

# BGer 4A 164/2020 vom 2. Juni 2020

Bundesgericht, 2020-06-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_164\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_164_2020)

FR: TF 4A 164/2020 du 2 juin 2020

IT: TF 4A 164/2020 del 2 giugno 2020

## Regeste

bail à loyer; créance de loyer | Droit des contrats

## Erwägungen

### E. 1

Dès le mois de mars 2015, A. \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ SA dont C. \_\_\_\_\_ était l'administrateur unique sont conjointement devenus locataires de locaux commerciaux dans un bâtiment du centre de Genève. Destinés à l'exploitation d'un restaurant, ces locaux leur étaient remis à bail par la société X. \_\_\_\_\_ SA. Le 13 mars 2018, les locataires ont convenu par écrit avec la bailleuse et avec D. \_\_\_\_\_ que le bail serait transféré à ce dernier et à B. \_\_\_\_\_ dès le 1er avril suivant. Les locataires reprenants déclaraient connaître les clauses de ce contrat et s'obliger à les exécuter entièrement. Ils s'obligeaient à constituer une garantie au montant de 25'000 francs. Le 26 novembre 2018, après qu'elle eut vainement sommé B. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ d'acquitter un arriéré de loyer, la bailleuse a résilié le contrat avec effet au 31 décembre 2018.

### E. 2

Le 25 janvier 2019, usant de la procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, la bailleuse a ouvert action contre B. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Les défendeurs devaient être condamnés à évacuer les locaux et la demanderesse devait être d'ores et déjà autorisée à requérir l'exécution forcée avec le concours de la force publique. De plus, selon des conclusions plus tard amplifiées, les défendeurs devaient être condamnés à payer les loyers échus. D. \_\_\_\_\_ a contesté toute obligation au motif que l'acte de transfert établi le 13 mars 2018 était prétendument simulé. Il contestait que le cas fût clair et il concluait à l'irrecevabilité de la requête introduite en procédure sommaire. Il requérait l'audition de F. \_\_\_\_\_ en qualité de témoin; à titre de représentant de la bailleuse, celui-ci avait pris part aux pourparlers qui ont précédé l'acte de transfert. Le tribunal s'est prononcé le 8 juillet 2019. Il a condamné les deux défendeurs à l'évacuation des locaux et il a autorisé l'exécution forcée avec le concours de la force publique. Il a condamné B. \_\_\_\_\_ à payer 12'812 fr. au titre d'un arriéré de loyer antérieur au transfert du bail, avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1er mars 2018. Il a condamné les deux défendeurs à payer solidairement 96'090 fr. au titre de l'arriéré de loyer postérieur à ce transfert, avec intérêts au même taux dès le 1er novembre 2018. D. \_\_\_\_\_ a interjeté appel. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 24 février 2020; elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement.

### E. 3

Agissant par la voie du recours en matière civile, D. \_\_\_\_\_ requiert le Tribunal fédéral de rejeter les actions en évacuation des locaux et en paiement du loyer, dans la mesure où

ces actions sont exercées contre lui. La demanderesse n'a pas été invitée à répondre au recours.

#### **E. 4**

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

#### **E. 5**

Les conclusions présentées sont d'emblée privées de fondement dans la mesure où elles ne tendent pas seulement à l'irrecevabilité de la requête introduite en procédure sommaire mais plutôt au rejet des actions concernées. En effet, aussi dans l'éventualité où le cas est jugé clair en ce sens que l'action intentée en procédure sommaire selon l' art. 257 CPC mériterait d'être rejetée, cette procédure ne peut aboutir qu'à une décision d'irrecevabilité de la requête, à l'exclusion d'une décision de rejet de l'action ( ATF 140 III 315 ).

#### **E. 6**

Le recourant persiste à soutenir que l'acte de transfert du 13 mars 2018 était simulé dans la mesure où il y a participé, et qu'il ne l'oblige par conséquent pas. Il fait notamment grief aux autorités précédentes d'avoir refusé l'audition de F.\_\_\_\_\_, lequel, affirme-t-il, aurait confirmé la simulation ainsi alléguée. Il y a simulation lorsque deux ou plusieurs personnes créent délibérément l'apparence qu'un contrat est conclu entre elles alors que ce contrat diverge de leur réelle et commune intention. Le contrat simulé est nul et il n'oblige donc pas les participants ( ATF 117 II 382 consid. 2a p. 384; voir aussi ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc p. 68). Il est aisément concevable que le recourant ait souscrit l'acte de transfert sans réellement vouloir s'obliger à payer le loyer. On ne voit en revanche pas dans quel but ni dans quel intérêt la demanderesse ait pu elle aussi vouloir, en signant l'acte le 13 mars 2018, que B.\_\_\_\_\_ devînt réellement son seul partenaire contractuel et débiteur du loyer, à l'exclusion du recourant. Celui-ci n'a avancé aucune explication à ce sujet. Une éventuelle connivence entre lui et F.\_\_\_\_\_ ne serait pas opposable à la demanderesse; celle-ci pourrait au contraire se prévaloir de la signature du recourant conformément au principe de la confiance, déterminant dans l'interprétation des manifestations de volonté entre cocontractants (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 p. 98; 135 III 410 consid. 3.2 p. 412). L' art. 254 CPC prévoit qu'en procédure sommaire, la preuve s'apporte par titres et que d'autres moyens de preuve ne sont admis qu'exceptionnellement. La simulation était en l'espèce invraisemblable et une audition de F.\_\_\_\_\_ inapte à l'établir; les autorités précédentes ont donc dûment rejeté cette offre de preuve.

#### **E. 7**

Les autres arguments présentés par le recourant sont également inconsistants, voire téméraires. Les éléments essentiels du contrat de bail à loyer, soit les locaux concernés et le montant du loyer, étaient parfaitement déterminés. La demanderesse n'avait pas à délivrer des locaux déjà occupés par les locataires transférant, avec B.\_\_\_\_\_ parmi eux. La simulation ne saurait non plus ressortir de ce que les locataires reprenants n'ont pas constitué la garantie promise par eux.

#### **E. 8**

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

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