

BGer 4A_446/2023 vom 19. Oktober 2023

Bundesgericht, 2023-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_446_2023

FR: TF 4A_446/2023 du 19 octobre 2023

IT: TF 4A_446/2023 del 19 ottobre 2023

Erwägungen

E. 1

Par jugement du 27 avril 2023, le Tribunal des baux et loyers genevois, statuant sur la requête en cas clair introduite le 1er février 2023 par le bailleur C._____, a condamné les locataires A._____, Sàrl et B._____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de tout tiers l'arcade commerciale et le sous-sol sis... à Genève, tout en autorisant le bailleur à requérir l'évacuation par la force publique des locataires dès l'entrée en force du jugement. En substance, il a constaté que la partie requérante, par avis du 5 août 2022, avait mis en demeure les locataires de lui régler dans les 30 jours le montant de 86'900 fr., à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période comprise entre octobre 2021 et août 2022, sous peine de résiliation de leur bail en application de l' art. 257d CO . Les locataires ne s'étant pas exécutés, le bailleur leur avait signifié la résiliation de leur bail le 21 septembre 2022 pour le 31 octobre 2022. L'autorité de première instance a observé que les locataires n'avaient pas réglé le montant réclamé dans le délai imparti, ni invoqué le moyen tiré de la compensation. Elle a en outre considéré que si ceux-ci entendaient faire valoir des prétentions liées à d'éventuels défauts de la chose louée, ils auraient dû consigner le loyer afin de ne pas se voir résilier leur bail pour défaut de paiement des arriérés de loyers.

E. 2

Statuant par arrêt du 11 septembre 2023 sur l'appel interjeté par les locataires, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève l'a rejeté et a confirmé le jugement entrepris. En bref, elle a considéré que les conditions du cas clair étaient bel et bien réalisées en l'espèce nonobstant les arguments soulevés par les appelants pour tenter de démontrer le contraire.

E. 3

Le 14 septembre 2023, A._____ Sàrl et B._____ (ci-après: les recourants) ont formé un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire. Ils ont conclu, en substance, à la réforme de l'arrêt entrepris en ce sens que la requête en cas clair introduite le 1er février 2023 par C._____ (ci-après: l'intimé) est déclarée irrecevable. Les intéressés ont aussi présenté une requête d'effet suspensif.

Le 22 septembre 2023, les recourants ont déposé une brève écriture, accompagnée d'une annexe.

Invités à se déterminer exclusivement sur la requête d'effet suspensif, l'intimé a conclu à son rejet dans son écriture du 2 octobre 2023, tandis que l'autorité précédente a déclaré s'en remettre à justice.

L'intimé s'est brièvement déterminé sur l'écriture de ses adversaires datée du 22 septembre 2023, suscitant le dépôt d'une réplique spontanée de la part des recourants en date du 12 octobre 2023.

E. 4

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 138 III 46 consid. 1).

En l'occurrence, la cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail (art. 74 al. 1 let. a LTF). La voie du recours en matière civile étant ouverte en raison d'une valeur litigieuse suffisante, le recours constitutionnel subsidiaire est partant irrecevable (art. 113 LTF).

E. 5

Aux termes de l' art. 42 al. 7 LTF , le mémoire de recours introduit de manière procédurière ou à tout autre égard abusif est irrecevable.

Dans leur mémoire de recours, les intéressés soutiennent, en substance, que les conditions du cas clair ne sont pas réalisées en l'espèce et que, lorsqu'ils ont reçu l'avis comminatoire de payer les arriérés de loyer pour la période comprise entre octobre 2021 et août 2022, ils disposaient en réalité de prétentions supérieures à l'égard de l'intimé en raison de défauts affectant la chose louée.

Dans ses déterminations du 2 octobre 2023, l'intimé allègue toutefois, sans être véritablement contredit sur ce point par les recourants, que le montant des arriérés de loyer, pour la période comprise entre le 1er mai 2021 et le 19 septembre 2023, s'élève à 224'655 fr. 60 (dont 63'300 fr. sont consignés), ce qui représente une somme très importante au regard du loyer annuel convenu, fixé à 90'000 fr. jusqu'au 28 février 2023 puis à 96'000 fr. Depuis de nombreux mois, les intéressés ont donc cessé de respecter leurs obligations découlant du contrat de bail. Dans ces conditions, les recourants ne poursuivent que de manière procédurière et abusive, dans un but exclusivement dilatoire, une contestation portant sur les seuls loyers des mois d'octobre 2021 à août 2022 (cf. dans le même sens: arrêts 4A_548/2022 du 6 janvier 2023 consid. 3; 4A_322/2022 du 16 août 2022 consid. 3; 4A_343/2021 du 27 juillet 2021 consid. 4; 4A_60/2019 du 6 mars 2019 consid. 4). Les recourants ont certes produit un jugement rendu le 14 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers genevois à teneur duquel ils ont obtenu une indemnité d'un montant supérieur à 50'000 fr. à titre de réduction de loyers pour diverses périodes comprises entre le 12 septembre 2019 et le 31 décembre 2020. Cela n'a toutefois aucune incidence sur l'allégation de l'intimé selon laquelle les recourants sont débiteurs d'un montant très important à titre d'arriérés de loyer couvrant la période allant du 1er mai 2021 au 19 septembre 2023.

Au vu de ce qui précède, le recours en matière civile doit être déclaré irrecevable en application de l' art. 108 al. 1 let . c LTF, ce qui rend sans objet la requête d'effet suspensif.

E. 6

Les recourants, qui succombent, supporteront solidairement entre eux les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Ils seront également condamnés solidairement à verser une indemnité à titre de dépens à l'intimé, dès lors que celui-ci a été invité à prendre position sur la demande d'effet suspensif.

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