

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27842/2007

ACJC/301/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU JEUDI 13 MARS 2008

Entre

X_____ SARL, appelante d'une ordonnance sur mesures provisionnelles rendue par le Tribunal des baux et loyers le 21 décembre 2007, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

d'une part,

Et

Y_____, intimée,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Par acte expédié le 3 janvier 2008 au greffe de la Cour de justice, X_____ SARL recourt contre l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 21 décembre 2007, notifiée le 24 du même mois, la déboutant de sa requête en mesures provisionnelles formée à l'encontre de Y_____. La société demande que cette ordonnance soit annulée et, reprenant ses conclusions de première instance, qu'il soit fait interdiction à Y_____ de conclure un contrat impliquant la remise en possession des locaux sis 9-11, chemin L_____ et de prendre toute mesure empêchant l'exécution du contrat conclu avec X_____ SARL et qu'il soit ordonné à Y_____ de lui remettre les clés des locaux en question.

Y_____ conclut au rejet du recours.

B. Les faits suivants ressortent du dossier :

a. X_____ SARL, active dans le domaine de la vente et de la location de matériel de spectacle, était titulaire d'un contrat de bail portant sur deux surfaces extérieures d'entreposage de 60m2 chacune sises 6, route M_____. Ce contrat a été résilié par avis du 6 juillet 2007 pour le 31 décembre 2007, afin de permettre la réalisation des projets A_____ et B_____.

X_____ SARL est également locataire d'un atelier sis 10, rue N_____ à Genève.

b. Cherchant de nouveaux locaux pour entreposer son matériel, la recourante s'est adressée à C_____, en charge de la gestion des immeubles appartenant à Y_____, qui l'a informée, le 6 novembre 2007, de ce qu'elle était disposée à conclure un contrat de bail portant sur l'atelier n° 19 sis au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 9-11, chemin L_____ à Genève. Ce courrier détaillait les conditions posées par Y_____ quant à la durée et au début du bail (1^{er} décembre 2007), au loyer et à la provision pour charges.

Il indiquait également qu'au plus tard lors de la signature du bail, la locataire devrait fournir une attestation d'assurance bris de glace et responsabilité civile (RC) ainsi qu'une garantie bancaire de 18'180 fr. A défaut de la production de l'une ou l'autre de ces attestations lors de la signature du bail, la bailleuse se réservait le droit d'annuler son offre. Il était précisé en bas de page, en relation avec l'attestation d'assurance, qu'en complément de l'art. 25 let. c des conditions générales, règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, qui faisaient partie intégrante du futur bail, le locataire était tenu d'assurer tous les vitrages de ses locaux et de contracter une assurance RC.

En cas d'acceptation de cette offre, X_____ SARL était invitée à la retourner dûment signée d'ici au 15 novembre 2007.

c. Y_____ a accepté, le 14 novembre 2007, de prolonger le délai au 30 novembre 2007.

d. X_____ SARL a contresigné l'offre le 30 novembre 2007 et l'a envoyée, par pli recommandé, à C_____. Parallèlement, la société a résilié le bail concernant l'atelier sis 10, rue N_____.

e. A réception de ce pli, le 3 décembre 2007, C_____ a informé la recourante que les locaux n'étaient plus disponibles. Selon les explications de C_____ en appel, les besoins en locaux de Y_____ et l'urbanisation projetée de la zone industrielle D_____ s'opposaient à la conclusion du bail.

f. Le bailleur des locaux sis 10, rue N_____ a finalement accepté que X_____ SARL demeure dans ces locaux, malgré la résiliation du bail. La société n'a toutefois pas pu faire reconduire le bail relatif aux locaux sis à la route M_____.

g. Le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête au motif que le contrat de bail ne pouvait être considéré comme ayant été conclu puisque Y_____ avait réservé la forme écrite du contrat. Par ailleurs, la requête datant du 14 décembre 2007 et la délivrance de la chose louée étant prévue le 1^{er} janvier 2008, les prétentions de X_____ SARL n'étaient pas exigibles. Enfin, le dommage allégué n'était pas irréparable, la société pouvant, le cas échéant, réclamer des dommages et intérêts pour inexécution du contrat.

Lors de l'audience de plaidoiries qui s'est tenue le 4 février 2008 devant la Cour, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Y_____ a insisté sur la tardiveté de l'acceptation de son offre et précisé que les locaux litigieux étaient toujours libres. Pour le surplus, les arguments des parties en appel seront repris ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. Le recours a été déposé dans les forme et délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). La Cour, saisie d'un recours en matière de mesures provisionnelles, statue avec un plein pouvoir d'examen, quel que soit le montant litigieux (SJ 1985, p. 480).
2. Des mesures provisionnelles urgentes ne peuvent être prises que s'il y a urgence, soit s'il n'existe pas d'autres possibilités en vue de sauvegarder les droits d'une partie dont les intérêts seraient mis en péril par l'absence de mesures provisoires (SJ 1985, p. 480 et SJ 1986, p. 367). L'institution a notamment pour but de prévenir le risque que les droits allégués au fond ne puissent plus être reconnus

en raison de la lenteur de la procédure, en sauvegardant sur le champ l'existence ou l'objet du droit (PELET, Mesures provisionnelles, droit fédéral ou cantonal, 1987 p. 7; SJ 1980 p. 345-346).

L'octroi de mesures provisionnelles est soumis à quatre conditions cumulatives: le recourant doit rendre vraisemblables les faits qu'il allègue pour déduire le droit auquel il prétend. Il doit ensuite établir l'apparence du droit invoqué (SJ 1977, p. 60 et ss; SJ 1965, p. 575; SJ 1962, p. 10). Il doit en outre rendre vraisemblable que, sans la mesure de protection utilisée, l'atteinte pourrait causer un préjudice difficilement réparable (SJ 1977, p. 588). Il doit enfin faire apparaître que les mesures sollicitées sont urgentes (SJ 1986, p. 156; SJ 1977, p. 588).

En matière de mesures provisionnelles, la vraisemblance est suffisante (ATF 107 Ia 282).

- 3.** Invoquant l'art. 3 CO, la recourante fait valoir que l'intimée était liée par son offre jusqu'au 30 novembre 2007, date à laquelle la recourante l'a acceptée. La condition de la forme écrite a ainsi été respectée, dans le délai fixé par l'intimée.

Celle-ci expose qu'il ressortait de son courrier du 6 novembre 2007 que le futur bail devait être établi par écrit. Le seul courrier précité, même s'il lui avait été retourné au plus tard le 30 novembre 2007, ne pouvait pas constituer le contrat de bail. La coutume voudrait d'ailleurs qu'on utilise une forme précise pour le contrat de bail, signé par les parties et accompagné des conditions générales, règles et usages locatifs. En outre, même à supposer qu'un contrat de bail ait été conclu, la recourante n'a pas fourni l'attestation d'assurance ni la garantie convenue, ce qui autorisait l'intimée à s'en départir. Enfin, la conclusion du bail n'aurait pas dû être proposée à la recourante, dès lors qu'il ne serait pas compatible avec la zone d'affectation du quartier.

3.1 La question se pose de savoir si les parties étaient liées par l'offre du 6 novembre 2007. L'art. 3 CO prévoit que toute personne, qui propose à une autre la conclusion d'un contrat en lui fixant un délai pour accepter, est liée par son offre jusqu'à l'expiration de ce délai (al. 1). Elle est déliée si l'acceptation ne lui parvient pas avant l'expiration du délai (al. 2). Dans l'hypothèse inverse, l'offre concède à son destinataire un droit formateur (DESSEMONTET, Commentaire romand du CO, n. 5 ad art. 3). Ainsi, sauf convention ou usage contraire, c'est donc la théorie de la réception ("Empfangstheorie") qui prévaut entre privés, à savoir que l'acceptation de l'offre doit être parvenue, dans le délai fixé, au pollicitant (TERCIER, Le droit des obligations, 3^e éd., n. 964).

3.2 En l'espèce, l'intimée agit en tant que propriétaire privé. Par ailleurs, il n'est pas allégué que l'usage voudrait que l'offre de contracter se rapportant à un contrat de bail échappe à la règle de l'art. 3 al. 2 CO. Dans la mesure où il est

établi que l'intimée n'a reçu en retour l'acceptation de son offre qu'après le 30 novembre 2007, il n'est pas rendu vraisemblable que la recourante dispose d'un droit à la conclusion ou à l'exécution du contrat de bail portant sur l'atelier n°19 sis 9-11, chemin L_____ à Genève.

3.3 Par ailleurs et à titre de motivation subsidiaire, la Cour retient que l'intimée rend vraisemblable qu'il était convenu que les parties ne seraient liées par un contrat de bail qu'à partir du moment où celui-ci serait rédigé, à la suite de l'acceptation de l'offre. En effet, l'offre fait état du "futur bail" et indique que le certificat de dépôt relatif à la garantie bancaire de 18'180 fr. et les attestations d'assurance devront être fournis lors de la signature de celui-ci et non avant le 30 novembre 2007. La recourante a au demeurant tout à fait compris qu'elle ne devait pas fournir lesdites attestations en même temps que l'acceptation de l'offre, mais au plus tard au moment de la signature du contrat de bail, qui devait encore être établi. L'intimée a, en outre, clairement indiqué dans son offre que celle-ci serait caduque si, au moment de la signature du bail, les attestations précitées n'étaient pas délivrées. Il y a ainsi lieu de considérer, sous l'angle de la vraisemblance, que les parties ont convenu de n'être liées par un contrat de bail que lorsque celui-ci aura été rédigé en reprenant les termes de l'offre du 6 novembre 2007 et signé par les deux parties. Il est donc, pour ce motif également, douteux que la recourante dispose d'un droit à la conclusion d'un contrat de bail portant sur les locaux litigieux.

- 4.** La recourante n'ayant pas rendu vraisemblable le droit invoqué, son recours doit être rejeté, à ses frais (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par X_____ SARL contre l'ordonnance sur mesures provisionnelles JTBL/1643/2007 rendue le 21 décembre 2007 par le Tribunal des baux et loyers en la cause C/27842/2007-3-SP.

Au fond :

Le rejette et confirme l'ordonnance attaquée.

Condamne X_____ SARL au paiement de l'émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Mesdames Laurence CRUCHON et Nathalie THURLER, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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