

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26675/2015

ACJC/1358/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2016

Entre

A_____AG, ayant son siège _____, (SO), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2016, comparant par Me Olivier CARRARD, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____SA, sise _____, (GE), intimée, comparant par Me Blaise GROSJEAN, avocat, rue De-Candolle 24, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 octobre 2016.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/568/2016 du 17 juin 2016, reçu par les parties le 20 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a retenu que la requête de mesures provisionnelles déposée par A_____AG tendant à ce qu'il soit mis fin à la consignation des loyers par B_____SA était devenue sans objet "vu le jugement JTBL/567/2016 du 17 juin 2016" et a rayé la cause du rôle.

B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 29 juin 2016, A_____AG a formé appel, subsidiairement recours, contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu, principalement, à ce que la Cour fasse interdiction à B_____SA de poursuivre la consignation du loyer pour les locaux loués dans l'immeuble sis 1_____ dès notification de l'arrêt de la Cour, ordonne à B_____SA de reprendre le paiement du loyer auprès de la bailleresse, libère les loyers consignés depuis le 1^{er} juillet 2016 et dise que l'arrêt de la Cour n'aura pas besoin d'être validé, étant donné l'existence de la procédure C/19440/2009.

Elle a produit une pièce nouvelle.

b. Le 11 juillet 2016, B_____SA a conclu, à titre préalable, à l'apport de la procédure C/19440/2009 et, à titre principal, au déboutement de sa partie adverse de ses conclusions d'appel.

c. Le 21 juillet 2016, A_____AG a persisté dans ses conclusions et a déposé une seconde pièce nouvelle.

d. Le 15 août 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, B_____SA n'ayant pas déposé de duplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. A_____AG est propriétaire de l'immeuble sis 1_____, destiné à l'usage de bureaux.

b. Le 10 octobre 2005, B_____SA a conclu avec le précédent propriétaire de cet immeuble un contrat de bail à loyer pourtant sur la location d'une surface de 6'000 m² à l'usage de bureaux, de dépôts d'une surface de 774 m² et de 106 places de parking.

Le bail a été conclu pour une durée de quinze ans, du 1^{er} avril 2007 au 31 mars 2022.

Le dernier loyer a été fixé à 231'537 fr. 99 par mois, charges comprises, dès le 1^{er} janvier 2016.

c. Le 1^{er} septembre 2009, B_____SA a déposé par-devant le Tribunal des baux et loyers une requête en réduction de loyer (cause C/19440/2009).

d. Le 1^{er} mars 2010, B_____SA a commencé à consigner le loyer.

Elle a déposé le 30 mars 2010 au Tribunal une requête en validation de cette consignation.

e. Les procédures en réduction de loyer et en validation de la consignation de celui-ci ont été jointes.

f. A_____AG a déposé par-devant le Tribunal à deux reprises, soit les 7 avril 2011 et 21 mars 2013, des requêtes visant à la fin de la consignation du loyer et à la libération des loyers consignés. Ces requêtes ont été rejetées par ordonnances du Tribunal des 30 mai 2011 et 26 juin 2013, toutes deux confirmées par arrêts de la Cour de justice des 17 octobre 2011 et 30 août 2013.

Le recours au Tribunal fédéral formé par A_____AG contre ce dernier arrêt de la Cour a été déclaré irrecevable le 25 février 2014.

g. Le 18 décembre 2015, A_____AG a déposé une requête de fin de consignation des loyers, laquelle fait l'objet de la présente procédure (C/26675/2015). Contrairement à ses requêtes précédentes, cette requête vise uniquement à interrompre la consignation dès le prononcé de la décision sur mesures provisionnelles sans tendre à la libération des loyers déjà consignés.

h. La procédure C/19440/2009 en réduction de loyer et en validation de la consignation a fait l'objet d'un jugement au fond prononcé le 17 juin 2016 par le Tribunal (JTBL/567/2016).

Celui-ci a notamment ordonné à A_____AG d'exécuter, à ses frais, dans les locaux loués par B_____SA dans l'immeuble sis 1_____, différents travaux et de remédier à différents défauts. Les loyers des locaux susmentionnés ont été réduits de la manière suivante, A_____AG étant condamnée à verser à sa partie adverse le trop perçu en résultant :

- a) 3% du 1^{er} mai 2008 au 31 décembre 2008 pour le poste A de la convention de décembre 2007,
- b) 3% dès le 1^{er} mai 2008 et de manière permanente pour le poste B de la convention de décembre 2007,
- c) 3% chaque année pour les périodes allant du 1^{er} avril au 31 mai et du 1^{er} septembre au 30 octobre, et ce dès le 1^{er} mai 2008 et de manière permanente, pour le poste C (système à quatre tubes) de la convention de décembre 2007,
- d) 2% dès le 1^{er} mai 2008 et de manière permanente pour le poste C (local fumeur) de la convention de décembre 2007,

-
- e) 3% du 1^{er} mai 2008 et jusqu'à complète réparation des défauts sous chiffre 1 a), pour le poste D de la convention de décembre 2007.

Le Tribunal a en outre ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés, à concurrence des réductions précitées.

A teneur des explications des parties en appel, la baisse de loyer en capital ainsi accordée à la locataire par le Tribunal oscille entre 2'000'000 fr. (selon A_____AG) et 2'125'000 fr. (selon B_____SA).

i. B_____SA a formé appel contre ce jugement.

j. Au 20 juillet 2016, le montant total des loyers consignés était de 19'538'708 fr. 15.

- D. Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, dans les causes de nature patrimoniale, ce qui est le cas en l'espèce, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur mesures provisionnelles si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185).

La valeur litigieuse est en l'espèce 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 Les deux pièces nouvelles produites par l'appelante, à savoir une lettre qu'elle a adressée à l'intimée le 21 juin 2016 et un décompte des Services financiers du

Pouvoir judiciaire du 20 juillet 2016, sont recevables car elles sont postérieures au jugement querellé.

3. L'appelante fait valoir que sa requête de mesures provisionnelles tendant à ce qu'il soit mis fin à la consignation du loyer n'est pas devenue sans objet du fait du prononcé du jugement au fond dans la cause C/19440/2009 puisqu'à défaut de décision sur mesures provisionnelles, la consignation du loyer, dont elle demande l'interruption, va perdurer pendant toute la procédure d'appel, voire celle, cas échéant, de recours au Tribunal fédéral.

Ce grief est fondé. En effet, comme l'a relevé le Tribunal dans son jugement au fond dans la cause C/19440/2009, la consignation du loyer ne prendra fin qu'avec l'entrée en force de la décision rendue dans la cause précitée, laquelle porte à la fois sur la question de la réduction de loyer et sur celle de la validation de la consignation.

Or, dans la mesure où le jugement de première instance a fait l'objet d'un appel, cette entrée en force n'interviendra au plus tôt que dans plusieurs mois, après le prononcé de l'arrêt de la Cour de céans. Si un recours au Tribunal fédéral est formé contre cet arrêt, l'entrée en force de celui-ci et, partant, l'interruption de la consignation, pourraient encore être retardées de plusieurs mois, notamment dans l'hypothèse où, l'effet suspensif à un éventuel recours, était accordé.

La procédure de mesures provisionnelles tendant à l'interruption de la consignation n'est par conséquent pas devenue sans objet en raison du seul prononcé du jugement au fond, de sorte que la décision querellée doit être annulée.

4. Selon l'article 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels.

En l'espèce, le Tribunal ne s'est pas prononcé sur le fond de la requête de mesures provisionnelles déposée par l'appelante. La cause lui sera par conséquent renvoyée pour qu'il rende une décision sur ce point.

5. Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 juin 2016 par A_____AG contre le jugement JTBL/568/2016 rendu le 17 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26675/2015-2 SP.

Au fond :

Annule le jugement précité.

Renvoie la cause au Tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juge assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.