

BGer 4A_586/2023 vom 18. Dezember 2023

Bundesgericht, 2023-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_586_2023

FR: TF 4A_586/2023 du 18 décembre 2023

IT: TF 4A_586/2023 del 18 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1

D. _____ Sàrl et E. _____ sont locataires d'une arcade ainsi que de dépôts situés à Genève.

En cours de bail, les locataires se sont plaints de défauts d'isolation et ont sollicité l'exécution de travaux aux fins d'y remédier, avant de consigner le loyer en date du 26 septembre 2019. Ils ont introduit le 28 octobre 2019 une requête en validation de consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lors de l'audience de conciliation tenue le 16 décembre 2019, les baillereses A. _____ Sàrl, B. _____ SA et C. _____ se sont engagées à effectuer divers travaux dans les locaux remis à bail.

E. 2

Le 23 novembre 2022, les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève en vue de faire constater le caractère exécutoire de l'accord conclu le 16 décembre 2019 par les parties.

Par jugement du 10 octobre 2023, le Tribunal des baux et loyers genevois a ordonné l'exécution de la transaction judiciaire du 16 décembre 2019 et, partant, la réalisation des travaux réclamés par les locataires, a impartì aux baillereses un ultime délai de six mois dès la notification du jugement pour s'exécuter, sous peine de se voir infliger une amende d'ordre journalière de 50 fr. pour chaque jour d'inexécution dès l'échéance dudit délai. En substance, il a retenu que la transaction litigieuse ne contenait pas d'engagement conditionnel, contrairement à ce qu'avaient soutenu les baillereses. Il a en outre considéré que celles-ci n'avaient pas entrepris les démarches nécessaires en vue d'honorer leurs engagements. Il convenait dès lors d'ordonner l'exécution de la transaction passée par les parties et de condamner les baillereses au paiement d'astreintes, compte tenu du long laps de temps écoulé.

E. 3

Le 23 octobre 2023, les baillereses ont recouru contre ce jugement et ont sollicité son annulation. Elle ont requis l'octroi de l'effet suspensif à leur recours.

Statuant par arrêt du 1er novembre 2023, la Présidente de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté ladite requête. En bref, elle a relevé que les baillereses s'étaient engagées, par transaction du 16 décembre 2019, laquelle déployait les mêmes effets qu'un jugement, à réaliser divers travaux. Elle a en outre considéré, sous l'angle de la vraisemblance, que les allégations des recourantes selon lesquelles les travaux en question n'avaient pas pu être entrepris en raison de la crise liée au coronavirus n'étaient

corroborées par aucun élément du dossier. Il semblait douteux,

prima facie, qu'une demande d'exécution des travaux concernés n'ait pas pu être adressée à l'autorité étatique compétente depuis la conclusion de l'accord, aucune justification plausible relative à l'absence de démarches entreprises par les intéressées depuis plus de trois ans et demi n'ayant été fournie.

E. 4

Le 4 décembre 2023, les bailleuses (ci-après: les recourantes) ont formé un recours au Tribunal fédéral, assorti d'une demande d'effet suspensif, en vue d'obtenir l'annulation de la décision entreprise et la restitution de l'effet suspensif au recours qu'elles avaient formé à l'encontre du jugement de première instance rendu le 10 octobre 2023.

La requête d'effet suspensif a été rejetée par ordonnance présidentielle du 6 décembre 2023.

Le Tribunal fédéral n'a pas requis le dépôt d'une réponse au recours.

E. 5

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

E. 5.1

Le recours en matière civile est recevable contre les décisions qui mettent fin à la procédure (art. 90 LTF), les décisions partielles (art. 91 LTF) ainsi que les décisions préjudicielles et incidentes qui sont notifiées séparément et qui portent sur la compétence ou sur une demande de récusation (art. 92 al. 1 LTF). Les autres décisions préjudicielles et incidentes notifiées séparément peuvent faire l'objet d'un recours si elles peuvent causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF).

E. 5.2

La décision attaquée, qui porte exclusivement sur le refus de l'effet suspensif, n'est pas une décision finale au sens de l' art. 90 LTF , puisqu'elle ne met pas fin à la procédure pendante devant la cour cantonale. Il ne s'agit pas davantage d'une décision partielle au sens de l' art. 91 LTF , puisqu'elle ne statue pas sur une portion indépendante de ce qui est demandé sur le fond, ni ne met une partie hors de cause. Il s'agit donc d'une décision incidente, qui ne porte pas sur la compétence ou une demande de récusation (art. 92 LTF), de sorte qu'elle ne peut faire l'objet d'un recours qu'aux conditions fixées par l' art. 93 LTF .

E. 5.3

La recevabilité du recours en matière civile suppose en conséquence que la décision entreprise soit de nature à causer aux recourantes un préjudice irréparable aux termes de l' art. 93 al. 1 let. a LTF , l'hypothèse visée par l' art. 93 al. 1 let. b LTF étant d'emblée exclue, dès lors que le Tribunal fédéral, s'il venait à admettre le présent recours, ne serait pas en mesure de rendre une décision finale dans la présente cause.

La condition relative à l'existence d'un préjudice irréparable est réalisée lorsque la partie recourante est exposée à un dommage qu'une décision favorable sur le fond ne pourrait pas faire disparaître, ou du moins pas entièrement. Le dommage doit être de nature juridique; un dommage économique ou de pur fait, tel que l'allongement de la procédure et/ou

l'accroissement des frais, ne suffit pas (ATF 142 III 798 consid. 2.2; 141 III 80 consid. 1.2; 137 III 380 consid. 1.2.1; 134 III 188 consid. 2.2). La partie recourante doit expliquer de façon détaillée en quoi elle se trouve menacée d'un préjudice irréparable par la décision qu'elle conteste, sauf si ce point découle manifestement de la décision ou de la nature de la cause; à ce défaut, le recours est irrecevable (ATF 138 III 46 consid. 1.2; 137 III 324 consid. 1.1).

E. 5.4

En l'occurrence, les recourantes font valoir qu'elles sont dans l'obligation d'entreprendre les travaux visés par la transaction conclue le 16 décembre 2019 dans un délai de six mois dès la notification du jugement de première instance rendu le 10 octobre 2023, sous peine de devoir payer un montant journalier de 50 fr. pour chaque jour de retard. Selon elles, il est probable que la cour cantonale n'aura pas statué sur le fond de l'affaire avant l'échéance dudit délai, vu " la lenteur de la juridiction cantonale considérée ". Elles estiment dès lors qu'un choix cornélien s'offre à elles: effectuer les travaux en question sans avoir obtenu préalablement les autorisations nécessaires à cette fin et s'exposer ainsi à des sanctions administratives ou ne rien faire et devoir payer une astreinte injustifiée.

E. 5.5

Semblable argumentation ne suffit manifestement pas à établir que les recourantes se trouveraient menacées d'un préjudice irréparable par la décision qu'elles contestent. En effet, même à supposer que les recourantes n'obtiennent pas une décision finale qui leur soit favorable, elles pourront l'attaquer devant le Tribunal fédéral et obtenir, le cas échéant, l'annulation de l'amende infligée pour chaque jour d'inexécution. Les intéressées ne sont ainsi pas exposées à un dommage de nature juridique qu'une décision favorable sur le fond ne pourrait pas faire disparaître. Autrement dit, elles ne risquent pas de subir un préjudice irréparable au sens de l' art. 93 al. 1 let. a LTF . Il s'ensuit que le recours est manifestement irrecevable, ce qu'il convient de constater selon la procédure simplifiée de l' art. 108 al. 1 let. a LTF .

E. 6

Les recourantes, qui succombent, seront condamnées solidairement à payer les frais de la procédure fédérale (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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