

BGer 4A_627/2013 vom 8. April 2014

Bundesgericht, 2014-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_627_2013

FR: TF 4A_627/2013 du 8 avril 2014

IT: TF 4A_627/2013 del 8 aprile 2014

Erwägungen

E. 1.1

Le recours est dirigé contre deux arrêts du 16 décembre 2013 mettant aux prises les mêmes parties et comportant au fond des considérants identiques. Dans un cas de ce genre, rien n'empêche la cour de céans de rendre un seul arrêt. Comme le Tribunal fédéral ne se trouve pas saisi de plusieurs recours, la requête de mesures provisionnelles tendant à la jonction des causes est sans objet.

E. 1.2

La requête tendant à la suspension de la procédure de recours jusqu'à droit jugé sur l'action en constatation, déposée postérieurement aux requêtes d'expulsion, doit être rejetée. En effet, le point litigieux est de savoir si la bailleresse peut invoquer la protection pour les cas clairs. Or, de deux choses l'une: soit, les conditions du cas clair sont réalisées et il n'y a aucune raison de retarder l'évacuation; soit, elles ne le sont pas et les requêtes d'expulsion deviennent irrecevables.

E. 1.3

Les arrêts attaqués ont été rendus en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance statuant sur recours (art. 75 LTF). Il s'agit au surplus de décisions finales (art. 90 LTF). Le litige porte sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion sont données dans une procédure fondée sur l' art. 257 CPC . En pareil cas, la valeur litigieuse correspond au dommage prévisible causé par le retard au cas où les conditions d'une évacuation selon la procédure de l' art. 257 CPC ne seraient pas réalisées (consid. 1.2.2 non publié de l' ATF 138 III 620). Comme la cour cantonale l'a constaté dans ses deux arrêts, la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. est atteinte en l'espèce dans les deux cas d'évacuation (art. 74 al. 1 let. a LTF). Au surplus, le recours est interjeté par la partie qui a succombé en instance cantonale (art. 76 al. 1 LTF). Il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.4

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque

celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

E. 1.5

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

E. 2

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 257 al. 1 CPC . Selon lui, l'intimée ne pouvait pas bénéficier de la protection des cas clairs, car "ses requêtes d'expulsion portent sur un état de fait qu'elle a rendu elle-même litigieux et sur une situation juridique dont elle porte la responsabilité de l'incertitude". Il fait valoir à cet égard que l'intimée n'a pas respecté l'accord du 3 mars 2010 en refusant de signer de nouveaux baux, qui auraient permis au locataire d'obtenir l'autorisation d'exploiter le restaurant. Il ajoute que l'action en constatation porte sur un objet identique à celui des requêtes d'évacuation et que l'existence même d'un litige de fond rend l'état de fait litigieux et la situation juridique incertaine.

E. 2.1

Aux termes de l' art. 257 al. 1 CPC relatif aux cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). L'état de fait exigé par l' art. 257 al. 1 let. a CPC peut être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1 p. 125, 620 consid. 5.1.1 p. 621). Cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention. Si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait. Le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec. En revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 621 ss et consid. 6.2 p. 624).

E. 2.2

En l'espèce, la bailleuse a requis l'évacuation en mars 2013 en invoquant l'absence de titre juridique du recourant à occuper les locaux commerciaux et l'appartement. Elle a produit la transaction du 3 mars 2010. Selon cet accord, la validité des congés était reconnue et les baux bénéficiaient d'une prolongation unique au 31 décembre 2012; les résiliations seraient toutefois retirées à la condition que, au plus tard le 1er janvier 2013, le recourant et son épouse exploitent personnellement le restaurant; de nouveaux baux seraient alors conclus à partir de cette date. Il n'a jamais été contesté que le recourant n'exploitait pas le restaurant personnellement à la date butoir du 1er janvier 2013. Sur la base de cet état de fait non litigieux, les juges cantonaux pouvaient admettre sans autre que la condition posée par la transaction pour le retrait des congés n'était pas réalisée. Le locataire a objecté alors que c'est la bailleuse qui l'avait empêché d'exploiter le restaurant à partir du 1er janvier 2013, en refusant de lui soumettre de nouveaux baux qui lui auraient permis d'obtenir l'autorisation d'exploiter et en s'opposant à la remise des clés du restaurant par l'Office des

faillites. Apparemment, le recourant entendait invoquer l' art. 156 CO , qui prévoit que la condition est réputée accomplie quand l'une des parties en a empêché l'avènement au mépris des règles de la bonne foi.

L'objection du recourant apparaissait d'emblée inconsistante. Indépendamment de la question de savoir si la bailleuse a effectivement empêché le locataire d'obtenir l'autorisation d'exploiter au 1er janvier 2013, il ressortait des faits clairement établis que le recourant ne disposait pas des clés du restaurant à cette date ni auparavant, car l'Office des faillites n'avait pas donné suite à sa requête du 19 décembre 2012. Le locataire n'était donc matériellement pas en mesure d'exploiter "xxx" à la date butoir. Une éventuelle responsabilité de l'intimée dans cet état de fait pouvait être écartée immédiatement. En effet, le recourant fondait sa thèse selon laquelle la bailleuse s'était opposée à la remise des clés au locataire par l'Office des faillites sur une lettre de la régie du 4 janvier 2013, soit postérieure à la date fatidique du 1er janvier.

Dans ces conditions, les juges genevois pouvaient considérer sans violer l' art. 257 CPC que l'objection selon laquelle la bailleuse avait empêché l'avènement de la condition était manifestement mal fondée.

De manière générale, le recourant soutient que l'existence même de l'action en constatation rendait l'état de fait litigieux et la situation juridique incertaine, de sorte que la protection du cas clair était d'emblée exclue dans ces circonstances. L'argument est spécieux. Il ne suffit pas que le locataire, après l'introduction d'une requête en évacuation par le bailleur, ouvre action en constatation de ses prétendus droits contractuels sur la chose louée pour priver, ipso facto, le juge saisi en procédure sommaire de sa compétence d'examiner si les conditions de l' art. 257 al. 1 CPC sont réunies ou non.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

E. 3

La cour de céans s'étant prononcée sur le recours, la requête d'effet suspensif est sans objet.

E. 4

Vu le sort réservé au recours, les frais judiciaires seront mis à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF), lequel versera en outre des dépens à l'intimée (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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