

## **BGer 4A\_380/2017 vom 11. Oktober 2017**

Bundesgericht, 2017-10-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_380\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_380_2017)

FR: TF 4A\_380/2017 du 11 octobre 2017

IT: TF 4A\_380/2017 del 11 ottobre 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Depuis septembre 2013, la société anonyme X.\_\_\_\_\_ SA prend à bail avec ses trois administrateurs des locaux dans un bâtiment du quartier de Plainpalais à Genève; elle y a repris l'exploitation d'un centre médical et chirurgical précédemment créé par ses fondateurs. Elle occupe dans ce bâtiment le rez-de-chaussée, le premier, le deuxième et le cinquième étage, ainsi qu'un dépôt au sous-sol. Le troisième et le quatrième étage étaient d'abord occupés par d'autres médecins. Depuis le 1er janvier 2017, ces deux étages sont loués en bloc à d'autres personnes pour la durée de cinq ans, et destinés, selon le contrat, à l'exploitation d'un salon de massage. Le site internet «... » y annonce l'ouverture d'un nouveau salon promettant « luxe, confort et magnifiques hôtesse accueillantes ».

Tous les locaux sont remis à bail par Z.\_\_\_\_\_.

Le 24 février 2017, la société anonyme et ses trois administrateurs ont saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève d'une requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles qu'ils dirigeaient contre Z.\_\_\_\_\_. Le tribunal était requis d'ordonner au bailleur d'interdire aux locataires du troisième et du quatrième étage d'y pratiquer ou d'y laisser pratiquer la prostitution ou toute autre activité semblable. Z.\_\_\_\_\_ devait être menacé de la peine d'amende prévue à l' art. 292 CP en cas d'insoumission à une décision de l'autorité. Les requérants exposaient que la pratique de la prostitution dans le bâtiment où ils avaient leur centre médical serait propre à causer une atteinte irréversible à leur réputation professionnelle et commerciale, à provoquer la fuite de leur clientèle et, à terme, à entraîner la faillite de leur entreprise.

Le tribunal a refusé d'abord les mesures préprovisionnelles puis les mesures provisionnelles, respectivement par ordonnances du 27 février et du 22 mars 2017.

Les requérants ont appelé de cette deuxième ordonnance. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 12 juin 2017; elle a confirmé le prononcé attaqué.

#### **E. 2**

Agissant par la voie du recours en matière civile, X.\_\_\_\_\_ SA et ses trois administrateurs saisissent le Tribunal fédéral de conclusions semblables à celles déjà articulées devant le Tribunal des baux et loyers puis devant la Cour de justice.

L'intimé conclut principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet.

#### **E. 3**

Les décisions en matière de mesures provisionnelles sont incidentes, aux termes de l' art. 93 al. 1 LTF , lorsque l'effet des mesures en cause est limité à la durée d'un procès en cours ou à entreprendre, dans un délai qui lui est imparti, par la partie requérante. En conséquence, la

recevabilité d'un recours en matière civile suppose que la décision soit de nature à causer un préjudice irréparable aux termes de l' art. 93 al. 1 let. a LTF ( ATF 137 III 324 consid. 1.1 p. 323/324; 134 I 83 consid. 3.1 p. 86/87).

Selon la jurisprudence relative à cette exigence, un préjudice irréparable n'est réalisé que lorsque la partie recourante subit un dommage qu'une décision favorable sur le fond ne fera pas disparaître complètement; il faut en outre un dommage de nature juridique, tandis qu'un inconvénient seulement matériel, résultant par exemple d'un accroissement de la durée et des frais de la procédure, est insuffisant ( ATF 137 III 380 consid. 1.2.1 p. 382; 134 III 188 consid. 2.2 p. 191; 133 III 629 consid. 2.3.1 p. 632). Il incombe à la partie recourante d'indiquer de manière détaillée en quoi elle se trouve menacée d'un préjudice juridique irréparable par la décision de mesures provisionnelles qu'elle conteste; à défaut, le recours est irrecevable ( ATF 137 III 324 consid. 1.1 p. 324).

L'exigence ci-mentionnée, relative à l' art. 93 al. 1 let. a LTF , est applicable en l'espèce car elle vise non seulement le recours dirigé contre une décision accordant des mesures provisionnelles, mais aussi celui dirigé contre une décision de refus (arrêts 4A\_230/2017 du 4 septembre 2017, consid. 1.1; 4A\_7/2016 du 8 février 2016, consid. 4; 4A\_478/2011 du 30 novembre 2011, consid. 1.1, SJ 2012 I 468). Invoquée par les recourants, la jurisprudence relative au refus d'ordonner l'inscription provisoire d'une hypothèque légale d'entrepreneur tient compte du délai de péremption spécifique prévu par l' art. 839 al. 2 CC ( ATF 137 III 589 consid. 1,2,2 p. 591); elle n'est en conséquence pas transposable à d'autres mesures provisionnelles. Cela n'influence cependant pas l'issue du recours car ladite exigence est de toute manière satisfaite.

#### **E. 4**

Selon l' art. 98 LTF , le recours en matière civile n'est recevable contre une décision portant sur des mesures provisionnelles que pour violation des droits constitutionnels. Le Tribunal fédéral ne se saisit que des griefs soulevés et motivés de façon détaillée par la partie recourante ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 142 II 369 consid. 2.1 p. 372; 141 I 36 consid. 1.3 p. 41). Il statue sur la base des faits constatés par l'autorité précédente, si la partie recourante ne démontre pas que les constatations déterminantes soient intervenues en violation de ses droits constitutionnels ( art. 116 et 118 LTF , applicables par analogie; ATF 133 III 585 consid. 4.1 p. 588; 133 III 393 consid. 7.1 p. 398). Lorsque cette partie se plaint d'arbitraire, il lui incombe d'indiquer de façon précise en quoi la décision qu'elle attaque est entachée d'un vice grave et indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable ( ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; 133 II 396 consid. 3.2 p. 400; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266).

Les recourants invoquent l' art. 9 Cst. pour se plaindre d'une application prétendument arbitraire de l' art. 261 al. 1 CPC relatif aux mesures provisionnelles.

#### **E. 5**

La Cour de justice a examiné la requête de mesures provisionnelles dans la perspective d'une action au fond à intenter par les recourants et propre à valider ces mesures conformément à l' art. 263 CPC . En substance, la Cour a envisagé l'action conférée au locataire par l' art. 259a al. 1 let. a CO , tendant à faire contraindre le bailleur à éliminer un défaut de la chose louée. La Cour a donc évalué sous l'angle de la vraisemblance si la pratique de la prostitution dans les locaux du troisième et du quatrième étage constituerait un défaut des locaux occupés par les recourants, défaut auquel l'intimé pourrait être tenu de remédier.

La Cour a discuté les éléments d'appréciation invoqués par les recourants, soit divers précédents judiciaires et un rapport d'enquête concernant un autre bâtiment commercial où se trouve aussi un salon de prostitution. Elle a discuté ces cas de manière détaillée en les comparant avec la situation concrète des recourants. Elle a pris en considération que la clientèle du centre médical ne se rend pas au cinquième étage où il n'existe qu'une salle de conférence utilisée par les médecins, et que la clientèle n'a donc pas à passer devant l'entrée des locaux du troisième et du quatrième étage qui seront affectés à la prostitution. Elle a aussi pris en considération que les locataires de ces locaux-ci ne peuvent apposer aucune sorte d'enseigne sans l'accord du bailleur, et que par conséquent l'activité pratiquée dans ces mêmes locaux devrait en l'état rester inaperçue des clients du centre médical. La Cour parvient à la conclusion que cette activité n'indisposera vraisemblablement pas la clientèle des recourants et qu'elle ne les entravera donc pas dans l'utilisation de leurs propres locaux.

La Cour a enfin pris en considération que l'ouverture du salon de prostitution doit être précédée de travaux dans les locaux loués, et que ces travaux ne sont pas encore autorisés et moins encore exécutés; de cela, l'autorité déduit que le préjudice redouté par les recourants, supposé vraisemblable, ne paraît pas imminent.

#### **E. 6**

A l'appui du recours en matière civile, les recourants reprennent ces discussions, tant globalement que dans leurs détails. Ils dénoncent un jugement d'appel censément arbitraire mais le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points ils reprochent réellement aux précédents juges, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrés à une appréciation absolument insoutenable.

L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; le recours est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence précitée relative à l' art. 106 al. 2 LTF .

#### **E. 7**

A titre de parties qui succombent, les recourants doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'intimé peut prétendre.

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