

GE_GERICHTE C/7945/2024 vom 26. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7945_2024

FR: GE_GERICHTE C/7945/2024 du 26 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE C/7945/2024 del 26 novembre 2024

Erwägungen

E. 4

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé les articles 59, 60 et 88 CPC, en ne déclarant pas irrecevable la requête formulée par l'intimée, alors même qu'aucun intérêt juridique à agir ne pouvait lui être reconnu. Elle conteste également la réalisation des conditions de l'art. 257 CPC, estimant que le cas ne pouvait être considéré comme clair.

E. 4.1.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (ATF 141 III 23 consid. 3.2 et la référence citée). En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, 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). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3). Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (Glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités). Secondement, 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; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). 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). Si le juge parvient à la conclusion que les conditions du cas clair sont réalisées, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire. Si elles ne sont pas remplies, le juge doit prononcer l'irrecevabilité de la demande (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités).

E. 4.1.2

Selon l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit, et, en vertu de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, une telle action n'est recevable que si le demandeur y a un intérêt digne de protection (arrêts du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 5.2; 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1). Selon la jurisprudence, l'action en constatation de droit est ouverte si la partie demanderesse a un intérêt important et digne de protection à la constatation immédiate de la situation de droit. Il n'est pas nécessaire que cet intérêt soit de nature juridique. Il peut s'agir d'un pur intérêt de fait. La condition est remplie notamment lorsque les relations juridiques entre les parties sont incertaines et que cette incertitude peut être levée par la constatation judiciaire. Pour cela, n'importe quelle incertitude ne suffit pas ; il faut au contraire que l'on ne puisse pas exiger de la partie demanderesse qu'elle tolère plus longtemps le maintien de cette incertitude, parce que celle-ci l'entrave dans sa liberté de décision (ATF 135 III 378 consid. 2.2 et les références citées). L'intérêt pratique à une constatation de droit fait normalement défaut pour le titulaire du droit lorsque celui-ci dispose d'une action en exécution, en interdiction ou d'une action formatrice, immédiatement ouverte, qui lui permettrait d'obtenir directement le respect de son droit ou l'exécution de l'obligation. Dans ce sens, l'action en constatation de droit est subsidiaire par rapport à une action condamnatoire ou une action formatrice. Seules des circonstances exceptionnelles pourraient conduire à admettre l'existence d'un intérêt digne de protection à la constatation de droit bien qu'une action en exécution soit ouverte. Un litige doit en principe être soumis au juge dans son ensemble par la voie de droit prévue à cet effet; le créancier qui dispose d'une action condamnatoire ne peut en tout cas pas choisir d'isoler des questions juridiques pour les soumettre séparément au juge par la voie d'une action en constatation, comme s'il sollicitait un avis de droit (ATF 135 III 378 consid. 2.2; 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 5.2; 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.1; Bohnet, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 16 ad. art. 88 CPC). Il appartient au demandeur d'établir qu'il dispose d'un intérêt digne de protection à la constatation (art. 59 al. 2 lit. a CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_618/2017 du 11 janvier 2018 consid. 5.2 et 4A_688/2016 du 5 avril 2017 consid. 3.3 résumés in CPC Online, art. 88 CPC). A défaut, la demande est irrecevable (ATF 140 III 159 consid. 4.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_717/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.1.1.3).

E. 4.1.3

La résiliation du bail est un acte formateur (ATF 123 III 124 consid. 3d; 118 II 119 consid. 3a). En tant qu'il s'agit de l'exercice d'un droit formateur, la résiliation revêt un caractère univoque, inconditionnel et irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

E. 4.2

En l'espèce, quand bien même la nullité du congé est une question qui peut être examinée par le juge d'office et en tout temps, cela ne signifie pas encore que l'intimée ait la faculté de solliciter que cette question juridique soit tranchée de manière abstraite dans le cadre d'une procédure en constatation. Selon les principes développés précédemment, l'action en constatation est subsidiaire à une action condamnatoire. Or, l'intimée soutient, dans sa réponse à l'appel, avoir " droit à des dommages-intérêts pour résiliation anticipée du Contrat [...]" , qu'elle pourrait donc réclamer dans le cadre d'une action condamnatoire. La recevabilité de la requête de l'intimée au regard des conditions de l'art. 88 CPC ne peut donc être qualifiée de claire. Il convient au surplus de relever ce qui suit. L'appelante considère

que l'intimée a, par ses courriers des 30 novembre 2023 et 3 janvier 2024, résilié le contrat pour le 31 décembre 2023; elle aurait en outre quitté les locaux. L'intimée, quant à elle, soutient que, dans la mesure où elle ne s'est pas opposée au courrier de l'appelante du 9 janvier 2024 selon lequel le congé qu'elle lui avait adressé était sans effet, le contrat serait resté en vigueur entre les parties; elle conteste par ailleurs avoir quitté les locaux et allègue qu'elle aurait poursuivi l'exploitation du café-restaurant jusqu'au changement de serrures intervenu au début de l'année 2024. Il doit ainsi être considéré que la situation tant factuelle que juridique qui existait entre les parties au moment où le congé du 19 janvier 2024, objet de la présente procédure, a été donné, ne peut être qualifiée de claire. Contrairement à ce qu'a retenu du Tribunal, la question de la portée des courriers des 30 novembre 2023 et 3 janvier 2024 est déterminante pour statuer dans la présente cause. En effet, à supposer que la résiliation pour le 31 décembre 2023 signifiée par l'intimée à l'appelante à ces occasions soit valable, il n'y aurait plus de place pour une seconde résiliation intervenue ultérieurement, alors que la résiliation de l'intimée avait déjà déployé ses effets. Dès lors, dans la mesure où la question de la validité du congé du 19 janvier 2024 ne peut s'examiner sans avoir au préalable clarifié la situation qui prévalait au moment où ledit congé a été donné, le cas ne peut être qualifié de clair. En outre, l'intérêt de l'intimée à faire constater la nullité de la résiliation du bail alors qu'elle aurait quitté les locaux ne peut non plus être qualifié de clair. Partant, le jugement entrepris sera annulé et il sera statué en ce sens que la requête de l'intimée en constatation de la nullité du congé sera déclarée irrecevable (art. 327 al. 3 let. b CPC).

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} juillet 2024 par A_____ SA contre le jugement JTBL/675/2024 rendu le 13 juin 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7945/2024-6-SD. Au fond : Annule ce jugement et, statuant à nouveau : Déclare irrecevable la requête en protection du cas clair formulée le 5 avril 2024 par B_____ SARL à l'encontre de A_____ SA. 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 Sibel UZUN, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, 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. cf. consid. 1.2

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