



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13677/2016

ACJC/603/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 MAI 2017

Entre

- 1) **A** _____ **SARL** et **B** _____ **SARL**, ayant leur siège _____ (GE),
 - 2) **Madame C** _____, domiciliée _____ (GE),
- recourantes contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 14 juillet 2016, comparant en personne,

et

- 1) **D** _____ **SA**, sise c/o E _____ **SA**, _____ (GE),
- 2) **F** _____ **SA**, sise c/o E _____ **SA**, _____ (GE),
- 3) **G** _____ **SA**, sise _____ (GE), intimées, toutes trois représentées par la E _____ **SA**, _____ (GE), en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.
- 4) **Monsieur H** _____, autre intimé, c/o B _____ **SARL**, _____ (GE), comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.05.2017.

Vu, **EN FAIT**, l'ordonnance JTBL/664/2016 du 14 juillet 2016 rendue par le Tribunal des baux et loyers et expédiée pour notification aux parties le 15 juillet 2016 par laquelle ce dernier, statuant sur mesures provisionnelles, a ordonné à A_____ SARL, B_____ SARL, H_____ et C_____ de laisser libre accès à la terrasse/balcon de l'appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE) à I_____ SA, D_____ SA et J_____, et plus particulièrement pour eux aux ouvriers en charge des travaux de construction des balcons des appartements du 6^{ème} étage dudit immeuble, pour toute la durée des travaux relatifs à la construction de ces balcons (ch. 1), autorisé I_____ SA, D_____ SA et J_____ à faire appel à la force publique pour permettre l'exécution du chiffre 1 précité (ch. 2), ordonné à A_____ SARL, B_____ SARL, H_____ et C_____ de restituer immédiatement les éléments matériels de chantier relatifs aux pointelles et aux travaux de construction des balcons des appartements du 6^{ème} étage, qu'ils s'étaient illégitimement appropriés (ch. 3), dit que l'ordonnance était prononcée sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CPS à savoir l'amende (ch. 4), condamné A_____ SARL, B_____ SARL, H_____ et C_____, conjointement et solidairement, à une amende de 1'000 fr. par mesure, pour chaque jour d'inexécution des mesures ordonnées sous chiffres 1 et 5 (recte : 3) (ch. 5), imparti à I_____ SA, D_____ SA et J_____ un délai de trente jours dès l'entrée en force de la décision pour valider la mesure ordonnée, sous peine de caducité (ch. 6), débouté les parties de toutes autres ou contraires conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8);

Vu le « recours partiel » formé sur papier en-tête de B_____ SARL expédié le 19 juillet 2016 et contresigné par A_____ SARL, B_____ SARL et C_____, à l'exclusion de H_____;

Attendu qu'à teneur de cet acte, les précitées ont conclu à l'annulation des chiffres 4 à 6 du dispositif de l'ordonnance entreprise, niant en substance avoir subtilisé des éléments matériels du chantier se trouvant au 6^{ème} étage de l'immeuble, mais admettant être en possession de déchets de chantier, tels que clous rouillés, planches munies de clous rouillés, pièces métalliques de toutes sortes, une à deux pièces d'échafaudage et lattes en bois tombées sur leur balcon qu'ils conservaient comme « pièces à conviction »;

Que les précitées contestent les mesures d'exécution les exposant au prononcé d'une amende fondée sur l'art. 292 CPS en cas de refus de laisser libre accès à la terrasse/balcon de l'appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage et de restituer les éléments matériels de chantier et les condamnant à une amende de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution des mesures prononcées sous chiffres 1 et 3; qu'elles contestent aussi le délai fixé pour la validation des mesures provisionnelles;

Qu'il n'y a pas lieu de revenir sur les chiffres 1 à 3, 7 et 8 du dispositif de l'ordonnance, qui ne sont pas contestés;

Vu la réponse du 28 juillet 2016, dans laquelle les bailleurs contestent avoir accusé les locataires de vol des éléments de chantier dans les appartements en construction au 6^{ème} étage et allèguent nouvellement que ceux-ci ont laissé libre accès au balcon/terrasse aux ouvriers pour la pose de pointelles et la réalisation du coffrage;

Attendu que les bailleurs ont conclu à l'irrecevabilité de « l'appel » en tant que H_____ n'avait pas recouru, son nom et sa signature ne figurant pas dans l'acte d'appel;

Qu'ainsi, celui-ci étant colocataire, « l'appel » devait être formé par tous les consorts nécessaires sous peine d'irrecevabilité;

Qu'en outre, « l'appel » devait être déclaré irrecevable, faute de motivation suffisante;

Qu'au fond, l'ordonnance entreprise devait être confirmée pour les motifs retenus par le Tribunal;

Qu'enfin, les recourantes devaient être condamnées à une amende disciplinaire de 2'000 fr., leur acte étant dénué de toute chance de succès et n'étant qu'une tribune utilisée pour discréditer les juges du Tribunal;

Vu les pièces nouvelles déposées par les bailleurs à l'appui de leur réponse;

Vu la réplique déposée le 8 août 2016 et contresignée par H_____, dans laquelle les recourantes persistent dans leurs précédentes explications et conclusions et exposent que H_____, absent lors du dépôt du recours pendant la période estivale, n'avait pas été en mesure de signer l'acte du 18 juillet 2016;

Attendu qu'elles reprochent, en substance, au Tribunal d'avoir intégré, dans l'ordonnance, une « condamnation pour vols » avec sommation de restitution des objets subtilisés et menace d'amende, en se fondant sur des faits non établis;

Vu la duplique des intimés du 15 août 2016 dans laquelle ces derniers relèvent que le vice lié à l'absence de recours de H_____ ne pouvait pas être réparé par le dépôt d'une réplique signée par ce dernier et que cette réplique devait être déclarée irrecevable, faute d'avoir été valablement signée par un représentant autorisé de B_____ SARL;

Attendu que la cause a été gardée à juger le 17 août 2016;

Que le 16 janvier 2017 les intimés ont informé la Cour, extraits du Registre foncier à l'appui, de ce que les nouveaux propriétaires des immeubles sis _____, _____ et _____ étaient désormais D_____ SA, G_____ SA et F_____ SA;

Que figurent en qualité de colocataires au bail conclu entre les parties le 22 septembre 2009 A_____ SARL, B_____ SARL, C_____ et H_____ et qu'en dernière page du contrat de bail, les mêmes quatre entités apparaissent en qualité de locataires, chaque entité ayant signé pour son propre compte;

Qu'au jour du dépôt des mesures provisionnelles du 8 juillet 2016, I_____ SA, D_____ SA et J_____ étaient cobailleurs;

Que la requête était dirigée contre A_____ SARL, B_____ SARL, C_____ et H_____;

Que A_____ SARL, B_____ SARL, C_____ et H_____, dans leur réponse déposée au Tribunal le 12 juillet 2016, ont admis être colocataires;

Considérant, **EN DROIT**, qu'il y a lieu préalablement de substituer G_____ SA et F_____ SA à J_____ et à I_____ SA, les deux premières étant devenues copropriétaires de l'immeuble en question en cours de procédure;

Que selon l'art. 309 let. a CPC, l'appel n'est pas recevable contre les décisions du tribunal de l'exécution;

Que le juge qui ordonne des mesures provisionnelles prend d'office les dispositions d'exécution qui s'imposent (art. 267 CPC), dites mesures étant toujours sujettes à une exécution directe (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, ad art. 337 CPC no 9; BOHNET, op. cit., ad art. 267 CPC no 3);

Que constituent des mesures exécutoires au sens de l'art. 343 al. 1 CPC notamment la décision prise par le juge d'assortir sa décision de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP (let. a) ou celle de prévoir une amende d'ordre de l'000 fr. au plus pour chaque jour d'inexécution (let. c) (cf. à ce propos BOHNET, op. cit., ad art. 267 CPC, nos 13 et 16);

Que les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal aux chiffres 4 et 5 du dispositif de l'ordonnance querellée, contestées par les recourantes, sont précisément, en cas d'inexécution des ordres de laisser libre accès à la terrasse/balcon de l'appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage et de restituer immédiatement des éléments matériels de chantier, la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et une amende d'ordre de l'000 fr. par jour d'inexécution pour chacune de ces deux mesures;

Qu'indépendamment de la valeur litigieuse, seule la voie du recours est ouverte au sens de l'art. 319 let. a CPC contre les décisions provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (JEANDIN, op. cit., ad art. 319 CPC no 7);

Que le recours doit être formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC), applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC);

Qu'en l'espèce, le recours a été déposé dans le délai et selon la forme prescrits et qu'il est ainsi recevable de ces points de vue en tant qu'il porte sur les mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal aux chiffres 4 et 5 du dispositif de l'ordonnance attaquée;

Qu'il est en revanche irrecevable en tant qu'il porte sur le chiffre 6 du dispositif de l'ordonnance contestée impartissant aux intimés un délai de 30 jours pour valider les mesures provisionnelles sollicitées, faute d'intérêt pour agir sur ce point (art. 59 al. 2 let. a CPC);

Qu'en effet, la seule finalité de ce délai de validation est de rendre caduques les mesures provisionnelles en l'absence de tout dépôt d'une action au fond par le requérant dans le délai imparti (BOHNET, op. cit., ad art. 263 CPC no 16);

Que seules A_____ SARL, B_____ SARL et C_____ ont formé recours, à l'exclusion de H_____, qui n'a ni été désigné dans le recours, ni ne l'a signé;

Que selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement;

Qu'en cas de consorité nécessaire, l'exercice des voies de droit, notamment la déclaration de recours ou d'appel, remettant en cause une décision finale ou incidente déployant autorité de chose jugée sous l'angle du droit matériel, ne peut être valablement opéré si les consorts n'agissent pas tous en temps utiles (art. 70 al. 2 CPC; JEANDIN, op.cit., ad art. 70 CPC, n. 14);

Qu'en revanche, lorsque les membres de la communauté revêtent la qualité de débiteurs solidaires, le créancier conserve le choix de les rechercher ensemble ou séparément à raison d'une partie ou du tout (art. 143 al. 2 et 144 al. 1 CO), si bien qu'il n'y a pas de consorité passive nécessaire au sens de l'art. 70 al. 1 CPC, seule la consorité simple entrant en considération (JEANDIN, op.cit., ad art. 70 CPC, no 6);

Que la consorité simple matérielle trouve application lorsque le droit de fond prévoit la possibilité pour la partie demanderesse d'agir conjointement avec d'autres ou de rechercher plusieurs défendeurs en même temps; que tel est le cas lorsque le créancier a la faculté de rechercher des débiteurs solidaires séparément ou ensemble (JEANDIN, op.cit., ad art. 71 CPC, no 6); qu'ainsi, chaque consort simple agit ou défend pour sa propre cause et peut en conséquence procéder indépendamment des autres (art. 71 al. 3 CPC), la règle de l'action concertée et le

principe de l'unanimité ne trouvant pas application (JEANDIN, op.cit., ad art. 71 CPC, no 10);

Qu'en l'espèce, le jugement querellé n'est contesté par les recourantes qu'en tant qu'il les condamne à une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour en cas d'inexécution de deux ordres prononcés par le Tribunal et à la menace des peines prévues à l'art. 292 CP, à savoir une amende à caractère pénal;

Qu'en leur qualité de débiteurs solidaires desdites amendes, les colocataires ne se trouvent pas dans un rapport de consorité nécessaire, mais dans celui d'une consorité simple, les intimées ayant la possibilité de les rechercher, en cas d'inexécution, ensemble ou séparément à raison d'une partie de la dette ou du tout;

Que, partant, il n'était pas nécessaire que les recourantes agissent de concert avec H_____;

Qu'ainsi, le recours est recevable;

Que lorsqu'il ordonne des mesures d'exécution, dans le cadre des mesures provisionnelles visées à l'art. 262 CPC, le juge doit respecter le principe de proportionnalité; qu'ainsi, seules les mesures qui sont nécessaires à l'exécution des mesures provisionnelles prononcées peuvent être ordonnées; que dans ce cadre, des mesures d'exécution successives peuvent être ordonnées (BOHNET, op.cit., ad art. 267 CPC, no 11);

Qu'en l'espèce, le Tribunal a assorti les mesures provisionnelles prononcées (ch. 1 : ordre de laisser libre accès à la terrasse/balcon et ch. 3 : ordre de restituer des éléments matériels de chantier) de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP en cas d'inexécution;

Que les locataires ont laissé le libre accès à la terrasse/balcon, de sorte que les travaux à exécuter ont pu être effectués sans entrave, démontrant ainsi leur volonté de se conformer aux mesures provisionnelles prononcées;

Que les recourantes ne contestent pas l'ordre de restituer les éléments matériels de chantier en leur possession, puisqu'elles ne concluent pas à l'annulation du chiffre 3 du dispositif;

Que la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et l'amende d'ordre prévue à l'art. 343 al. 1 let. b et c CPC sont des mesures qui, en principe, doivent être ordonnées alternativement (BOHNET, op.cit., ad art. 267 CPC, nos 13et 16);

Que l'amende journalière de l'art. 343 al. 1 let. c CPC peut théoriquement aboutir à des montants très élevés, ce qui doit conduire le juge à user de cet instrument avec une certaine retenue (JEANDIN, op.cit., ad art. 343 CPC, no 13);

Qu'en l'espèce, il apparaît disproportionné de cumuler la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et une amende d'ordre de 1'000 fr. par jour d'inexécution pour chacune des deux mesures ordonnées, soit un total de 2'000 fr. par jour, la première mesure étant suffisamment dissuasive;

Qu'ainsi, le chiffre 4 du dispositif de l'ordonnance sera confirmé, alors que le chiffre 5 sera annulé;

Que dans la mesure où les recourantes obtiennent partiellement gain de cause, il ne se justifie pas de les condamner à une amende disciplinaire selon l'art. 128 al. 3 CPC;

Qu'en revanche, l'acte de recours contient des propos inconvenants à l'endroit des juges de première instance et de la justice, au sens de l'art. 132 al. 2 CPC;

Qu'il est en outre prolix, puisqu'il contient nombre de considérations inutiles (art. 132 al. 2 CPC);

Que cependant les recourantes ont écrit une lettre d'excuses expliquant leur propos par leur difficulté à surmonter le litige les opposant aux intimés depuis près de deux ans;

Qu'ainsi, dans un souci d'apaisement, la Cour renoncera à exiger la rectification de l'acte au sens de l'art. 132 al. 1 CPC;

Qu'à teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6);

Que s'agissant de mesures provisionnelles, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant supérieure à 15'000 fr.;

Qu'enfin, dans le cas d'un recours formé contre une décision portant sur des mesures provisionnelles, seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels (art. 98 LTF).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable le recours formé le 19 juillet 2016 par A_____ SARL, B_____ SARL et C_____ en tant qu'il est dirigé contre les chiffres 4 et 5 du dispositif de l'ordonnance JTBL/644/2016 rendue le 14 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13677/2016-1-SP.

Le déclare irrecevable en tant qu'il est dirigé contre le chiffre 6 dudit dispositif.

Préalablement :

Substitue G_____ SA et F_____ SA à J_____ et I_____ SA.

Au fond :

Annule le chiffre 5 du dispositif de l'ordonnance attaquée.

Le confirme pour le surplus.

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 Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, 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.