

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6530/2010

ACJC/1004/2010

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 6 SEPTEMBRE 2010**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié, représenté par l'agence immobilière C\_\_\_\_\_, appelant d'une ordonnance sur mesures provisionnelles rendue par le Tribunal des baux et loyers le 16 avril 2010, comparant par Me Christian BUONOMO, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié, intimé, comparant par Me Cyril MIZRAHI, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

### EN FAIT

- A. B\_\_\_\_\_, paraplégique depuis plus de vingt ans, est locataire depuis le mois de janvier 1996 d'un appartement de 3 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis à x, à Genève, propriété de A\_\_\_\_\_ et géré par la régie C\_\_\_\_\_.

Le loyer a été initialement fixé à 1'200 fr. par mois, hors charges, avant d'être ramené à 1'025 fr. par mois, hors charges, dès le 1<sup>er</sup> février 2003.

- B. B\_\_\_\_\_, compte tenu de son handicap physique, est dépendant de l'ascenseur de l'immeuble pour accéder à son appartement.

Etant donné la place occupée par son fauteuil roulant dans la cabine d'ascenseur, B\_\_\_\_\_ a mis au point un système consistant à maintenir de force ouvertes les deux portes intérieures, au moyen d'une pièce en bois permettant de créer le contact nécessaire au fonctionnement de l'ascenseur.

Par décision du 28 avril 2009, le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) a délivré au bailleur une autorisation portant la mention : « *description de l'objet : transformation d'un ascenseur électrique Schindler de 250 kg* ». Cette autorisation n'a pas été publiée dans la Feuille d'avis officielle, ni portée à la connaissance des habitants de l'immeuble avant novembre 2009.

Par courrier du 18 novembre 2009, la régie a informé l'ensemble des locataires que des travaux de modernisation de l'ascenseur seraient effectués du 18 janvier au 19 février 2010, impliquant, pendant toute leur durée, une mise hors service de l'installation. Elle indiquait notamment ce qui suit : « *Au cas où cela devrait poser un problème majeur (handicap, maladie, etc...) nous prions les personnes concernées de prendre contact avec notre service technique (...) afin que nous puissions examiner au cas par cas la situation* ».

Le 27 novembre 2009, B\_\_\_\_\_ s'est entretenu avec D\_\_\_\_\_, représentant de la régie, à qui il a expliqué le mécanisme qu'il avait mis en place afin d'être en mesure d'utiliser l'ascenseur.

D\_\_\_\_\_ lui a indiqué qu'il ne pourrait plus recourir à cette méthode une fois les travaux effectués, puisque les boutons de contact de l'ascenseur allaient être supprimés; selon B\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ lui aurait assuré que la régie ferait le nécessaire pour qu'il soit en mesure de continuer à utiliser l'ascenseur en maintenant ses portes intérieures ouvertes.

Par courrier du 3 décembre 2009, la régie a confirmé à B\_\_\_\_\_ lui accorder « *un mois de gratuité de loyer* » en raison du fait que l'ascenseur de l'immeuble serait inutilisable pendant la durée des travaux de modernisation.

Les travaux de modernisation ont été effectués, à compter du 18 janvier 2010.

Depuis le début des travaux, B\_\_\_\_\_ a trouvé une solution de relogement provisoire, dans un logement à Onex qu'il partage avec une connaissance et auquel il ne peut accéder qu'après avoir gravi une dizaine de marches, ce qu'il ne peut faire sans l'aide d'un tiers. De plus, le logement en question n'est pas adapté aux besoins spécifiques d'une personne handicapée, s'agissant en particulier de la salle de bains.

L'intimé a écrit le 11 février 2010 à la régie, indiquant qu'il n'avait pas reçu la confirmation que l'ascenseur serait à nouveau utilisable après la fin des travaux. Il se réservait de faire valoir ses droits, jusqu'à élimination du défaut.

- C. En date du 1<sup>er</sup> mars 2010, B\_\_\_\_\_ a constaté que l'ascenseur fonctionnait à nouveau mais qu'il ne pouvait plus l'utiliser, compte tenu de la nouvelle configuration technique de l'installation.

Par courrier du 2 mars 2010, il a informé la régie de la consignation du loyer, en raison de l'impossibilité dans laquelle il se trouvait d'accéder à son logement.

Par courrier du 10 mars 2010, le bailleur a affirmé que le système de fermeture d'ascenseur était identique à celui de la précédente installation, mais désormais conforme aux normes de sécurité, ce qui expliquait qu'il soit désormais devenu impossible de bloquer les portes intérieures. Il a dès lors informé son locataire qu'il lui appartenait de prendre en charge, soit directement, soit à travers un organisme spécialisé, le coût des frais de transformation de l'ascenseur. A cet effet, il a transmis à B\_\_\_\_\_ un devis daté du 13 février 2010, chiffrant à 7'313 fr. 55 le coût de l'adaptation de la porte intérieure de la cabine (pièce no 12, requérant, chargé du 1<sup>er</sup> avril 2010).

Par décision du 10 mars 2010 également, le Département de l'intérieur et de la mobilité (DIM), alerté par B\_\_\_\_\_, a ordonné à A\_\_\_\_\_ d'effectuer les travaux suivants dans les trente jours :

- Installer un cylindre à l'usage exclusif de B\_\_\_\_\_, permettant le "shunt" des contacts de sécurité des portes de la cabine de l'ascenseur;
- Installer un système de contrôle du passage libre de la cabine à multifaisceaux;
- Supprimer toutes les arrêtes horizontales sur la largeur d'entrée de la cabine, sur la face intérieure de la cage entre le rez-de-chaussée et le 2<sup>ème</sup> étage.

Le bailleur a recouru contre cette décision par acte du 9 avril 2010, adressé à la Commission cantonale de recours en matière administrative.

- 
- D.** Le 30 mars 2010, B\_\_\_\_\_ a déposé une requête en validation de consignation du loyer, en exécution de travaux, en réduction de loyer et en dommages et intérêts devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, donnant lieu à l'ouverture de la procédure C/6530/2010.

Le 1<sup>er</sup> avril 2010, il a formé une requête en mesures provisionnelles urgentes, par laquelle il a conclu à ce qu'il soit ordonné au bailleur d'entreprendre dans les quinze jours les travaux nécessaires pour lui permettre à nouveau d'utiliser l'ascenseur de son immeuble, respectivement, en cas de carence de son bailleur, à ce qu'il soit autorisé à faire procéder auxdits travaux en son lieu et place.

A l'audience du 12 avril 2010 devant le Tribunal des baux et loyers, A\_\_\_\_\_, qui a affirmé avoir ignoré le handicap de B\_\_\_\_\_ jusqu'au mois de novembre 2009, s'est opposé à la requête, contestant l'urgence alléguée – du fait de la solution d'hébergement temporaire dont dispose le requérant depuis le mois de janvier 2010 – ainsi que l'absence de préfiguration de la mesure requise avec le droit au fond – les travaux exigés consistant selon lui en des travaux à plus-value.

Par ordonnance sur mesures provisionnelles du 16 avril 2010, communiquée aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers a ordonné au bailleur de prendre, à ses frais jusqu'à concurrence de 7'313 fr. 55, dans les quinze jours dès la notification de la présente ordonnance, les mesures nécessaires afin de permettre à B\_\_\_\_\_ d'ici à trente jours au plus tard d'utiliser l'ascenseur de l'immeuble en cause, et autorisé ce dernier, faute d'exécution desdits travaux dans le délai imparti, à y faire procéder, aux frais du bailleur, à concurrence de 7'313 fr. 55.

- E.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 29 avril 2010, A\_\_\_\_\_ forme appel de cette ordonnance, concluant à l'annulation de l'ordonnance entreprise et au déboutement de B\_\_\_\_\_ de sa requête de mesures provisionnelles. Il a sollicité l'effet suspensif.

B\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de réponse du 14 mai 2010 par lequel il conclut au rejet de l'appel, l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers étant confirmée.

Par ordonnance du 3 mai 2010, le Président de la Cour de céans a refusé l'effet suspensif, vu l'urgence à ce que locataire puisse accéder à nouveau à son logement, la mesure ordonnée n'apparaissant pas, *prima facie*, disproportionnée.

A l'audience du 21 juin 2010, l'appelant a demandé que le chargé de pièces de sa partie adverse soit écarté de la procédure, faute d'avoir été produit dans le délai de l'art. 434 al. 2 LPC. Il a précisé que l'immeuble en question n'avait pas de concierge et que les travaux visés par l'ordonnance n'avaient à ce jour pas été réalisés. Selon lui, ces travaux s'élèveraient à environ 15'000 fr., et constitueraient des travaux à plus-value. Les mesures ordonnées seraient disproportionnées.

L'appelant a contesté que lui ou la régie aient été au courant du handicap de l'intimé avant novembre 2009, et a affirmé que l'intéressé habitait à Neuchâtel, de sorte qu'il n'y avait pas d'urgence à statuer sur mesures provisionnelles.

L'intimé a plaidé et conclu à la confirmation de l'ordonnance attaquée. Il a rappelé qu'il habitait depuis 1996 dans le logement considéré, et qu'il y avait toujours accédé grâce à l'ascenseur. Il a contesté que la régie n'ait pas été au courant de son handicap avant la fin 2009. Au cours de l'entretien qui a eu lieu avec un représentant de la régie en novembre 2009, il affirme avoir reçu des informations rassurantes, mais a dû constater à la fin des travaux que l'ascenseur n'était plus utilisable pour une personne en fauteuil roulant. L'intimé a contesté habiter Neuchâtel, expliquant toutefois y passer trois nuits par semaine dans le cadre d'un emploi à temps partiel qu'il occupe dans cette ville.

La cause a été gardée à juger, sur mesures provisionnelles.

### **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. La procédure sommaire étant applicable en cas d'appel contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 331 al. 3 LPC), l'intimé peut produire à l'audience de plaidoiries toutes les pièces dont il entend faire état (art. 352 LPC). Il s'ensuit que la pièce transmise à la Cour par chargé complémentaire du 16 juin 2010 est recevable, l'appelant n'affirmant pas ne pas en avoir eu connaissance avant l'audience du 21 juin 2010.
3. **3.1** 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 requérant 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).

L'urgence visée ne consiste pas nécessairement en une immédiateté temporelle. Elle résulte plus sûrement de la considération que seules des mesures provisionnelles peuvent prévenir le dommage menaçant ou, en d'autres termes que, sans ordonnance de mesures provisionnelles, le requérant risquerait de subir un dommage difficile à réparer au point que l'efficacité du jugement rendu à l'issue de la procédure ordinaire serait compromise. Le fait que le requérant ait tardé à agir n'est pas déterminant (SJ 1986 p. 366-367; SJ 1988 p. 32; SJ 1991p. 116-117). L'urgence ne s'examine pas tant au regard du comportement antérieur des parties mais plutôt à celui des initiatives qu'elles peuvent prendre à l'avenir. Dès lors, même si le requérant a laissé s'écouler du temps depuis la connaissance des faits et s'il a subi un dommage, il demeure fondé à obtenir des mesures provisionnelles aussi longtemps que le préjudice persiste et que le dommage supplémentaire, difficile à réparer, ne peut être prévenu que par des mesures provisionnelles (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, ad art. 320, n. 14).

Le caractère exceptionnel des mesures provisionnelles exige qu'elles ne puissent être admises que si toute autre mesure ou action judiciaire se révèle inefficace à sauvegarder les intérêts du requérant. La mesure à ordonner doit être adaptée aux circonstances de l'espèce et ne pas aller au-delà de ce qu'exige le but poursuivi. Lorsque plusieurs mesures sont envisageables, le juge portera son choix sur celles qui sont le moins incisives, tout en préservant au mieux les intérêts des parties (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., ad art. 320, n. 15).

**3.2** En l'espèce, les premiers juges se sont fondés sur la loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (RS 151.3, LHand) pour retenir que les travaux entrepris au début 2010 sur l'ascenseur visé ici constituaient une rénovation au sens de cette loi, ce qui ouvrait la possibilité, pour le requérant, d'exiger une modification de l'installation de façon à être utilisable par une personne en chaise roulante. Sous l'angle de la proportionnalité, le Tribunal a considéré que les coûts présumés des travaux d'adaptation, par 7'313 fr. 55, selon le devis établi à la demande de l'appelant, n'étaient pas excessifs.

Cette motivation est convaincante. La situation créée par la modernisation de l'installation ici en cause paraît en effet constitutive, de prime abord, d'une inégalité frappant une personne handicapée, au sens de l'art. 2 al. 3 LHand, puisque l'accès au logement loué par l'intimé est devenu impossible ou très difficile pour l'intéressé, en raison des travaux entrepris en début 2010.

La LHand offre à toute personne subissant une inégalité au sens de cette même loi la possibilité de saisir l'autorité judiciaire civile d'une demande tendant à l'élimination de ladite inégalité, « en cas de construction ou de rénovation d'une construction ou d'une installation » (art. 7 al. 1 let. b LHand). L'appelant soutient que l'intervention effectuée en l'espèce sur l'ascenseur ne consisterait qu'en une simple « mise en conformité » et non en des travaux plus importants. Or, l'autorisation délivrée le 28 avril 2009 par le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) produite par l'appelant (pièce 6, app.) indique dans la rubrique « description de l'objet » : « transformation d'un ascenseur électrique ». De plus, la lettre circulaire adressée à tous les habitants de l'immeuble (pièce 7, app.) communique la décision du propriétaire de « moderniser » cette installation, impliquant sa mise hors service pendant une période d'environ un mois, ce qui suppose des travaux d'une certaine ampleur. Au vu de ces éléments, les travaux réalisés peuvent, au moins sous l'angle de la vraisemblance, être qualifiés de transformation ou de rénovation, de sorte que l'art. 7 al. 1 let. b LHand paraît a priori applicable, comme l'ont retenu les premiers juges.

A réception de la lettre d'information de la régie du 18 novembre 2009, l'intimé a rapidement réagi en obtenant un rendez-vous avec un représentant de la régie, quelques jours plus tard. Les parties s'accordent sur le fait que celui-ci a indiqué à l'intimé que les manipulations tendant à permettre le fonctionnement de l'ascenseur en maintenant les portes ouvertes ne seraient plus possibles une fois les travaux effectués. Elles divergent sur l'éventuelle promesse de la régie relative à la mise en place d'un système de clé permettant à l'intimé d'utiliser l'installation avec les portes intérieures ouvertes. A ce stade, et étant rappelé que la Cour doit statuer sous l'angle de la vraisemblance, il paraît en tout cas peu probable que le représentant de la régie ait pu affirmer, de façon ferme et irrévocable, que l'ascenseur ne serait définitivement plus utilisable par l'intimé, car ce dernier aurait vraisemblablement réagi, d'une façon ou d'une autre. Cela se déduit également du courrier de la régie du 3 décembre 2009 (pièce 9, app.) qui n'évoque l'indisponibilité de l'installation que pour la période d'un mois, correspondant à la durée des travaux eux-mêmes, ce qui suppose que l'ascenseur devait être à nouveau utilisable par l'intimé après leur réalisation.

Dans ces conditions, ce n'est vraisemblablement qu'après la fin desdits travaux, après la mi-février 2010, que l'intimé s'est aperçu que l'ascenseur avait été modernisé sans tenir compte de son handicap. Or, il est intervenu dès le 11 février 2010 auprès de la régie afin de rappeler sa situation et la nécessité que ladite installation soit à nouveau utilisable par une personne se déplaçant en fauteuil roulant, dès la fin des transformations (pièce 10, app.). L'intimé a ensuite réagi par courriers du 1<sup>er</sup> mars 2010, par une intervention auprès de l'administration, puis par le dépôt d'une requête en exécution de travaux, notamment, en date du 30 mars 2010.

Rien n'indique, dans la LHand, que l'intimé aurait dû agir avec une plus grande rapidité, l'appelant ne citant d'ailleurs aucune disposition spécifique à ce sujet. Comme déjà vu plus haut, la condition de l'urgence incluse dans la notion de mesures provisionnelles n'implique pas nécessairement une réaction immédiate du requérant. Il convient plutôt de tenir compte du préjudice subi par ce dernier et du risque que ce dommage persiste et augmente durant la procédure ordinaire, en l'absence de mesures provisionnelles. A cet égard, il apparaît que l'intimé n'a plus pu accéder à son logement depuis le début des transformations de l'ascenseur, en date du 18 janvier 2010, et que, si l'installation n'est pas adaptée au handicap de l'intimé, il ne pourra plus faire usage de l'objet du bail jusqu'à ce qu'un jugement soit rendu à l'issue d'une procédure ordinaire.

L'intimé expose avoir trouvé un logement provisoire chez une connaissance à Onex, avec la contrainte de devoir gravir une dizaine de marches à l'entrée de l'immeuble. Il affirme ne pas pouvoir franchir cette volée d'escaliers sans l'aide d'un tiers, ce qui paraît vraisemblable au vu des photographies produites (pièce 17, intimé). De plus, l'appartement en cause ne dispose pas d'une salle de bains adaptée à sa situation (pièce 18, intimé). Le maintien de cette solution d'hébergement précaire, même si elle peut vraisemblablement se poursuivre quelques jours ou semaines, doit être mis en balance avec l'hypothèse dans laquelle l'intimé devrait attendre l'issue de la procédure au fond, sans pouvoir accéder à son logement. Or, la pratique démontre que, dès l'instant où des enquêtes sont ouvertes - comme cela devrait probablement être le cas en l'espèce compte tenu des divergences entre les parties -, la procédure s'étend en règle générale sur plusieurs mois, parfois sur plus d'une année. On voit donc que l'intimé se trouve concrètement dans une situation où, faute de mesures provisionnelles, il verrait son dommage régulièrement augmenter au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, puisqu'il se trouverait dans l'impossibilité d'utiliser le logement loué. L'appelant se limite d'ailleurs à refuser d'exécuter toute forme de travaux, sans proposer aucune mesure concrète susceptible de résoudre la situation et de diminuer, voire supprimer, le préjudice subi par l'intimé, par exemple en lui offrant un logement de remplacement, accessible aux personnes en fauteuil roulant. Le fait que l'intéressé travaille à temps partiel à Neuchâtel, où il passerait trois nuits par semaine, ne vient pas modifier les considérations qui précèdent.

L'appelant se base ensuite sur un coût des travaux dépassant 15'000 fr. pour affirmer que le principe de la proportionnalité ne serait pas respecté. Il résulte cependant des pièces déposées en première instance que le bailleur a lui-même indiqué à l'intimé, par courrier du 10 mars 2010, que les coûts d'adaptation de l'ascenseur s'élèveraient à 7'313 fr. 55 (pièce 12, intimé). Il existe donc une solution au problème posé, à un prix nettement inférieur à celui articulé en appel par la partie bailleresse. En tout état de cause, l'appelant n'allègue pas, devant la Cour, que ce montant de 7'313 fr. 55, sur lequel est fondée l'ordonnance du

---

Tribunal des baux et loyers, serait excessif, de sorte que l'appel est également mal fondé sur ce point.

Quant aux normes relatives à la protection du patrimoine bâti, l'appelant ne démontre en aucune façon qu'elles feraient obstacle aux travaux d'adaptation décrits dans le devis annexé au courrier du 10 mars 2010 de l'avocat de l'appelant.

Il résulte de ce qui précède que l'appel est entièrement mal fondé, et doit être rejeté. L'ordonnance du 16 avril 2010 est confirmée.

4. Un émolument d'appel est mis à la charge de la partie appelante, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).
5. La valeur litigieuse dépasse a priori 15'000 fr., dans la mesure où l'appelant prétend devant la Cour que les travaux à réaliser coûteraient 15'900 fr., selon devis du 24 mars 2010 produit (pièce 15, app.).

\* \* \* \* \*

#### **PAR CES MOTIFS**

#### **LA COUR :**

##### **A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance sur mesures provisionnelles JTBL/481/2010 rendue le 16 avril 2010 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6530/2010-5-SP.

##### **Au fond :**

Confirme l'ordonnance.

Condamne A\_\_\_\_\_ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

##### **Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

La greffière :

Florence KRAUSKOPF

Maité 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.*