à 17 % du "loyer brut".

Enfin, le message électronique de l'intimée du 28 juin 2019, dont la recourante fait grand cas, ne rend pas davantage vraisemblable l'existence de la créance pour le montant énoncé. En effet, la bailleresse y fait état de son intention d'accorder à la locataire "une réduction de loyer brute" de 25 % à faire valoir uniquement sur les mois de mai et juin 2019 (ce qui représenterait au maximum la somme de 5'455 fr., soit le 25% de 10'910 fr. x 2 mois), réduction qui devait de surcroît être "prise en compte dans une offre globale" à venir. A teneur du dossier, une telle offre n'a pas été soumise à la recourante, qui a agi en justice.

Pour le reste, la Cour fait entièrement sienne l'argumentation du premier juge, telle qu'elle est exposée ci-dessus dans la partie EN FAIT, sous let. C (cf. arrêt du Tribunal fédéral 5A\_888/2011 du 20 juin 2012 consid. 4.3).

Le recours, qui se révèle infondé, sera donc rejeté.

- 5.** Les frais judiciaires du recours seront arrêtés à 1'125 fr. (art. 48 et 61 al. 1 OELP) et mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC). Ils seront entièrement compensés avec l'avance de frais, d'un montant correspondant, fournie par celle-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

- 6.** La présente décision constitue une décision finale et est susceptible d'un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral; seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels (art. 98 LTF) (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_866/2012 du 1<sup>er</sup> février 2013 consid. 1 et 2).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable le recours interjeté le 1<sup>er</sup> novembre 2019 par A\_\_\_\_\_ SA contre l'ordonnance SQ/1040/2019 rendue le 21 octobre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/23158/2019-25 SQP.

**Au fond :**

Le rejette.

Déboute A\_\_\_\_\_ SA de toutes autres conclusions.

**Sur les frais :**

Arrête les frais judiciaires à 1'125 fr., les met à la charge de A\_\_\_\_\_ SA et les compense avec l'avance fournie, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Mélanie DE RESENDE PEREIRA, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Mélanie DE RESENDE PEREIRA

**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.*