

BGer 4A_464/2025 vom 30. Januar 2026

Bundesgericht, 2026-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_464_2025

FR: TF 4A_464/2025 du 30 janvier 2026

IT: TF 4A_464/2025 del 30 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la partie qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF) prise sur recours par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), le recours en matière civile est recevable.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 86 consid. 2 pp. 88-89, 115 consid. 2 p. 116). Il ne traite donc pas les questions qui ne sont plus discutées par les parties (ATF 140 III 86 consid. 2 spéc. p. 89). Il n'examine pas non plus les griefs qui n'ont pas été soumis à l'instance cantonale précédente (principe de l'épuisement des griefs, ATF 147 III 172 consid. 2.2 spéc. p. 174; 143 III 290 consid. 1.1).

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 143 I 310 consid. 2.2). Encore faut-il que la correction du vice soit 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 . 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). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266).

E. 3.1

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 138 III 620 consid. 5.1.1 avec référence au Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253; arrêts 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2, 4A_282/2015 du 27 juillet 2015 consid. 2.1). Aux termes de l' art. 257 al. 1 et 3 CPC , le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

E. 3.2

La recevabilité de la requête de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives :

Premièrement, selon la jurisprudence, 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 . La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (

voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (

Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (

substanziert 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 p. 26; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

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 p. 464; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A_185/2017 du 15 juillet 2017 consid. 5.4 et les références citées), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 p. 464; 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 aux ATF 138 III 620).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 623 en haut). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

E. 3.3

Si - dans le cadre d'une procédure en évacuation des locaux loués - le locataire conteste la résiliation du bail (art. 150 al. 1

in fine et 55 al. 1 CPC), le tribunal devra examiner sa validité à titre préjudiciel, autrement dit vérifier si les conditions matérielles de l' art. 257d al. 1 et 2 CO sont remplies. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO , respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l' art. 257 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 142 III 515 consid. 2.2.4 p. 518; 141 III 262 consid. 3.2 pp. 264-265; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1).

E. 4

L'arrêt attaqué considère que la situation juridique n'était pas claire, ce qui faisait obstacle à l'application de l' art. 257 CPC et dictait l'irrecevabilité de la requête. A le lire, il n'était pas si évident de savoir s'il s'agissait d'un bail de terrain nu ou d'un bail ayant pour objet un local commercial, compte tenu des containers installés sur le terrain par la sous-locataire; aussi le délai comminatoire à impartir pour régler l'arriéré de loyers était-il éventuellement de trente jours au lieu de dix (cf. art. 257d al. 1 phrase 2 CO).

La sous-bailleresse attaque ce jugement sous trois angles:

Premièrement, l'arrêt attaqué consacrerait une violation des art. 257 CPC en lien avec l' art. 257d CO . Un terrain nu n'entrerait pas dans la catégorie des locaux commerciaux, ce même si le locataire est autorisé à y installer des constructions mobilières comportant des locaux fermés, ou à y aménager des places de parking. La situation juridique serait donc claire, explique la recourante, jurisprudence à l'appui.

Deuxièmement, la cour cantonale aurait méconnu un fait pertinent et dûment allégué en procédure : elle aurait notifié à la sous-locataire une seconde résiliation extraordinaire le 21 juin 2024, subsidiaire à celle du 12 mars 2024, et fondée sur le défaut de constitution de la garantie de loyer contractuelle de 64'500 fr., en dépit d'une double mise en demeure; le bail se serait éteint et l'expulsion devrait être ordonnée en tous les cas, consécutivement à cette seconde résiliation.

Troisièmement, la cour cantonale n'aurait pas statué sur ses conclusions en paiement: elle se serait cantonnée à la question de l'expulsion, violant de ce fait les art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC (droit d'être entendue).

E. 5

Le premier grief de la recourante fait mouche. Il est en effet évident que le bail d'un terrain nu ne devient pas un bail de locaux commerciaux du simple fait que le locataire y installe des containers (conteneurs) qui ne sont que des constructions mobilières, ne sont donc pas unis au bien-fonds de telle manière qu'ils en deviennent partie intégrante et demeurent ainsi la propriété du locataire, au même titre que ses autres meubles; peu importe que le locataire y ait fait amener du courant électrique. La jurisprudence à cet égard ne prête guère à discussion (cf. notamment les arrêts 4A_184/2015 du 11 août 2015 consid. 4.3, non publié aux ATF 141 III 262 ; 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.2; 4C.61/2007 du 17 avril 2007 consid. 4.1; 4C.167/1996 du 5 septembre 1996 consid. 2). La cour cantonale a d'ailleurs elle-même cité l' ATF 141 III 262 , explicite sur la question. Du reste, l'intimée ne prétend pas qu'elle ne devrait pas enlever les containers en question à l'issue du contrat.

Quant à l' ATF 124 III 108 , auquel l'intimée se réfère, il concerne une installation de lavage d'automobiles, qui ne présente pas beaucoup d'interface avec la présente affaire.

Partant, la cour cantonale était malvenue de reprocher à la sous-bailleresse d'avoir recouru à tort à la procédure "rapide" de l' art. 257 CPC . Le cas était clair sur le plan juridique. Il l'était tout autant sur le plan factuel, sachant que la première des deux résiliations a été motivée par un défaut de paiement du loyer dans le délai fixé. Or, il est constant que ce paiement n'est pas intervenu dans le délai de dix jours qu'a correctement octroyé la sous-bailleresse. Le contrat de sous-location s'est donc éteint suite à sa résiliation avec effet immédiat le 12 mars 2024, sachant que toute prolongation était exclue dans ce cas de figure; l'expulsion a été requise à bon droit.

Compte tenu de ce qui précède, il est inutile de déterminer ce qu'il adviendrait du bail ensuite de la seconde résiliation que la recourante affirme avoir notifiée ultérieurement, fait sur lequel tant le jugement de première instance que l'arrêt de la cour cantonale sont muets.

E. 6

Quant à la somme dont la recourante réclame le paiement, la sous-locataire intimée ne prétend pas qu'elle n'en serait pas débitrice, en tout ou partie, dans sa réponse ou dans sa duplique au recours. Le seul motif qu'elle avance tient dans le fait que la requête serait irrecevable dans son entier, faute de clarté juridique affectant la résiliation.

Force est de rappeler, sur le principe, qu'en cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus: DAVID LACHAT, in *Le bail à loyer*, 2019, p. 870; PIERRE WESSNER, in *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, 2e éd. 2017, n° 11 ad art. 257d CO) au sens de l' art. 257d CO , le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l' art. 257 CPC , aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (contrairement aux anciens droits de procédure cantonaux, qui connaissaient la

Befehlsverfahren , mais excluaient les créances en argent; cf. arrêt 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4, et Message du 28 juin 2006 relatif au CPC, FF 2006 6959 ad art. 253, car le créancier doit pouvoir obtenir rapidement une mainlevée définitive si le cas n'est pas contesté). Le bailleur peut réclamer les loyers et frais accessoires arriérés, dus en vertu du contrat jusqu'à la fin du bail, et, faute de restitution à l'échéance, une indemnité pour l'occupation illégitime des locaux (ATF 131 III 257 consid. 2; arrêt 4A_524/2018 du 8 avril 2019 consid. 4.1). Il s'agit là d'un cumul objectif d'actions (art. 90 CPC), qui est admissible dans la procédure sommaire de l' art. 257 CPC dans la mesure où il ne complique pas ou ne ralentit pas son déroulement (EVA BACHOFNER, *Die Mieterausweisung*, 2019, p. 348 n. 629; la même, *Aus der Praxis zum Rechtsschutz in klaren Fällen*, in *Schneller Weg zum Recht [...]*, 2020, pp. 68-70).

L'état de fait est limpide et la situation juridique claire, à cet égard aussi.

Partant, l'intimée sera condamnée à verser à la recourante un montant de 110'000 fr. à titre de loyers et d'indemnité pour occupation illicite, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er juillet 2024.

E. 7

Le recours doit donc être admis et l'arrêt attaqué annulé. La sous-locataire intimée doit évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens le terrain loué. La recourante, sous-bailleresse, est autorisée à requérir immédiatement l'évacuation par la force publique de la sous-locataire. Enfin, la sous-locataire doit verser à la sous-bailleresse la somme de 110'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er juillet 2024.

Compte tenu de cette issue, l'intimée supportera les frais judiciaires, arrêtés à 6'500 fr., et versera à la recourante une indemnité de 7'500 fr. à titre de dépens.

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