

# **BGer 4A 179/2017 vom 6. April 2017**

Bundesgericht, 2017-04-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_179\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_179_2017)

FR: TF 4A 179/2017 du 6 avril 2017

IT: TF 4A 179/2017 del 6 aprile 2017

## **Regeste**

bail à loyer | Droit des contrats

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Par jugement du 19 octobre 2016, rendu selon la procédure sommaire applicable aux cas clairs ( art. 248 let. b et art. 257 CPC ), le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, donnant suite à une requête d'expulsion et en paiement déposée le 6 septembre 2016 par Z.\_\_\_\_\_ INC, sous-bailleresse, a condamné les sous-locataires X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ Sàrl à évacuer immédiatement l'appartement de cinq pièces occupé par eux au 22ème étage d'un immeuble sis au Petit-Lancy et à verser à la requérante la somme totale de 5'045 fr. 75 à titre d'indemnités pour occupation illicite notamment. Saisie par les sous-locataires, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, statuant par arrêt du 27 février 2017, a confirmé ledit jugement. Elle a considéré, en bref, que la résiliation litigieuse, prononcée en application de l' art. 257d CO (demeure du locataire), était valable au regard de cette disposition, l'existence d'arriérés de loyers et le défaut de paiement de ceux-ci dans le délai comminatoire n'étant pas contestés. Elle a en outre précisé, s'agissant des charges, n'avoir retenu qu'un montant mensuel de 130 fr., conformément au contrat de bail initial, motif pris de ce que l'avis de majoration des frais accessoires du 19 mai 2016, portant les charges à 200 fr. par mois, ne respectait pas l'échéance contractuelle du bail.

### **E. 1.2**

Le 3 avril 2017, X.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après: les recourants) ont adressé au Tribunal fédéral un recours en matière civile assorti d'une requête d'effet suspensif et d'une requête d'assistance judiciaire. Sur le fond, les recourants concluent à l'annulation de l'arrêt cantonal et à la constatation de la nullité de la résiliation de bail litigieuse. L'intimée Z.\_\_\_\_\_ INC et la cour cantonale n'ont pas été invitées à déposer une réponse.

### **E. 2**

Le présent recours sera traité comme un recours en matière civile, au sens des art. 72 ss LTF , conformément à son intitulé, eu égard à la valeur litigieuse qui atteint le seuil de 15'000 fr. fixé pour la recevabilité d'un tel recours dans le domaine considéré (cf. art. 74 al. 1 let. a LTF ).

### **E. 3.1**

En vertu de l' art. 42 LTF , le mémoire de recours doit indiquer, notamment, les conclusions et les motifs (al. 1); ces derniers doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (al. 2). A ce défaut, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière ( art. 108 al. 1 let. a et

b LTF ). Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes ou découlent d'une violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). "Manifestement inexactes" signifie ici "arbitraires" ( ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'invocation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit en outre démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats ( ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération ( ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

### **E. 3.2**

Le présent recours ne satisfait nullement à ces exigences. S'agissant des faits constatés par la cour cantonale, les recourants s'en écartent, sans que leurs critiques satisfassent aux exigences fixées par la jurisprudence, telles qu'elles viennent d'être rappelées, lorsqu'ils remettent en cause le nombre de pièces de l'appartement litigieux (4,5 selon eux, au lieu de 5 selon l'arrêt attaqué); font état d'un entretien qui se serait déroulé entre X.\_\_\_\_\_ et la régie A.\_\_\_\_\_ & Cie, dans les locaux de celle-ci, afin de trouver un accord au sujet de l'augmentation des charges qui leur avait été notifiée le 19 mai 2016, objectif du reste non atteint; disent avoir été mis en demeure à la suite de cet entretien; affirment avoir fait le nécessaire auprès de leur banque pour régler le montant pour lequel ils avaient été mis en demeure le 10 juin 2016, mais n'avoir été avisés de la non-exécution de leur ordre par cette banque que 30 jours plus tard; relèvent, enfin, que X.\_\_\_\_\_, en sa qualité d'entrepreneur, aurait été mandaté par le véritable propriétaire de l'immeuble, à savoir un trust, l'appartement en question lui servant de bureau technique à la connaissance de tous. Aucun de ces faits ne pourra donc être retenu ici, quelle qu'en soit la pertinence juridique. Pour le surplus, les recourants se réfèrent en pure perte aux allégations contenues dans leurs écritures de première instance et d'appel (arrêt 4A\_593/2015 du 13 décembre 2016 consid. 2.2 et le précédent cité). En droit, les recourants font valoir, à titre de principal argument, que la bailleresse serait une société offshore créée par B.\_\_\_\_\_, la propriétaire de l'immeuble abritant l'appartement en cause, "dans le but de pratiquer des loyers plus élevés et bénéficier d'une taxation minimale". Invoquant un arrêt du Tribunal fédéral relatif au Durchgriff (arrêt 5C.14/2003 du 3 juillet 2003 consid. 2.2), ils en déduisent que la prétendue bailleresse, i.e. Z.\_\_\_\_\_ INC, n'avait pas la qualité pour agir, de sorte que sa requête aurait dû être déclarée irrecevable. Ce grief ne saurait prospérer, fondé qu'il est sur une prémisse factuelle ne correspondant pas à une constatation de fait de la cour cantonale, à savoir le fait que la requête d'expulsion n'aurait pas été déposée par la bailleresse. Au

demeurant, comme les juges précédents le soulignent sans être critiqués par les recourants, la nationalité étrangère de la société bailleuse et le point de savoir quel est le montant des impôts payés par la propriétaire de l'immeuble ne sont d'aucune pertinence en ce qui concerne le problème qui se pose en l'espèce et ne justifient donc pas que des enquêtes, en particulier l'audition des témoins proposés par les sous-locataires, soient ordonnées à ce sujet. Est également irrecevable, dans la mesure où il repose sur des faits non constatés dans l'arrêt déféré, l'argument selon lequel la résiliation litigieuse serait nulle parce qu'elle aurait été notifiée à une adresse différente de celle qui avait toujours été utilisée pour l'envoi de l'ensemble des courriers et des bulletins de versement, la régie sachant parfaitement que X.\_\_\_\_\_ n'habiterait pas dans l'appartement en cause. On ignore, par ailleurs, où les recourants veulent en venir en affirmant que la durée initiale du bail, qui était fixe (du 15 janvier 2010 au 31 janvier 2011), les a empêchés de "bénéficier d'une protection découlant du contrat de bail à loyer". Quant à la clause de l'avenant du 13 janvier 2011, invoquée par eux, elle ne figure pas non plus dans l'arrêt cantonal, si bien qu'ils ne sauraient en déduire quoi que ce soit en leur faveur. Enfin, n'est pas non plus perceptible, eu égard à la nature du présent litige, le sens à donner au dernier reproche fait par les recourants aux premiers juges de ne pas avoir examiné le loyer initial en se fondant notamment sur la valeur de rendement. Cela étant, le présent recours apparaît manifestement irrecevable, ce qui justifie de faire application de la procédure simplifiée prévue à l' art. 108 al. 1 LTF . La requête d'effet suspensif devient, dès lors, sans objet.

#### **E. 4**

Bien qu'ils succombent, les recourants ne seront exceptionnellement pas condamnés à payer les frais de la procédure fédérale ( art. 66 al. 1 LTF ), ce qui rend également sans objet leur demande d'assistance judiciaire. Quant à l'intimée, n'ayant pas été invitée à déposer une réponse, elle ne peut pas prétendre à l'allocation de dépens.

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