



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19591/2024

ACJC/342/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 MARS 2025

Entre

A _____ SA, sise c/o B _____, _____ (VD), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 octobre 2024,

et

SOCIETE IMMOBILIERE C _____ SA, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Sarah MEINEN, avocate, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 mars 2025.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1042/2024 du 18 octobre 2024, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures provisionnelles, a rejeté la requête formée par A_____ SA (ch. 1 du dispositif), dit que la procédure était gratuite (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 29 octobre 2024 à la Cour de justice, A_____ SA a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à ce que la régie D_____ lui restitue "les clés des bureaux, du local commercial et de l'entrepôt ensemble et tout en même temps", qu'elle établisse un décompte des marchandises sorties et qu'un inventaire soit établi avec un huissier. Elle conclut également à ce que SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA lui rembourse un montant de 150'000 fr. correspondant à la valeur du stock évacué, des indemnités journalières de 2'000 fr. par jour pour "perte commerciale" et tort moral et à ce qu'elle lui rembourse 3'052 fr. correspondant à la perte résultant de l'évacuation de marchandises périmées, mais destinées aux animaux.
- b.** Dans sa réponse du 8 novembre 2024, SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA a conclu, à la forme, à ce que le recours, subsidiairement l'appel, formé par A_____ SA soit déclaré irrecevable et, subsidiairement, au fond, à ce qu'elle soit déboutée de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. A_____ SA a produit des pièces nouvelles.
- d.** Les parties ont été avisées le 17 décembre 2024 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève.
D_____ est chargée de la gestion de cet immeuble.
- b.** Par cession de bail du 16 août 2006, A_____ SA est devenue locataire d'une arcade commerciale et d'un dépôt situés au rez-de-chaussée, respectivement au premier sous-sol de l'immeuble précité.
L'arcade commerciale abrite un magasin de denrées alimentaires à l'enseigne "E_____".
- c.** Par avis de résiliation extraordinaire du 28 novembre 2023, SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA a résilié le bail conclu par les parties avec effet au 31 décembre 2023, pour défaut de paiement du loyer.
A_____ SA a contesté cette résiliation extraordinaire par requête formée par-devant le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2023. Ce litige fait l'objet d'une procédure pendante, enregistrée sous numéro de cause C/2_____/2023.

d. Par requête en protection de cas clair du 9 janvier 2024, SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA a sollicité l'évacuation de A_____ SA et formé une demande en paiement à son encontre. Ce litige fait l'objet d'une procédure pendante, enregistrée sous numéro de cause C/3_____/2024.

e. Par "contrat de vente leasing" du 7 septembre 2023, A_____ SA a sous-loué l'arcade commerciale à F_____ et G_____ en échange du paiement d'un loyer mensuel de 3'590 fr.

Informés par SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA de ce qu'elle n'avait jamais été avertie et, partant, n'avait jamais consenti à la sous-location et du fait que le bail de A_____ SA avait été résilié avec effet au 31 décembre 2023, les occupants ont restitué les clés de l'arcade à la régie le 31 mai 2024; celles du dépôt n'ont en revanche pas été rendues.

f. Par courriel du 21 août 2024, un inspecteur du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA) a averti la régie avoir constaté la veille la présence d'odeurs "nauséabondes voire pestilentielles, dans les alentours, au rez-de-chaussée de l'immeuble et au sous-sol", lesquelles gênaient les exploitants des boutiques et enseignes dans leurs activités.

Par courrier et courriel du 21 août 2024, SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA a mis en demeure A_____ SA d'évacuer immédiatement les produits à l'origine de ces odeurs, laquelle ne s'est pas exécutée dans le délai imparti.

g. Par acte déposé le 26 août 2024 au Tribunal des baux et loyers, SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de A_____ SA, tendant à ce qu'elle soit autorisée à pénétrer dans le dépôt situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ no. _____, [code postal] Genève, si nécessaire en changeant les serrures, afin d'évacuer toutes les denrées alimentaires périmées ainsi que tout autre produit périssable non correctement conditionné ou stocké, puis à nettoyer et assainir ces locaux, aux frais de A_____ SA.

Elle a exposé qu'elle avait déjà été contrainte de mandater une entreprise spécialisée durant le mois de mai 2024 afin de débarrasser des denrées alimentaires périmées, laissées devant l'entrée du dépôt situé au 1^{er} sous-sol, lesquelles provoquaient des odeurs insupportables pour les autres occupants de l'immeuble.

h. Par ordonnance du 26 août 2024, le Tribunal a fait droit à la requête à titre superprovisionnel.

i. Dans ses déterminations écrites du 5 septembre 2024, A_____ SA a confirmé la présence d'odeurs, tout en soutenant que celles-ci émanaient du magasin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, et non du dépôt. Seuls des produits secs ne dégageant aucune odeur étaient entreposés dans ce dernier, et non des produits frais ou congelés.

Elle s'opposait dès lors à ce que la régie se rendît dans le dépôt, débarrassât la marchandise et changeât les serrures, et sollicitait ainsi l'annulation de l'ordonnance du 26 août 2024.

j. Par courrier du 10 septembre 2024, A_____ SA a informé le Tribunal de ce qu'elle avait constaté le 5 septembre 2024 que les serrures des locaux avaient été changées, de sorte que son employé n'était pas parvenu à y pénétrer. Pour le surplus, la régie avait débarrassé le dépôt sans l'en informer et n'avait pas procédé à l'inventaire des marchandises, de sorte qu'elle ne savait pas quels produits avaient été débarrassés. Par ailleurs, des marchandises dont la valeur était élevée étaient entreposées dans le dépôt.

En conséquence, elle sollicitait du Tribunal que l'accès à celui-ci lui fût rendu le plus rapidement possible afin qu'elle pût exploiter sa société dans des conditions normales et effectuer un nouvel inventaire du stock de marchandises.

Par ordonnance du 11 septembre 2024, le Tribunal a rejeté la requête de A_____ SA à titre superprovisionnel.

k. Par courrier du 17 septembre 2024, SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA a informé le Tribunal de ce que l'ordonnance du Tribunal du 26 août 2024 avait été exécutée le 30 août 2024, de sorte qu'elle retirait sa requête, qui était devenue sans objet.

Par ordonnance OTBL/158/2024, le Tribunal a pris acte du retrait par SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA de sa requête formée le 26 août 2024 et révoqué en conséquence l'ordonnance provisoire rendue le même jour.

l. Lors de l'audience de débats et plaidoiries du 23 septembre 2024, A_____ SA a maintenu sa requête.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 23 septembre 2024.

m. Dans son jugement du 18 octobre 2024, le Tribunal a considéré qu'on comprenait des explications de A_____ SA que celle-ci formait une action en réintégration. Il lui appartenait en conséquence de rendre vraisemblable qu'elle disposait, avant l'acte d'usurpation, de la maîtrise effective de la chose ainsi que de la volonté de la posséder.

Il ressortait toutefois des pièces du dossier qu'elle avait sous-loué les locaux à des tiers dès le mois de septembre 2023, et leur avait également vendu le fonds de commerce qu'elle y exploitait ainsi que l'ensemble de la marchandise et de l'électroménager qui s'y trouvaient. Les sous-locataires avaient restitué les clés de l'arcade à la bailleuse et ce n'était que près d'un mois plus tard, suite à une nouvelle interpellation de SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA, que A_____ SA s'était enquis du sort des locaux. A_____ SA n'avait donc pas perdu la possession des locaux suite aux agissements de SOCIETE IMMOBILIERE C_____ SA, mais elle avait volontairement renoncé à sa possession en faveur de tiers. Il ne pouvait ainsi être retenu, *prima facie*, que A_____ SA détenait vraisemblablement encore la

possession (médiante ou immédiate) de l'objet loué lorsque les serrures avaient été changées. S'agissant finalement des marchandises dont elle sollicitait la restitution, A_____ SA ne rendait vraisemblable ni l'existence d'un préjudice difficilement réparable, ni celle d'une urgence à statuer avant réception d'une décision définitive.

En conséquence, la requête de A_____ SA était rejetée sur mesures provisionnelles.

EN DROIT

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

En l'espèce, au vu des montants réclamés par la locataire, il peut être admis que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée.

1.2.1 L'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, son appel est irrecevable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_621/2021 précité consid. 3.1; 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid. 5.2).

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de

connexité avec la dernière prétention ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande.

1.2.2 En l'espèce, l'appelante conteste que l'entrepôt n'ait contenu aucune marchandise et produit quelques factures d'achat prouvant selon elle la valeur de 150'000 fr. du stock de marchandises. Elle soutient que la régie D_____ aurait "usurpé illicitement" le stock se trouvant dans le dépôt et qui, bien que périmé, était destiné à l'alimentation pour animaux. Le Tribunal n'avait pas retenu que de mauvaises odeurs émanaient du stock de marchandises entreposées.

Ce faisant, l'appelante ne conteste pas la motivation du Tribunal selon laquelle elle n'avait pas perdu la possession des locaux suite aux agissements de l'intimée, mais qu'elle avait volontairement renoncé à sa possession en faveur de tiers et qu'elle ne détenait vraisemblablement plus la possession (médiante ou immédiate) de l'objet loué lorsque les serrures avaient été changées. Elle n'a pas davantage contesté l'absence d'urgence à statuer avant réception d'une décision définitive.

L'appel ne comporte ainsi pas de motivation conforme aux exigences en la matière, même interprétées de manière large à l'égard d'un plaideur en personne, de sorte qu'il est irrecevable.

1.2.3 Au surplus, les conclusions prises devant la Cour diffèrent de celles sur lesquelles le Tribunal s'est prononcé. Il s'agit de conclusions nouvelles, irrecevables.

Une partie des conclusions est par ailleurs dirigée à l'encontre de la régie D_____, laquelle n'est pas partie à la présente procédure. Lesdites conclusions sont donc également irrecevables pour ce motif.

L'appelante prend par ailleurs des conclusions en paiement à l'encontre de l'intimée. Outre le fait que les prétentions émises sont nouvelles, elles ne sont aucunement établies.

Enfin, l'appelante n'expose pas quelle urgence il y aurait à statuer au vu des prétentions émises, financières notamment, et une telle urgence, nécessaire pour le prononcé de mesures provisionnelles, semble faire défaut.

1.2.4 En définitive, l'appel est irrecevable et, en tout état de cause, infondé.

- 2.** 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

Déclare irrecevable, subsidiairement infondé, l'appel interjeté le 29 octobre 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1042/2024 rendu le 18 octobre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19591/2024.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.