

BGer 4A_317/2025 vom 14. Oktober 2025

Bundesgericht, 2025-10-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_317_2025

FR: TF 4A_317/2025 du 14 octobre 2025

IT: TF 4A_317/2025 del 14 ottobre 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 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. 2.1

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). S'agissant de l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 142 II 369 consid. 4.3; 140 III 167 consid. 2.1). 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 citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). 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 la 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 l'arrêt attaqué ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

E. 2.2

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. 3

Dans un premier moyen, les recourants se plaignent d'arbitraire dans la constatation des faits et l'appréciation des preuves. Ils se prévalent, ce faisant, de circonstances qui n'ont pas été constatées par l'instance précédente, dont ils ne démontrent cependant nullement, par des renvois aux pièces du dossier, qu'elles auraient été alléguées et prouvées en procédure cantonale, si bien que le Tribunal fédéral ne peut en tenir compte (cf. supra consid. 2.1). Au surplus, l'essentiel des éléments de faits invoqués sont sans incidence sur l'issue du litige, en tant qu'ils ne sont aucunement susceptibles de remettre en cause la validité de la résiliation du bail litigieux et le bien-fondé de la requête en cas clairs formée par l'intimée, les recourants se contentant d'opposer leur version des faits à celle de la cour cantonale. Partant, ce grief tombe à faux.

E. 4

Les recourants reprochent ensuite aux juges cantonaux d'avoir reconnu la réalisation des conditions de l'art. 257 CPC .

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 (substanziiert 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

Sous l'angle d'une violation de leur droit à la preuve et de leur droit d'être entendu, les recourants font grief à la cour cantonale d'avoir refusé, sans motivation, de convoquer une audience de comparution personnelle des parties et de procéder à l'audition du frère du recourant. Or, ce moyen de preuve aurait, d'après les recourants, permis de mettre l'intimée face à ses contradictions et ainsi d'établir l'abus de droit dans lequel celle-ci se serait trouvée en agissant par la voie du cas clair. Toutefois, les recourants ne démontrent pas, par référence aux éléments du dossier, avoir formulé régulièrement et en temps utile une quelconque requête d'interrogatoire, étant observé qu'il est douteux qu'une telle offre de preuve ait pu être admise dans le type de procédure sommaire en cause (cf. ATF 138 III 123 consid. 2.1.1; arrêt 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 6). Quant à l'assertion selon laquelle l'audition du frère du recourant ne pouvait être requise qu'en seconde instance puisqu'il ne serait pas apparu in persona à l'audience du tribunal de première instance, elle ne convainc guère. Ce grief est ainsi, en tous les cas, infondé. Les recourants dénoncent également un abus de droit qui résiderait, à bien les comprendre, dans le fait que le frère du recourant aurait fait fi d'un accord oral, respectivement tenterait de s'accaparer leur villa par la voie de la procédure en cas clairs. Toutefois, selon l'arrêt cantonal, le reproche de violation de l'art. 2 CC n'a pas été dûment motivé en appel (cf. art. 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il incombait aux recourants de démontrer à la Cour de céans qu'ils avaient suffisamment étayé leur critique (cf. arrêt 4A_3/2025 du 9 juillet 2025 consid. 5.1 et les références citées), ce qu'ils n'ont pas fait. Au demeurant, leur grief s'appuie sur des circonstances qui ne figurent pas dans l'état de fait cantonal, dont les recourants n'ont pas valablement requis le complètement (cf. supra consid. 3). Finalement, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir violé les art. 1 ss et 18 CO en refusant de vérifier la réelle intention des parties, ce qui l'aurait conduit à constater que les contrats de vente et de bail de la villa litigieuse étaient simulés. Ils tentent de la sorte de substituer leur appréciation à celle de l'instance précédente, celle-ci ayant exposé les raisons qui l'amenaient à exclure toute simulation en l'espèce, ce qui ne fait l'objet d'aucune discussion dans le mémoire de recours. Ce procédé se révèle donc purement appellatoire. Il s'ensuit le rejet de l'ensemble des griefs des recourants.

E. 5

Partant, le recours doit être rejeté. Les frais judiciaires, arrêtés à 6'000 fr., seront mis à la charge des recourants solidairement entre eux (art. 66 al. 1 LTF). Ils n'auront pas à verser de dépens à l'intimée, qui 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.