

GE_GERICHTE ACJC/352/2023 vom 13. März 2023

GE Cour de justice, 2023-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_352_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/352/2023 du 13 mars 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/352/2023 del 13 marzo 2023

Erwägungen

E. 16

septembre 2014 consid. 2.1). 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 et les arrêts cités). En règle générale, 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; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620). 2.1.2 Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure sommaire pour les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a contesté en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante. Dans une telle situation, il appartient au juge saisi de la requête d'expulsion d'examiner à titre préjudiciel la validité de la résiliation du bail. Si cette dernière est claire au sens de l'art. 257 CPC, il peut procéder (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_422/2020 précité consid. 4.3 et les références citées). 2.1.3 Selon l'art. 266h CO, en cas de faillite du locataire après la délivrance de la chose, le bailleur peut exiger que des sûretés lui soient fournies pour les loyers à échoir; à cet effet, il s'adresse par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable (al. 1); si ces sûretés ne lui sont pas fournies dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat (al. 2). 2.2 En l'espèce, il apparaît que deux contrats de bail ont vraisemblablement été signés par les intimés et le locataire, lesquels prévoient des clauses différentes. Comme le Tribunal le relève, il en résulte que le montant des sûretés réclamées n'est pas le même selon que l'un ou l'autre des contrats est applicable. Le locataire n'a certes rien versé, de sorte que le fait que ledit montant s'élève soit à 88'000 fr. soit à 106'000 fr. selon le contrat considéré n'est a priori pas déterminant; il n'en demeure pas moins que, comme le relève le Tribunal, se pose la question de

- 7/9 -

C/11349/2022 l'impact sur la validité du congé, de l'absence de versement de sûretés, arrêtés par hypothèse à un montant trop élevé. Les appelants fondent en outre leur requête sur la résiliation du bail pour défaut de versement des sûretés réclamées sur la base de l'art. 266h CO. De telles sûretés peuvent cependant être réclamées si le locataire tombe en faillite en cours de bail. Or, en l'espèce, le bail avait déjà été résilié à la date de la faillite du locataire. Déterminer si des sûretés pouvaient en l'occurrence être exigées n'est pas d'emblée évident, pas plus que déterminer si, par conséquent, le bail pouvait être résilié pour défaut de versements desdites sûretés et l'évacuation requise pour ce motif. Enfin, le titre auquel les autres parties à la procédure que le locataire occupent les locaux loués, en

particulier D_____ et F_____ Sàrl, n'est pas clair non plus, étant relevé que selon la requête en évacuation, seule la sous-location à E_____ a été autorisée par les appelants. Au vu de ce qui précède la situation tant de fait que de droit ne peut être qualifiée de prouvée ou non litigieuse respectivement claire. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevable la requête en évacuation déposée par les appelants. Le jugement attaqué sera confirmé. 3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 8/9 -

C/11349/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 décembre 2022 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/842/2022 rendu le 3 novembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11349/2022. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

- 9/9 -

C/11349/2022 Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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