REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9062/2023 **ACJC/918/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MARDI 4 JUILLET 2023

Entre

1) A_____ SARL, sise _____,

2) Monsieur B_____, domicilié _____, appelants d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2023, comparant tous deux par Me Lezgin POLATER, avocat, ruelle du Couchant 11, case postale 6009, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

Et

C_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 5 juillet 2023

Attendu, **EN FAIT**, que C_____ SA, anciennement J_____ SA puis K_____ SA, est propriétaire de la parcelle n° 1_____, sise chemin 2_____ no. _____ - no. _____, [code postal] D_____ [GE];

Que C_____ SA, en qualité de bailleresse, et A_____ SARL et B_____, en qualité de colocataires, sont liés par un contrat de bail à loyer du 28 novembre 2006, portant sur la location d'un dépôt commercial n° 3_____ sis au rez-de-chaussée de l'immeuble susvisé, dans lequel se trouve notamment une mezzanine;

Que A_____ SARL est une société active dans le domaine de la livraison, dont B_____ en est l'associé gérant;

Que C_____ SA allègue, ce qui est contesté par A_____ SARL et B_____, que ces derniers sous-louent le dépôt en question à E_____ SARL, active dans le domaine de la mécanique et de la carrosserie;

Qu'à teneur des photographies produites, il apparaît que le local est occupé par un garagiste;

Qu'en date du 5 février 2023, le dépôt voisin du local loué a pris feu, nécessitant l'intervention des sapeurs-pompiers;

Que le lendemain, F_____ SA a inspecté les lieux suite à ce sinistre;

Qu'à teneur du rapport d'intervention rendu le 7 février 2023 par F_____ SA, le sinistre aurait notamment causé d'importantes fissures visibles sur les murs de refend (mur porteur intérieur) en plots de ciment, séparant les différents dépôts du bâtiment; qu'elle a estimé que l'état des murs de refend et de la toiture dans l'entrepôt touché ne permettait pas d'écarter le risque d'un effondrement partiel de la halle ou d'éléments porteurs secondaires; que toutefois, un effondrement total de la halle pouvait être écarté; que concernant la mezzanine sinistrée, l'état dégradé de la structure ainsi que les déformations excessives ne permettaient pas d'écarter un risque d'effondrement, qui pourrait provoquer une réaction en chaîne compte tenu de la proximité avec le mur de refend en cas d'effondrement de la partie supérieure des plots;

Qu'afin d'éliminer le risque d'effondrement, F_____ SA préconisait de procéder, notamment et en priorité, à un étayage des mezzanines dans le local sinistré et celui loué par A_____ SARL et B_____, à l'abattement de la partie non porteuse du mur de refend du côté du dépôt loué par A_____ SARL et B_____, et au démontage de la toiture; que pour ce faire, les mesures de sécurisation devraient être exécutées suivant un ordre précis et être mises en place avec grandes précautions;

Que de plus, l'accès à l'entrepôt et à proximité des murs de refend devait être strictement interdit à toutes personnes, y compris les locataires, seule l'entreprise intervenant pour la sécurisation faisant exception;

Qu'il apparaît que nonobstant plusieurs interpellations, A_____ SARL et B_____ ont refusé l'accès à leurs locaux pour permettre la réalisation des travaux nécessaires;

Qu'ainsi et notamment, par courrier du 8 mars 2023, la régie G_____, en charge de la gestion de l'immeuble, a rappelé à A_____ SARL que lesdits travaux étaient indispensables à la protection de la propriété de la bailleresse, mais surtout à la sécurisation du bâtiment afin d'éviter tout accident sur des personnes; qu'elle l'a mise en demeure de se mettre en contact avec l'entreprise H_____ SA, mandatée pour l'exécution des travaux, afin de fixer une nouvelle date d'intervention;

Que le 22 mars 2023, G_____ a mis A_____ SARL en demeure de libérer les locaux de tout occupant dans un délai de 48 heures;

Que C_____ SA allègue, ce que A_____ SARL et B_____ ont contesté, que le 1er mai 2023, les étais avaient été démontés et ne soutenaient plus la mezzanine;

Que par pli de leur conseil du 2 mai 2023, A_____ SARL et B_____ ont transmis à celui de C_____ SA un rapport établi le 1er mai 2023 par I_____;

Qu'à teneur de ce rapport, la résistance statique de la charpente de la mezzanine de l'entrepôt loué par A_____ SARL et B_____ n'avait pas été entachée par le sinistre, de sorte qu'aucun étaiement n'était nécessaire; que concernant l'appui des profils métalliques côté mur, les étais disposés renforçaient la stabilité provisoire et pourraient être substitués par des piliers fixés contre le mur bas et appuyés au sol; que s'agissant du mur de séparation des deux dépôts, il avait subi dans sa partie supérieure des fissurations et des déformations importantes; que la zone supérieure côté mezzanine présentait un bombement important qui entachait sa solidité; que cette zone pouvait s'effondrer et menaçait de tomber de grande hauteur côté entrepôt sinistré, ce qui requerrait une intervention rapide pour garantir le non-accès de la zone de risque et la sécurité; que la stabilisation du mur devant être effectuée pouvait l'être depuis l'entrepôt sinistré en positionnant des étais tire-pousse et des boiseries;

Que I_____ concluait notamment que l'accès à l'entrepôt sinistré devait être condamné en vue de sa sécurisation;

Que selon A_____ SARL et B_____, il était envisageable d'effectuer des travaux sans pour autant devoir détruire les bureaux et constructions effectuées par eux, ni déplacer le container;

Que par acte déposé au greffe du Tribunal des baux et loyers le 4 mai 2023, C_____ SA a formé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles à l'encontre de A_____ SARL et B_____;

Qu'elle a notamment conclu, sous suite de frais, à ce qu'interdiction soit faite aux précités d'accéder au dépôt commercial n° 3_____ sis chemin 2_____ no. _____ -

no. _____, [code postal] D_____ aussi longtemps que les travaux de sécurisation de H_____ (Suisse) SA n'auraient pas été effectués, à ce qu'il leur soit ordonné de faire interdiction à E_____ SÀRL d'accéder au dépôt commercial n° 3_____ sis chemin 2_____ no. _____ - no. _____, [code postal] D_____ aussi longtemps que les travaux de sécurisation de H_____ (Suisse) SA n'auraient pas été effectués et de tolérer l'intervention de H_____ (Suisse) SA dans le dépôt en cause afin d'effectuer les travaux de sécurisation qui s'imposent, à ce qu'il leur soit ordonné de faire tolérer à E_____ SÀRL l'intervention de H_____ (Suisse) SA dans le dépôt commercial litigieux afin d'effectuer les travaux de sécurisation qui s'imposent, à ce qu'il leur soit ordonné de se conformer aux instructions données par F_____ SA quant à la sécurité du dépôt commercial et de faire se conformer E_____ SARL auxdits instructions données par F_____ SA, à ce qu'il soit interdit à A_____ SÀRL et à B_____ de toucher au matériel de sécurité mis par H_____ (Suisse) SA dans le dépôt commercial en cause et à ce qu'il leur soit ordonné de faire interdiction à E_____ SÀRL de toucher au matériel de sécurité mis par H_____ (Suisse) SA, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP;

Que par ordonnance rendue le 4 mai 2023, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a fait interdiction à A_____ SARL et B_____ ainsi qu'à tout sous-locataires ou tiers dont ils répondent d'accéder au dépôt commercial en cause;

Que dans leurs déterminations écrites du 26 mai 2023, A_____ SARL et B_____ ont, en substance, conclu au rejet de la requête, sous suite de frais; qu'à titre subsidiaire, ils ont conclu à ce que C_____ SA soit astreinte à fournir des sûretés à hauteur de 54'000 fr.;

Qu'à l'appui de leurs conclusions, ils ont fait valoir qu'en 2020, ils avaient procédé à des travaux d'aménagement de la mezzanine pour un prix total de 54'000 fr. qui apportaient une plus-value au dépôt;

Que lesdits travaux avaient consisté en la pose ou l'installation de deux bureaux supplémentaires, d'un parquet, du chauffage, de prises électriques et des raccordements, de nombreux spots lumineux, de lampes de passage sur les côtés extérieurs des bureaux, d'une climatisation et d'air conditionné dans les bureaux, de peinture et d'un muret de 60 cm de hauteur le long de la mezzanine pour la sécuriser;

Que l'offre de la société H_____ (Suisse) SA incluait la déconstruction des bureaux;

Qu'à teneur des préconisations contenues dans le rapport de F_____ SA, il n'était pas nécessaire de détruire les constructions qu'ils avaient effectuées pour exécuter les travaux envisagés;

Qu'au contraire, le rapport établi par I_____ SA confirmait qu'afin de démolir et reconstruire la partie supérieure du mur mitoyen, il n'y avait aucune nécessité technique

justifiant une intervention sur la mezzanine, comprenant notamment la destruction du parquet, des bureaux et de leur contenu;

Que A_____ SARL et B_____ ont allégué, ce qui est contesté, que la bailleresse avait refusé leur proposition visant à ce que les travaux envisagés sur la partie haute du mur mitoyen soient effectués de manière à ne pas détruire les constructions qu'ils avaient faites;

Qu'ils avaient, en vain, cherché à solutionner le litige de manière amiable;

Que les locaux étaient en outre vides depuis à tout le moins le 27 mars 2023;

Que deux procédures en contestation du congé étaient pendantes par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers à la suite de la notification d'une résiliation ordinaire et extraordinaire du contrat de bail à loyer par la bailleresse;

Qu'à l'audience du Tribunal du 5 juin 2023, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives;

Qu'à l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger;

Que par ordonnance JTBL/492/2023 du 14 juin 2023, le Tribunal a fait interdiction à A_____ SARL et à B_____ d'accéder au dépôt commercial n° 3_____ sis chemin 2_____ no. _____ - no. _____, [code postal] D_____ aussi longtemps que les travaux de sécurisation de H_____ (Suisse) SA n'auraient pas été effectués et leur a ordonné de faire interdiction à E_____ SÀRL d'accéder audit dépôt aussi longtemps que les travaux de sécurisation de H_____ (Suisse) SA n'auraient pas été effectués, ordonné à A_____ SARL et à B_____ de tolérer l'intervention de H_____ (Suisse) SA dans le dépôt commercial en cause afin d'effectuer les travaux de sécurisation qui s'imposent et leur a ordonné de faire tolérer à E_____ SÀRL l'intervention de H_____ (Suisse) SA, ordonné à A_____ SÀRL et à B_____ de se conformer aux instructions données par F_____ SA quant à la sécurité du dépôt commercial litigieux et de faire se conformer E_____ SARL aux instructions données par F_____ SA quant à la sécurité du dépôt commercial, fait interdiction à A_____ SÀRL et à B_____ de toucher au matériel de sécurité mis par H_____ (Suisse) SA dans le dépôt commercial en cause et de faire interdiction à E_____ SÀRL de toucher audit matériel de sécurité mis par H_____ (Suisse) SA, rejeté la requête pour le surplus et a imparti à C_____ SA un délai de 30 jours dès la notification de l'ordonnance pour faire valoir son droit en justice;

Que par acte expédié le 26 juin 2023 à la Cour de justice, A_____ SARL et B_____ ont formé "recours" contre cette ordonnance, sollicitant l'annulation des chiffres 1 à 9 et 12 de son dispositif; qu'ils ont conclu à ce que la Cour dise que l'interdiction d'accéder au dépôt est levée, sous suite de frais;

Qu'ils ont préalablement requis la suspension du caractère exécutoire de la décision entreprise; qu'ils ont fait valoir que "la pesée des intérêts en présence "penche" en faveur des Recourants", soutenant que les travaux de sécurisation pouvaient être effectués à partir du dépôt voisin; qu'à leur sens, le Tribunal "aurait dû tenir compte du fait qu'il existe des alternatives non dommageables établies par l'expertise de I_____ SA";

Qu'invitée à se déterminer sur la requête d'effet suspensif, C_____ SA a, par écritures du 3 juillet 2023, conclu à son rejet;

Que les parties ont été avisées par plis du greffe du 4 juillet 2023 de ce que la cause était gardée à juger;

Considérant, **EN DROIT**, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions de première instance les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC); que 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);

Que selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1);

Que lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC); que la détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizeriche Zivilprozessordnung, 3e éd., 2017, n. 9ad art. 308 CPC);

Que si un appel est interjeté en lieu et place d'un recours, ou vice-versa, et si les conditions de l'acte qui aurait dû être formé sont remplies, une conversion de l'acte déposé en acte recevable est exceptionnellement possible si cela ne nuit pas aux droits de la partie adverse; cette solution est en principe aussi possible même si la partie concernée est représentée par un mandataire professionnel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_221/2018 du 4 juin 2018 consid. 3.3.1);

Qu'en l'espèce, la valeur litigieuse correspond au prix des travaux envisagés, de 54'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte;

Que le "recours" sera donc converti en appel;

Que l'appel a été formé dans le délai légal et selon la forme requise (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable;

Que l'ordonnance querellée portant sur des mesures provisionnelles, l'appel n'a pas d'effet suspensif ex lege (art. 315 al. 4 let. b CPC);

Qu'à teneur de l'art. 315 al. 5 CPC, l'exécution de mesures provisionnelles peut exceptionnellement être suspendue si la partie concernée risque de subir un préjudice difficilement réparable, notion permettant de tenir compte également d'un préjudice de fait et s'examinant à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise (arrêt du Tribunal fédéral 5A_194/2012 du 8 mai 2012 consid. 5.1.1 et 5.1.2);

Que selon la jurisprudence, le préjudice difficilement réparable peut être de nature factuelle; il concerne tout préjudice, patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Le dommage est constitué, pour celui qui requiert les mesures provisionnelles, par le fait que, sans celles-ci, il serait lésé dans sa position juridique de fond et, pour celui qui recourt contre le prononcé de telles mesures, par les conséquences matérielles qu'elles engendrent; que, saisie d'une demande d'effet suspensif, l'autorité de recours doit faire preuve de retenue et ne modifier la décision de première instance que dans des cas exceptionnels; qu'elle dispose cependant d'un large pouvoir d'appréciation permettant de tenir compte des circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 138 III 378 consid. 6.3; 137 III 475 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_257/2016 du 6 juillet 2016 consid. 3.1; 5A_403/2015 du 28 août 2015 consid. 5; 5A_419/2014 du 9 octobre 2014 consid. 7.1.2);

Que, saisie d'une demande d'effet suspensif au sens de l'art. 315 al. 5 CPC, l'autorité cantonale d'appel doit ainsi procéder à la pesée des intérêts entre les deux préjudices difficilement réparables, celui du demandeur à l'action si la mesure n'était pas exécutée immédiatement et celui qu'entraînerait pour le défendeur l'exécution de cette mesure (ATF 138 III 378 consid. 6.3 et les références citées; 137 III 475 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_514/2012 du 4 septembre 2012 consid. 3.2.2);

Que, selon les principes généraux, l'autorité procède à une pesée des intérêts en présence et doit se demander, en particulier, si la décision est de nature à provoquer une situation irréversible; qu'elle prend également en considération les chances de succès du recours (arrêts du Tribunal fédéral 4A_337/2014 du 14 juillet 2014 consid. 3.1; 4D_30/2010 du 25 mars 2010 consid. 2.3);

Que selon l'art. 261 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b);

Que l'octroi de mesures provisionnelles suppose la vraisemblance du droit invoqué et des chances de succès du procès au fond, ainsi que la vraisemblance, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace le droit du requérant, enfin la

vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable, ce qui implique une urgence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6961; BOHNET, CR CPC, 2ème éd. 2019, n. 3 ss ad art. 261 CPC);

Que le requérant doit rendre vraisemblable qu'il s'expose, en raison de la durée nécessaire pour rendre une décision définitive, à un préjudice qui ne pourrait pas être entièrement supprimé même si le jugement à intervenir devait lui donner gain de cause; qu'en d'autres termes, il s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets; qu'est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_611/2011 du 3 janvier 2011, consid. 4);

Que la mesure ordonnée doit respecter le principe de proportionnalité, ce qui signifie qu'elle doit être à la fois apte à atteindre le but visé, nécessaire, en ce sens que toute autre mesure se révèlerait inapte à sauvegarder les intérêts de la partie requérante, et proportionnée, en ce sens qu'il ne doit pas exister d'alternatives moins incisives (HOHL, Procédure civile, tome 2, 2ème éd., 2010, p. 323 s.);

Qu'en l'espèce, les appelants font valoir que l'intimée entend procéder de manière imminente à la destruction des constructions (qu'ils ont effectuées), pour lesquelles ils ont droit à une indemnisation à titre de plus-value; qu'ils allèguent ainsi que la mise en œuvre de l'ordonnance est de nature à leur causer un préjudice difficilement réparable;

Qu'il résulte toutefois du dossier que des travaux de sécurisation doivent être entrepris, selon les rapports établis par F_____ SA et par I_____, notamment eu égard au risque d'effondrement de la partie supérieure du mur mitoyen situé entre le local loué et le dépôt sinistré;

Que les appelants ne contestent pas, sur le principe, la nécessité de réaliser des travaux de sécurisation;

Que la condition de l'urgence semble être réalisée, compte tenu du risque d'effondrement d'une partie de la structure du bâtiment, excluant que les travaux litigieux ne puissent être réalisés qu'à l'issue de la procédure au fond;

Que sous l'angle de la proportionnalité, la procédure de mesures provisionnelles ne porte que sur la réalisation des travaux de sécurisation, et non de réfection intégrale des dégâts causés, le cas échéant, par le sinistre;

Qu'en conséquence, l'intérêt de l'intimée à faire exécuter les travaux de sécurisation prime l'intérêt des appelants relatif à leur mezzanine;

Qu'au vu des éléments qui précèdent, *prima facie* et sans préjudice de l'examen au fond, les chances de succès de l'appel sont tenues;

Que la requête des appelants sera par conséquent rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Présidente de la Chambre des baux et loyers :

Rejette la requête de suspension du caractère exécutoire de l'ordonnance JTBL/492/2023 rendue le 14 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9062/2023-SP.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indications des voies de recours :

La présente décision, incidente et de nature provisionnelle (137 III 475 consid. 1) est susceptible d'un recours en matière civile, les griefs pouvant être invoqués étant toutefois limités (art. 98 LTF), respectivement d'un recours constitutionnel subsidiaire

(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.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.