

BGer 4A_136/2025 vom 25. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_136_2025

FR: TF 4A_136/2025 du 25 septembre 2025

IT: TF 4A_136/2025 del 25 settembre 2025

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par les recourants qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF) dans une affaire de droit du bail (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le présent recours en matière civile est recevable sur le principe.

E. 2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire selon l' art. 9 Cst. , ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 3

Les recourants formulent un seul grief à l'encontre de l'arrêt attaqué. À leurs yeux, les conditions de l' art. 257 CPC n'étaient pas réunies, de sorte que la requête d'évacuation aurait dû être frappée d'irrecevabilité.

Saisi d'un recours en matière civile contre une décision rendue en procédure de protection dans les cas clairs, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il revoit librement l'application de l' art. 257 CPC (art. 95 let. a LTF ; ATF 138 III 728 consid. 3.2, 620 consid. 5), pour autant que le recours soit motivé conformément aux exigences de l' art. 42 al. 2 LTF (ATF 140 III 115 consid. 2). Toutefois, le Tribunal fédéral n'est lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution d'arguments (ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

E. 4.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l' art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et la référence citée).

Aux termes de l' art. 257 al. 1 CPC , le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la

prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée: le demandeur doit apporter la preuve certaine (

voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (

substanziert und schlüssig) qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois l'arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

E. 4.2

En l'espèce, la cour cantonale a considéré que l'état de fait n'était pas litigieux et que la situation juridique était claire: il était acquis que le bail principal avait pris fin le 31 janvier 2024 et que les recourants étaient sous-locataires, de sorte qu'à compter de cette date, ils ne disposaient plus d'un titre pour demeurer dans les locaux. Selon l'instance précédente, les recourants ne disposaient d'aucun droit à être admis comme coopérateurs - ils n'avaient au demeurant pas démontré que l'intimée aurait été informée de la titularité par l'un des sous-locataires d'un permis C avant le refus de leur dossier - et même si la qualité de coopérateur avait dû leur être accordée, ils ne démontreraient pas qu'il en serait découlé un droit à la conclusion d'un bail. Au contraire, pour les juges cantonaux, il ressortait clairement des statuts de la coopérative que l'admission d'une personne comme coopérateur n'emportait pas automatiquement conclusion d'un bail; il n'était d'ailleurs pas allégué ni établi que tel serait le cas. Partant, l'intimée pouvait emprunter la voie de la protection dans les cas clairs pour obtenir l'expulsion des recourants.

Les recourants plaident que "la question de l'interprétation et le [

sic] respect des [s]tatuts de l'[i]ntimée" serait contestée et s'avérerait déterminante pour l'issue du litige. L'intimée n'aurait pas respecté la procédure qu'elle aurait elle-même instituée pour refuser leur admission comme coopérateurs, en ce sens qu'il aurait appartenu à son Comité de direction de rendre une décision. Le motif ayant justifié ce refus serait dénué de fondement et les aurait privés de la possibilité de conclure un contrat de bail, alors qu'ils remplissaient les exigences pour se voir attribuer un logement, eu égard au fait qu'il

n'y avait pas de liste d'attente. Or, d'après les recourants, il serait nécessaire, pour analyser la validité du refus d'adhésion qui leur a été opposé, de conduire une instruction plus approfondie, notamment par le biais de l'interrogatoire des membres du Comité de direction ainsi que la production des procès-verbaux des séances de celui-ci.

Cette critique est vaine. En effet, les recourants reconnaissent eux-mêmes que leur éventuelle qualité de sociétaires n'aurait pas pour incidence qu'ils disposeraient "d'un droit ipso facto à la conclusion d'un contrat de bail pour le logement qu'ils habitent". La seule "possibilité" qui leur aurait été donnée, en tant que coopérateurs, de postuler à l'attribution de l'appartement qu'ils sous-louent et l'absence de liste d'attente à un moment ou à un autre ne constituent au demeurant pas des éléments susceptibles de remettre en cause le fait qu'ils ne disposaient plus d'un titre pour demeurer dans les locaux. Enfin, les recourants ne s'essayent même pas à indiquer quel article des statuts de l'intimée devrait être interprété et de quelle manière afin de trancher la cause.

Partant, le Tribunal fédéral ne discerne pas de violation de l' art. 257 CPC .

E. 5

Le recours se révèle privé de fondement et doit être rejeté aux frais de leurs auteurs, débiteurs solidaires (art. 66 al. 1 LTF). Ceux-ci n'auront pas de dépens à acquitter puisque l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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