

## **BGer 4A\_417/2015 vom 15. Oktober 2015**

Bundesgericht, 2015-10-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_417\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_417_2015)

FR: TF 4A\_417/2015 du 15 octobre 2015

IT: TF 4A\_417/2015 del 15 ottobre 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le 7 janvier 2015, usant de la procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC pour les cas clairs, Z.\_\_\_\_\_ SA a ouvert action contre X.\_\_\_\_\_ SA devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Selon ses conclusions, la défenderesse devait être condamnée à évacuer et restituer des locaux commerciaux qui lui étaient remis à bail au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage d'un bâtiment du centre de Genève. La défenderesse devait être menacée, en cas d'insoumission au jugement, de la peine prévue par l' art. 292 CP . L'exécution forcée, avec l'assistance de l'autorité compétente, devait être d'ores et déjà ordonnée à l'échéance d'un délai de dix jours à compter de l'entrée en force du jugement.

La demanderesse se prévalait d'une résiliation qu'elle avait signifiée à l'adverse partie sur la base de l' art. 257d CO concernant la demeure du locataire.

Le tribunal s'est prononcé le 19 février 2015; en substance, il a accueilli l'action. La défenderesse est condamnée à évacuer les locaux et la demanderesse est autorisée à requérir l'évacuation par la force publique dès le trentième jour dès l'entrée en force du jugement.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 22 juin 2015 sur l'appel de la défenderesse; elle a confirmé le jugement.

#### **E. 2**

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de déclarer irrecevable la demande introduite contre elle en procédure sommaire.

L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre.

#### **E. 3**

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail et sur l'expulsion du locataire, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l' art. 271a al. 1 let . e CO ( ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 18'000 fr., la valeur litigieuse minimum de 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ) est atteinte.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

#### **E. 4**

La procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse,

dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l' art. 257 al. 1 let. a et b CPC , cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l' art. 257 al. 3 CPC , le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée; en l'espèce, selon la défenderesse, c'est ce que le Tribunal des baux et loyers aurait dû faire.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire ( ATF 138 III 620 consid. 5).

#### **E. 5**

A teneur de l' art. 257d al. 1 CO , lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L' art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en oeuvre la procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO ; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (arrêt 4A\_184/2015 du 11 août 2015, consid. 3, destiné à la publication).

#### **E. 6**

Devant le Tribunal des baux et loyers puis devant la Cour de justice, la défenderesse a contesté que l'adverse partie lui eût fixé par écrit un délai de paiement avec menace de résiliation. A l'examen des documents produits, le tribunal puis la Cour ont constaté qu'un envoi recommandé de la demanderesse, adressé le 23 septembre 2014 à la défenderesse, contenait une sommation de payer avec menace de résiliation; ces autorités ont rejeté l'allégation de la défenderesse selon laquelle l'envoi contenait un autre document.

A l'appui du recours en matière civile, la défenderesse persiste dans cette contestation. Or, au regard de l' art. 105 al. 1 LTF , le contenu de l'envoi recommandé est un point de fait qui échappe au contrôle du Tribunal fédéral. Celui-ci ne contrôle l'appréciation de preuves que dans la mesure restreinte admise par l' art. 97 al. 1 LTF . Il incombe à la partie recourante d'indiquer de façon précise en quoi l'appréciation critiquée est contraire au droit ou entachée d'une erreur indiscutable; à défaut, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière ( ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262).

La défenderesse revient longuement sur les documents discutés par la Cour de justice. En tant qu'elle se plaint d'arbitraire, le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points elle reproche réellement à l'autorité, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrée à une appréciation absolument insoutenable de ces preuves. L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence précitée relative à l' art. 97 al. 1 LTF . Pour le surplus, en tant que la Cour de justice a jugé sans arbitraire que les preuves disponibles lui permettaient de constater incontinent les faits décisifs, la défenderesse se plaint à tort d'une application incorrecte de l' art. 257 CPC . En particulier, elle fait inutilement valoir qu'une action en annulation du congé était pendante depuis le 1er décembre 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

#### **E. 7**

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

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