

# **BGE 151 III 538**

Bundesgericht (BGE), 2025-01-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_151 III 538](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_151_III_538)

FR: ATF 151 III 538

IT: DTF 151 III 538

## **Regeste**

Regeste Art. 82 SchKG; Art. 257e Abs. 4 OR; provisorische Rechtsöffnung; befreiende Einwendung; vom Mieter gestellte Sicherheiten. Im Rahmen einer summarischen Prüfung der rechtlichen Begründetheit der befreienden Einwendung des Betriebenen darf das Rechtsöffnungsgericht davon ausgehen, dass Art. 257e Abs. 4 OR die Kantone dazu ermächtigt, gewisse Sicherheitenarten auszuschliessen (E. 5).

## **Erwägungen**

### **E. 5**

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir violé le droit fédéral en considérant que l'art. 257e al. 4 CO confère aux cantons la faculté d'interdire certaines formes de sûretés. Elle conteste aussi que la loi genevoise topique exclurait la garantie de porte-fort; elle invoque à cet égard une violation des principes de l'interdiction de l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) et de la primauté du droit fédéral ( art. 49 Cst. ).

### **E. 5.1**

L'art. 257e CO prévoit que si le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux fournit des sûretés en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, le bailleur doit les déposer auprès d'une banque, sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (al. 1). Lorsqu'il s'agit de baux d'habitations, le bailleur ne peut exiger des sûretés dont le montant dépasse trois mois de loyer (al. 2). L'alinéa 3 traite BGE 151 III 538 S. 541 de la restitution des sûretés. Enfin, selon l'alinéa 4, les cantons peuvent édicter des dispositions complémentaires. D'après l'art. 1 de la loi genevoise du 18 avril 1975 protégeant les garanties fournies par les locataires (LGFL; rs/GE I 4 10), toute garantie en espèces ou en valeurs fournie en faveur d'un bailleur par un locataire ou par une tierce personne au profit d'un locataire doit être constituée sous la forme d'un dépôt bloqué auprès de la caisse de consignation de l'État ou dans un établissement bancaire reconnu comme office de consignation au sens de l'art. 633 al. 3 CO (al. 1). Le recours au cautionnement simple est, toutefois, autorisé pour les baux à usage d'habitation, à la demande du locataire; ce dernier peut en tout temps se mettre au bénéfice de l'alinéa 1 (al. 2). Le recours au cautionnement simple ou solidaire est autorisé pour les baux à usage exclusivement commercial (al. 3).

### **E. 5.2**

La cour cantonale, se référant à un article de doctrine (BOHNET/ JEANNIN, Codébiteurs solidaires et tiers garants en droit du bail, 20 e séminaire sur le droit du bail, 2018, n. 34), a retenu que l'art. 257e al. 4 CO permettait au législateur cantonal d'exclure certaines formes de garanties ou d'en fixer les modalités. Elle a ajouté que d'après la jurisprudence genevoise, l'art. 1 LGFL excluait toutes formes de garanties données par le locataire et des tiers en faveur d'un bailleur autres que les deux formes de garanties mentionnées, à savoir, d'une

part, celles en espèces ou en valeurs fournies par le locataire lui-même ou par une tierce personne, et d'autre part, le recours au cautionnement simple, car seul ce dernier permettait au locataire d'opposer ses droits découlant du contrat de bail (arrêt ACJC/902/1998 de la Cour de justice du canton de Genève du 7 septembre 1998 consid. 7). Ainsi, lorsque la recourante soutenait que la garantie donnée par l'intimé consistait en un porte-fort, il devait être considéré qu'un porte-fort ne pouvait pas valablement garantir les obligations d'un locataire de locaux commerciaux au regard de la législation et de la jurisprudence genevoises. Dans le porte-fort, le promettant (l'intimé) ne pouvait pas se prévaloir des exceptions que le tiers (la locataire) pourrait opposer au bénéficiaire (la recourante), sauf circonstances particulières non réalisées en l'espèce; seul le cautionnement permettait à la caution de se prévaloir de telles exceptions, ce qui protégeait les locataires et justifiait que cette seule forme de garantie soit admise en la matière. Selon la cour cantonale, cette jurisprudence genevoise n'avait pas fait l'objet d'une contestation devant le Tribunal fédéral. Toutefois, BGE 151 III 538 S. 542 dans l' ATF 102 Ia 372 consid. 3, il avait considéré que l' art. 6 al. 2 AMSL (arrêté fédéral du 30 juin 1972 instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, abrogé le 1<sup>er</sup> juillet 1990), dont la teneur était quasiment identique à celle de l' art. 257e al. 4 CO , permettait aux cantons d'édicter des dispositions complémentaires non seulement en ce qui concernait les sûretés fournies en espèces ou sous forme de papiers-valeurs, mais également pour les autres formes de sûretés. La jurisprudence genevoise susmentionnée paraissait ainsi difficilement contestable. Dès lors, la compétence du législateur genevois, en vertu de l' art. 257e al. 4 CO , de limiter les formes de garanties susceptibles d'être fournies en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux n'avait été remise en cause ni par le Tribunal fédéral, ni par la doctrine. De plus, il n'appartenait pas au juge de la mainlevée, dont le pouvoir d'examen était limité, de revoir le bien-fondé de la législation cantonale en vigueur et de la jurisprudence rendue de longue date sur celle-ci par le juge du fond.

### **E. 5.3**

La recourante soutient que l'appréciation de la cour cantonale excède le pouvoir d'examen du juge de la mainlevée. L' art. 257e al. 4 CO autorise seulement le législateur cantonal à réglementer les garanties "avec des dispositions complémentaires", mais non à en écarter certaines. Elle affirme que dans l' ATF 102 Ia 372 , le Tribunal fédéral ne s'est notamment pas exprimé sur la protection d'un tiers, qui fournirait sa garantie personnelle pour permettre au locataire d'obtenir le bail souhaité. Par ailleurs, la recourante allègue que le texte de l'art. 1 LGFL est limpide et que l'exclusion de la garantie de porte-fort ne saurait être déduite de son texte. Elle ajoute que l'interprétation de cette disposition qui conduirait à priver le bailleur du droit de solliciter une garantie personnelle prévue par le droit fédéral, tel un porte-fort, constituerait une atteinte au principe de la primauté du droit fédéral tel que garanti à l' art. 49 Cst. ; en effet, une telle situation engendrerait une contradiction entre l' art. 111 CO , norme de droit fédéral, et une norme cantonale. Enfin, la recourante affirme que le but d'intérêt public à la protection des locataires, à l'origine de la loi genevoise, ne saurait être invoqué à son profit par l'intimé. Quant à la locataire, elle n'avait pas d'intérêt économique à se prévaloir de la loi genevoise, puisque la garantie personnelle de l'intimé lui avait permis d'obtenir la mise à disposition des locaux et d'être soulagée d'une dette par l'intimé. BGE 151 III 538 S. 543

### **E. 5.4**

En l'espèce, la cour cantonale s'est fondée sur la jurisprudence genevoise, l' ATF 102 Ia 372 , ainsi qu'un article de doctrine pour considérer que l' art. 257e al. 4 CO permettait aux cantons d'exclure certains types de garanties, ce qui était le cas de l'art. 1 LGFL. Dans le cadre de l'examen sommaire du bien-fondé juridique des moyens libératoires du poursuivi - lequel doit rendre sa libération vraisemblable - auquel est tenu le juge de la mainlevée (cf. ATF 145 III 213 consid. 6.1.3; arrêt 5A\_89/2019 du 1 er mai 2019 consid. 5.2.2), les considérations de la cour cantonale n'apparaissent pas contraires au droit fédéral. En effet, dans l' ATF 102 Ia 372 , les recourantes demandaient l'annulation de l'art. 1 al. 2 et 3 LGFL en tant qu'il interdisait le cautionnement solidaire en matière de baux d'habitation; elles faisaient notamment valoir que l' art. 6 al. 2 AMSL (abrogé depuis lors) ne visait que les sûretés en espèces. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours, en considérant que cette dernière disposition, dont la teneur était effectivement proche de celle de l' art. 257e al. 4 CO , visait également les sûretés autres que celles fournies ou versées en espèces. La doctrine présentée par la cour cantonale (BOHNET/ JEANNIN, op. cit., n. 34) admet que les cantons peuvent exclure certaines formes de garantie, en se référant également à d'autres contributions en ce sens (SYLVAIN MARCHAND, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd. 2017, n° 5 ad art. 257e CO ; DANIEL STOLL, Sicherheitsleistungen der Mieterschaft vor dem Hintergrund kantonalrechtlicher Bestimmungen - eine Übersicht zu Art. 257e Abs. 4 OR, Mietrechtspraxis [mp] 2007 p. 69). Si l'auteur cité par la recourante émet des doutes à ce propos, il relève que la doctrine a reconnu la possibilité d'une exclusion et ajoute que plusieurs cantons ont légiféré en ce sens (BÉNÉDICT FOËX, 12 e séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 8). En effet, l'art. 1 de la loi vaudoise du 15 septembre 1971 sur les garanties en matière de baux à loyer (LGBL; BLV 221.307) et l'art. 191 de la loi valaisanne du 24 mars 1998 d'application du code civil suisse (LACC; RS/VS 211.1) prévoient expressément l'exclusion de certains types de garantie. Il n'appartient pas au juge de la mainlevée d'examiner cette question de façon plus approfondie. Il ne lui incombe pas non plus de remettre en cause la jurisprudence genevoise quant à l'interprétation de l'art. 1 LGFL en ce sens que cette disposition énumère de manière exhaustive les formes de garantie admissibles, et exclut ainsi le porte-fort. D'ailleurs, on ne saurait considérer que cette interprétation d'une norme cantonale, et BGE 151 III 538 S. 544 l'application qui en a été faite, est arbitraire, au vu notamment du texte de cette disposition. En outre, contrairement à ce que prétend la recourante, elle ne présente pas non plus de contradiction avec l' art. 111 CO puisque, selon l'examen sommaire de la cour cantonale, non critiquable ici, la garantie de porte-fort pouvait être exclue par les cantons en application de l' art. 257e al. 4 CO . Au surplus, la recourante se contente d'affirmations au sujet de l'intérêt de la locataire et ne discute pas réellement la motivation que la cour cantonale a exposée s'agissant de la protection des locataires pour justifier l'exclusion du porte-fort. L'invocation de la loi genevoise par l'intimé ne saurait modifier ce qui précède. En définitive, l'autorité cantonale pouvait considérer que l'intimé avait rendu vraisemblable sa libération, plus particulièrement le fait qu'un porte-fort ne pouvait pas valablement garantir les obligations d'un locataire de locaux commerciaux dans le canton de Genève, et que le contrat litigieux ne pouvait ainsi valoir titre de mainlevée. Au vu de la nature de la procédure de mainlevée (cf. consid. 4 non publié), la décision du juge de la mainlevée ne prive pas la recourante de soumettre à nouveau les questions litigieuses au juge ordinaire ( art. 79 LP ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.