

GE_GERICHTE ACJC/561/2025 vom 6. April 2025

GE Cour de justice, 2025-04-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_561_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/561/2025 du 6 avril 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/561/2025 del 6 aprile 2025

Erwägungen

E. 1.1

La décision querellée porte sur des mesures d'exécution, de sorte que seule la voie du recours est ouverte en l'espèce (art. 309 let. a et art. 319 let. a CPC). S'agissant d'une affaire soumise à la procédure sommaire (art. 339 al. 2 CPC), le recours doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 314 al. 1 CPC).

E. 1.2

Formé en temps utile (art. 142 al. 1 CPC), dans les formes prévues par la loi (art. 130 et 131 CPC) et auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), le recours est recevable, ce qui n'est pas contesté.

E. 1.3

S'agissant d'un recours, le pouvoir d'examen de la Cour de céans est limité à la violation du droit et à la constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CP). Par ailleurs, le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il peut se limiter aux questions décisives pour l'issue du litige (ATF 143 III 65 consid. 5.2; 141 V 557 consid. 3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2018 du 15 novembre 2018 consid. 3.1.1).

E. 2

Les recourants dénoncent en premier lieu une constatation manifestement inexacte des faits. En tant que de besoin, l'état de fait retenu par le Tribunal a été rectifié et complété ci-dessus, de sorte que le grief des recourants en lien avec la constatation inexacte des faits ne sera pas traité plus avant.

- 9/14 -

C/2392/2024

E. 3

Sur le fond, les recourants reprochent au Tribunal d'avoir considéré qu'ils ne disposaient pas d'un intérêt digne de protection à requérir l'exécution du point 6 du dispositif du jugement litigieux, de sorte que leur requête était irrecevable.

E. 3.1

Conformément à l'art. 59 al. 2 let. a CPC, le justiciable qui fait valoir une prétention doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur sa demande. L'existence d'un intérêt digne de protection est ainsi une condition de recevabilité de toute demande en justice : le demandeur doit obtenir un avantage, factuel ou juridique, du résultat de la procédure. L'absence d'un tel intérêt - qui doit être constatée d'office (art. 60 CPC) -

entraîne ainsi l'irrecevabilité de la demande (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4; arrêts du Tribunal fédéral 5A_729/2021 du 24 février 2022 consid. 3.1.2.2; 5A_282/2016 du 17 janvier 2017 consid. 3.2.1).

E. 3.1.1

Par intérêt digne de protection, on vise un intérêt juridique, voire un intérêt de fait, à certaines conditions. L'intérêt juridique dépend du droit affirmé. Si celui-ci protège la partie qui l'invoque, un intérêt juridique existe en principe. L'intérêt juridique fait défaut, alors même que la partie invoque un droit dont elle titulaire, si ce droit affirmé n'a pas besoin de protection en ceci qu'il n'est pas contesté ou parce qu'il n'y pas (ou plus) d'atteinte ou de risque d'atteinte. Pour cette raison, une demande abusive doit être déclarée irrecevable (BOHNET, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 89a ad art. 59 CPC). Il revient au demandeur d'apporter les éléments permettant de conclure à l'existence d'un intérêt, et ce, selon les règles procédurales applicables en matière de présentation des faits et des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 5.2; 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.3; BOHNET, op. cit., n. 92 ad art. 59 CPC). Comme toute condition de recevabilité, l'intérêt doit exister au moment du jugement (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4). L'absence initiale d'intérêt est guérissable, sauf abus manifeste (BOHNET, op. cit., ad art. 52 n. 24).

E. 3.1.2

Quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC). L'abus de droit est en particulier réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée à l'encontre de son but, pour réaliser des intérêts qu'elle n'entend pas protéger. Il y a également abus en l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, en cas de disproportion manifeste des intérêts en présence, d'exercice d'un droit sans ménagement ou d'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 2; 134 III 52 consid. 2.1; BOHNET, op. cit., ad art. 52 n. 8).

E. 3.2

En l'espèce, la requête des recourants vise l'exécution des travaux d'aménagement que les parties intimées ont été condamnées à effectuer dans les

- 10/14 -

C/2392/2024 locaux loués selon le chiffre 6 du dispositif du jugement JTBL/485/2021 du 2 juin 2021. Il n'est pas contesté que le point du dispositif susvisé soit désormais exécutoire, ni que les recourants aient un intérêt présumé à l'exécution des travaux concernés.

E. 3.2.1

Avec les intimées, il convient cependant d'observer que les recourants ont eux-mêmes soutenu devant le Tribunal fédéral, parallèlement au présent procès, que l'arcade donnée à bail n'était pas exploitable, dès lors que les travaux réalisés par les bailleuses feraient obstacle à l'exercice de leurs propres activités en conformité avec le droit public. Ils ont notamment affirmé qu'une demande d'autorisation serait vouée à l'échec, en ce qu'elle vise les travaux d'aménagement à exécuter ou l'exploitation d'un établissement public. Dans ces conditions, il faut comme le premier juge admettre que l'attitude des recourants est contradictoire et que ceux-ci échouent à démontrer qu'ils disposent d'un intérêt digne de protection à l'exécution des travaux d'aménagement litigieux, puisque qu'ils considèrent eux-mêmes que nonobstant l'exécution desdits travaux, ils ne pourraient pas exercer

licitement leurs activités dans les locaux loués. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, le premier juge n'a d'ailleurs pas seulement considéré qu'ils soutenaient devant le Tribunal fédéral que les travaux d'aménagement dont requéraient l'exécution n'étaient pas autorisables; le premier juge a également retenu, correctement, que les recourants alléguaient devant le Tribunal fédéral que les travaux réalisés par les intimées dans l'immeuble ne leur permettaient plus d'y exercer leurs activités en conformité avec les exigences du droit public, et ce indépendamment de l'exécution des travaux d'aménagement litigieux. Les allégations des recourants selon lesquelles les travaux dont ils sollicitent l'exécution auraient précisément pour but de remédier au caractère inexploitable de l'arcade ne sont nullement démontrées, notamment en ce qui concerne le respect des normes de droit public. Elles se heurtent frontalement à leurs précédentes allégations, telles que rapportées ci-dessus, et ne sont pas davantage convaincantes. Le seul fait que le Tribunal fédéral n'ait pas retenu le caractère inexploitable des locaux invoqué par les recourants ne permet pas de retenir sans autre que leur intérêt à l'exécution des travaux litigieux serait aujourd'hui établi. Dans son récent arrêt, notre Haute Cour a laissé intactes les constatations de l'autorité précédente selon lesquelles les recourants n'avaient pas fait preuve de la collaboration nécessaire et adopté un comportement obstructif, entraînant l'inexécution de certains points du protocole d'accord; elle a débouté les recourants notamment pour ce motif. Or, non seulement cela ne revient pas à constater que les locaux seraient exploitables moyennant exécution des travaux d'aménagement litigieux, mais il apparaît également que le fait de requérir aujourd'hui l'exécution desdits travaux, après avoir fait obstacle à l'application du protocole les prévoyant, est abusif de la part des recourants.

- 11/14 -

C/2392/2024

E. 3.2.2

Ceci est d'autant plus vrai en l'espèce que dans l'intervalle, le bail des locaux litigieux a été résilié et que la question de la validité de cette résiliation n'a pas encore été définitivement tranchée. Il n'est en effet pas exclu que le Tribunal, puis éventuellement les instances supérieures, tiennent pour efficaces les congés notifiés par les intimées aux recourants le 3 février 2017, et ce au terme de l'instruction ordonnée dans la cause C/4_____/2017. En pareil cas, les travaux d'aménagement qui pourraient être exécutés par les intimées dans l'intervalle le seraient essentiellement en vain. Or, les recourants n'exposent pas en quoi l'exécution des travaux litigieux ne pourrait attendre que la question de la résiliation du bail soit tranchée. Compte tenu de leur attitude obstructive passée, il faut au contraire admettre qu'une telle attente peut leur être imposée. On constate ainsi une disproportion manifeste entre l'intérêt supposé des recourants à requérir l'exécution immédiate des travaux litigieux et l'intérêt des intimées à s'assurer que ceux-ci ne soient pas exécutés en pure perte. Pour ce motif également, la requête d'exécution est en l'espèce abusive et par conséquent irrecevable, conformément aux principes rappelés ci-dessus.

E. 3.2.3

Enfin, le fait que devant le Tribunal, les intimées n'aient conclu à l'irrecevabilité de la requête qu'en lien avec la résiliation de bail susvisée, et non avec l'abus de droit retenu ci-dessus, n'a aucune incidence sur le bien-fondé de la décision entreprise, contrairement à ce que soutiennent les recourants. Ainsi que cela a été rappelé ci-dessus, le juge examine en effet d'office les conditions de recevabilité de l'action et n'est pas lié par les conclusions des

parties sur ce point. Par conséquent, le Tribunal a retenu à bon droit que les recourants n'avaient en l'espèce pas d'intérêt digne de protection à l'exécution requise. Le recours ne saurait être admis pour les motifs susvisés.

E. 4

Dans un dernier grief, les recourants reprochent au Tribunal de ne pas les avoir interpellés au sujet de la recevabilité de leur requête et de ne pas leur avoir donné l'occasion de clarifier ou de compléter celle-ci sur ce point.

E. 4.1

Selon l'art. 56 CPC, le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier ou de les compléter. Le devoir d'interpellation du juge constitue une atténuation de la maxime des débats, selon laquelle les parties doivent en principe alléguer les faits constituant le cadre du procès. Le but de l'art. 56 CPC est ainsi d'éviter qu'une partie ne soit déchu de ses droits parce que ses allégués de fait et ses offres de preuves sont affectés de défauts manifestes (arrêts du Tribunal fédéral 5A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.1, non publié in ATF 142 III 102; 5A_921/2014 du 11 mars 2015 consid. 3.4.2, 4A_78/2014 et 4A_80/2014 du 23 septembre 2014 consid. 3.3.3).

- 12/14 -

C/2392/2024 De jurisprudence constante, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (arrêts du Tribunal fédéral 4A_375/2015 du 26 janvier 2016 consid. 7.1, non publié in ATF 142 III 102; arrêts précités 5A_921/2014 consid. 3.4.2; 4A_78/2014 et 4A_80/2014 consid. 3.3.3). L'étendue de l'intervention du juge dépend des circonstances du cas d'espèce, notamment de l'inexpérience de la partie concernée (arrêts du Tribunal fédéral précités 4A_375/2015 consid. 7.1; 4A_78/2014 consid. 3.3.3). Lorsque les parties sont représentées par un avocat, l'obligation du juge de poser des questions n'a qu'une portée très limitée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_336/2014 du 18 décembre 2014 consid. 7.6; 4A_57/2014 du 8 mai 2014 consid. 1.3.2; 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2). L'intervention du juge ne doit pas non plus avantager unilatéralement une partie et aboutir à une violation du principe de l'égalité des armes (arrêts du Tribunal fédéral précités 4A_375/2015 consid. 7.1, non publié in ATF 142 III 102; 4A_78/2014 et 4A_80/2014 consid. 3.3.3; 4A_444/2013 consid. 6.3.3).

L'interpellation est limitée par le cadre du procès; le juge ne doit ainsi pas rendre les parties attentives à des faits qu'elles n'ont pas pris en considération, ni les aider à mieux présenter leur cause, ni leur suggérer des arguments pertinents (ATF 146 III 413 consid. 4.2; 142 III 462 consid. 4.3).

E. 4.2

En l'espèce, les recourants soutiennent que si le premier juge les avait interpellés au sujet de l'apparente contradiction entre leur position défendue devant le Tribunal fédéral et celle exposée dans le présent procès, ils auraient pu davantage attirer son attention sur le fait que les travaux ayant rendu les locaux inexploitable n'étaient pas les mêmes que les travaux d'aménagement dont ils sollicitaient l'exécution. Ils en déduisent que leur intérêt à requérir l'exécution de ces derniers travaux aurait en conséquence été reconnu. Outre que les recourants étaient représentés par un conseil devant le Tribunal, et qu'il leur incombait donc au premier chef de démontrer que les conditions de recevabilité de leur requête étaient

réunies, les recourants perdent encore une fois de vue que le Tribunal n'a pas seulement retenu qu'ils alléguaient devant le Tribunal fédéral que les travaux d'aménagement litigieux n'étaient pas susceptibles d'être autorisés – ce qu'ils ont effectivement soutenu. Le Tribunal a également tenu compte du fait que les recourants alléguaient devant notre Haute Cour qu'en raison des autres travaux effectués par les intimées sur l'immeuble, ils ne pourraient exercer les activités prévues dans les locaux loués en conformité avec les exigences du droit public, et ce indépendamment de l'exécution des travaux d'aménagement litigieux. Il faut dès lors admettre que le premier juge n'avait aucun devoir d'interpeller les recourants sur la recevabilité de leur requête, puisqu'il a parfaitement saisi le point

- 13/14 -

C/2392/2024 de vue exposé par ceux-ci. Aucun élément pertinent supplémentaire n'aurait par ailleurs pu être apporté par ceux-ci, s'il les avait interpellés. Par conséquent, le grief tombe également à faux et le recours sera rejeté.

E. 5

Il n'est pas prélevé de frais, ni alloué de dépens, dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

- 14/14 -

C/2392/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 30 septembre 2024 par A_____, B_____, C_____ SARL et D_____ SARL contre le jugement JTBL/890/2024 rendu le 17 septembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2392/2024-14. Au fond : Rejette le recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.

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.