

# **BGer 4D 109/2010 vom 10. Dezember 2010**

Bundesgericht, 2010-12-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4D\\_109\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_109_2010)

FR: TF 4D 109/2010 du 10 décembre 2010

IT: TF 4D 109/2010 del 10 dicembre 2010

## **Regeste**

contrat de bail à loyer; occupation illicite des locaux | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La valeur litigieuse, déterminée par les conclusions restées contestées devant l'autorité précédente ( art. 51 al. 1 let. a LTF ), est inférieure à 15'000 fr.; seule la voie du recours constitutionnel subsidiaire est dès lors ouverte (cf. art. 74 al. 1 let. a et art. 113 LTF ). Ce recours peut être formé uniquement pour violation des droits constitutionnels ( art. 116 LTF ). Le Tribunal fédéral n'examine les griefs constitutionnels qu'à condition qu'ils aient été expressément invoqués et motivés (cf. art. 106 al. 2 LTF auquel renvoie l' art. 117 LTF ). L'acte de recours doit, sous peine d'irrecevabilité, contenir un exposé succinct des droits ou principes constitutionnels violés; la partie recourante doit discuter les attendus de la décision attaquée et exposer de manière claire et circonstanciée en quoi consiste la violation du droit constitutionnel (cf. ATF 134 II 244 consid. 2.2; 134 V 138 consid. 2.1). Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits constatés dans la décision entreprise; il ne peut rectifier ou compléter que les constatations de fait auxquelles l'autorité précédente est parvenue en violation des droits constitutionnels (cf. art. 118 LTF ), pour autant que la partie recourante mette en évidence, dans le détail, les constatations prétendument viciées ( ATF 133 III 393 consid. 7.1, 439 consid. 3.2 p. 445).

### **E. 2**

Sous un titre "en fait", la recourante reproche à la cour cantonale "de n'avoir pas procédé à son offre de preuve". Elle n'indique toutefois pas quel droit constitutionnel aurait été violé; le grief, à supposer qu'il soit censé avoir une portée autonome, est ainsi irrecevable.

### **E. 3**

La recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue au sens de l' art. 29 al. 2 Cst. ; en substance, elle soutient avoir expliqué que l'intimée avait entrepris des travaux de réfection des locaux litigieux en automne 2008, "ce qui pourrait être confirmé par nombre de voisins, s'ils étaient autorisés à témoigner"; elle estime qu'il aurait "d'évidence appartenu à la Cour de justice de procéder à ces probatoires, avant d'admettre le recours, dès lors qu'une offre de preuve était aussi faite par (elle) dans son écriture à la Cour du 23 mars 2010". La cour cantonale n'a pas méconnu la position de la recourante, puisqu'elle a indiqué dans l'arrêt querellé que, dans son mémoire-réponse, l'intéressée avait ajouté que l'intimée avait entrepris des travaux dans l'arcade litigieuse dès septembre 2008; elle n'a cependant - à tout le moins implicitement - pas retenu cet argument. La recourante ne soulève aucun moyen en rapport avec l'éventuelle application de la maxime inquisitoire sociale instituée en droit du bail. Même si tel avait été le cas, il n'en demeurerait pas moins que le devoir du

juge d'établir d'office les faits ne serait en tout cas pas illimité, les parties n'étant pas dispensées de collaborer activement à la constatation de l'état de fait déterminant, ni de présenter des offres de preuves complètes (cf. ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238 s; cf. également arrêts 4C.291/2004 du 1er novembre 2004 consid. 3.2, in SJ 2005 I p. 261; 4C.199/2000 du 21 décembre 2000 consid. 2a, in SJ 2001 I 278); or, la recourante n'indique pas précisément de quelle offre de preuve il s'agissait, ni quels travaux auraient selon elle été effectués. Pour le surplus, elle ne démontre pas davantage en quoi la prise en compte de l'élément qu'elle allègue aurait été de nature à modifier la conviction des juges cantonaux. Son grief doit être écarté.

#### **E. 4**

La recourante estime que la décision entreprise "entraîne un résultat choquant, de sorte qu'elle est constitutive d'arbitraire", au sens de l' art. 9 Cst. ; en bref, elle plaide que l'intimée avait dans les faits disposé librement et exclusivement des locaux dès le moment où elle avait reçu les clés de l'Office des faillites et que contrairement à ce qu'avait considéré la cour cantonale, elle s'était de bonne foi libérée de ses obligations en restituant les clés le 21 août 2008; elle affirme encore qu'après la confirmation de sa faillite par le Tribunal fédéral, "elle n'avait évidemment plus aucune intention de s'opposer à l'évacuation et de retourner dans les locaux", mais qu'elle "espérait cependant que le Tribunal des baux et loyers tiendrait compte des investissements importants effectués par elle, notamment pour la mise en place des infrastructures, dans l'appréciation des montants restant dus à la bailleuse". L'argumentation de la recourante repose dans une large mesure sur des faits qui ne ressortent pas de la décision attaquée et elle ne soutient ni a fortiori ne démontre que la cour cantonale aurait commis arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits; elle se limite à présenter sa propre vision de la situation et à se prévaloir d'un résultat prétendument choquant, sans discuter spécifiquement les considérants de l'arrêt attaqué; un tel procédé est impropre à prouver l'arbitraire. Pour le surplus, elle ne plaide pas que les juges cantonaux auraient procédé à une application arbitraire du droit fédéral applicable en la matière. Il s'ensuit que le grief doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

#### **E. 5**

La recourante sollicite le bénéfice de l'assistance judiciaire. Toute personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes a droit, à moins que sa cause paraisse dépourvue de toute chance de succès, à l'assistance judiciaire gratuite. Elle a en outre droit à l'assistance gratuite d'un défenseur, dans la mesure où la sauvegarde de ses droits le requiert ( art. 29 al. 3 Cst. ). Un procès est dépourvu de chances de succès lorsque les perspectives de le gagner sont notablement plus faibles que les risques de le perdre et qu'elles ne peuvent donc pas être considérées comme sérieuses, de sorte qu'une personne raisonnable et de condition aisée renoncerait à s'y engager en raison des frais qu'elle s'exposerait à devoir supporter ( ATF 133 III 614 consid. 5). En l'occurrence, le recours apparaissait d'emblée dénué de chances de succès, si bien que la demande d'assistance judiciaire ne peut qu'être rejetée. En conséquence, la recourante supporte les frais judiciaires de la présente procédure ( art. 66 al. 1 LTF ). Elle n'a en revanche pas à verser des dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.