

# **BGer 4A\_301/2022 vom 27. Oktober 2022**

Bundesgericht, 2022-10-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_301\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_301_2022)

FR: TF 4A\_301/2022 du 27 octobre 2022

IT: TF 4A\_301/2022 del 27 ottobre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ) et au délai de recours ( art. 100 al. 1 LTF ). Demeure réservée la recevabilité des griefs particuliers.

### **E. 2.1**

Le recours peut être formé pour violation du droit fédéral ( art. 95 let. a LTF ). 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 ainsi librement l'application de l' art. 257 CPC ( art. 95 let. a LTF ; ATF 138 III 728 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5). Eu égard, toutefois, à l'exigence de motivation qu'impose l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), il n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes ( ATF 140 III 115 consid. 2). Le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 140 III 86 consid. 2). 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 procédant à une substitution de motifs ( ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2).

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). " Manifestement inexactes " signifie ici " arbitraires " ( ATF 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi les conditions précitées seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes en conformité avec les règles de procédure les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (

ATF 140 III 16 consid. 1.3.1).

En matière d'appréciation des preuves, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable, voire préférable ( ATF 136 III 552 consid. 4.2).

### **E. 3**

Tout d'abord, la recourante dénonce d'une part, une constatation arbitraire d'un fait, et d'autre part, une omission de faits essentiels.

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir retenu de manière arbitraire dans son état de fait, en lien avec l'accord du 12 octobre 2017, que l'intimée s'y était engagée à lui verser le montant de 250'000 fr. dès la libération de l'ensemble des locaux loués (cf. lettre C.e de l'arrêt attaqué). Toutefois, on ne décèle nul arbitraire dans cette constatation, puisqu'elle visait exclusivement à restituer le contenu de l'accord du 12 octobre 2017. Or, ce dernier prévoit explicitement que la bailleuse s'engage à verser à la locataire le montant de 250'000 fr. dès la libération de l'ensemble des locaux loués.

La recourante soutient encore que la cour cantonale aurait omis l'existence de la convention du 26 mai 2021. Cependant, cette convention ressort expressément de l'état de fait dressé par les juges cantonaux (cf. lettre C.i. de l'arrêt attaqué) et a d'ailleurs été prise en compte dans leur raisonnement (cf. consid. 4

infra ).

### **E. 4**

Les magistrats cantonaux ont retenu que la transaction judiciaire conclue en 2017 valait déjà jugement d'évacuation. La requête déposée selon la procédure de protection dans les cas clairs ( art. 257 CPC ) ne visait donc que des mesures d'exécution au sens des art. 338 ss CPC . La recourante ne conteste pas ces points, mais soutient que le cas ne serait pas clair.

Les juges cantonaux ont analysé si les parties avaient conclu par la suite un nouveau contrat de bail de durée déterminée du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2023. La locataire soutenait en effet qu'elle était au bénéfice d'un tel contrat, puisqu'elle avait requis du second séquestre, Me D. \_\_\_\_\_, en application de la convention de séquestre du 12 octobre 2017, que la somme de 105'000 fr. soit versée à la bailleuse, montant qui couvrirait selon elle la totalité de la période du bail. Les juges cantonaux ont relevé que les parties avaient conclu un nouvel accord, soit la convention du 26 mai 2021. Elles y étaient convenues de conclure un contrat de bail pour la durée déterminée précitée pour autant que la locataire verse la somme de 32'800 fr. à la bailleuse au 30 septembre 2021. Elles étaient également convenues de ce que le montant séquestré de 250'000 fr. serait immédiatement libéré en faveur de l'appelante (recte: de la bailleuse intimée). Selon les juges cantonaux, la locataire avait toutefois considéré cette dernière clause comme nulle, respectivement l'avait invalidée, de sorte que, à retenir sa thèse, il conviendrait de se rapporter à cet égard à la transaction judiciaire du 12 octobre 2017. Or, à teneur de cette transaction, le versement du montant de 250'000 fr. à la locataire était subordonné à la libération de l'ensemble des locaux loués, condition qui n'était pas réalisée dès lors qu'elle occupait encore ces locaux. Par ailleurs, la condition du paiement de 32'800 fr. au 30 septembre 2021 n'avait pas été

respectée par la locataire. Par courrier du 23 septembre 2021, cette dernière avait mis en demeure la bailleresse d'instruire le second séquestre de verser la somme de 105'000 fr. dans les 10 jours suivants, soit jusqu'au 3 octobre 2021. Les juges cantonaux ont constaté que la locataire ne s'était pas acquittée du montant de 32'800 fr. dans le délai qu'elle avait négocié et admis. En définitive, ils ont considéré qu'un nouveau contrat de bail d'une durée déterminée n'avait pas été conclu par les parties. Ils ont donc rejeté les griefs de la locataire qui soutenait que le cas n'était pas clair. Ils ont confirmé le prononcé de l'exécution immédiate de l'évacuation de la locataire, laquelle ne contestait pas cette immédiateté.

#### **E. 5**

La recourante soutient que l'exigibilité du montant de 250'000 fr. devait être examinée en prenant en compte les trois documents signés le 12 octobre 2017, à savoir l'accord (la transaction judiciaire), la convention de séquestre et un acte notarié. Selon la recourante, les parties avaient la volonté réelle et commune, notamment, de fixer la date à laquelle le montant de 250'000 fr. devait lui être payé au 30 septembre 2020 au plus tard. En retenant que le versement de ce montant était subordonné à la libération de l'ensemble des locaux loués, la cour cantonale aurait violé l' art. 18 CO .

La recourante fonde ses arguments sur des éléments, notamment une pièce (l'acte notarié) et des extraits de pièces, qui ne figurent pas dans l'état de fait cantonal. Elle ne requiert toutefois pas valablement qu'il soit complété sur ces points. Il ne suffit pas de produire devant le Tribunal fédéral des pièces figurant déjà au dossier cantonal, et d'indiquer des renvois à certaines de ces pièces, pour se prévaloir sans autre d'éléments ressortant de ces dernières, mais qui n'ont pas été constatés par la cour cantonale. Il appartenait à la recourante d'indiquer de manière détaillée, pour chaque fait sur lequel elle basait son argumentation et qu'elle souhaitait donc voir complété par le Tribunal fédéral, qu'elle l'avait allégué précédemment, en renvoyant de manière précise à ses écritures et aux pièces du dossier. Il ne sera donc pas tenu compte de son argumentation.

#### **E. 6**

La recourante se prévaut ensuite d'une violation des art. 23 ss, 120 et 254 CO . Elle allègue que le 23 septembre 2021, elle avait " donné valablement l'instruction à Me D.\_\_\_\_\_ " de payer à l'intimée l'intégralité des loyers. Elle était autorisée à le faire puisqu'elle disposait d'un avoir de 250'000 fr. depuis le 30 septembre 2020. Elle avait en effet invalidé la clause de la convention du 26 mai 2021 concernant l'abandon de sa créance. La recourante reproche également aux juges cantonaux d'avoir ignoré l'exception de compensation qu'elle avait soulevée.

Toutefois, la recourante se fonde sur ses allégations précitées concernant la libération du montant de 250'000 fr. au 30 septembre 2020. Or, comme on l'a vu, ces allégations n'ont pas à être prises en considération.

#### **E. 7**

Il en va de même lorsque la recourante dénonce une violation de l' art. 253 CO , dans la mesure où les juges cantonaux auraient nié à tort la conclusion d'un nouveau contrat de bail. De plus, la recourante ne s'en prend pas valablement à leur raisonnement puisqu'elle se contente de reproduire un extrait de son mémoire d'appel, avant de conclure, en une phrase, qu'elle aurait apporté la preuve de son paiement des mensualités jusqu'au 30 septembre 2021.

**E. 8**

Les arguments de la recourante visant à démontrer une prétendue violation de l' art. 257 CPC se basent également sur ses allégations précitées. Ils doivent dès lors être rejetés, pour autant qu'ils soient recevables. Au vu de ce qui précède, la recourante ne saurait en aucun cas être suivie lorsqu'elle se borne à soutenir que la situation juridique n'est pas claire au vu de l'interprétation divergente des accords signés les 12 octobre 2017 et 26 mai 2021.

**E. 9**

En définitive, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable.

Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF ).

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