

BGer 4A 17/2016 vom 29. Juni 2016

Bundesgericht, 2016-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_17_2016

FR: TF 4A 17/2016 du 29 juin 2016

IT: TF 4A 17/2016 del 29 giugno 2016

Regeste

bail à loyer; annulabilité du congé | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont réalisées sur le principe, notamment celles afférentes au délai (art. 100 al. 1 LTF en lien avec l' art. 46 al. 1 let . c LTF) et à la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF ; ATF 137 III 389 consid. 1.1).

E. 1.2

La locataire intimée a déposé une réponse hors délai, et ce retard lui paraît imputable. Point n'est besoin de discuter cette question plus avant, car l'intimée a agi sans avocat et s'est contentée de se référer à l'arrêt attaqué. Le résultat est donc le même que l'on maintienne ou non l'écriture au dossier (cf. consid. 4 infra).

E. 2.1

Les recourants dénoncent tout d'abord une violation des art. 83 et 221 CPC . Sous couvert de rectifier une désignation inexacte des parties, les juges genevois auraient en réalité procédé à une substitution illicite des parties. Les recourants font observer que la requête de conciliation est nommément dirigée contre "R. _____ SA", désigné comme "le bailleur". La rubrique "mandataire" a été laissée vide. En décrivant l'objet du litige, la locataire a précisé qu'une collaboratrice de la régie semblait faire une fixation contre elle. L'on ne pourrait rien déduire de la comparution d'un des bailleurs à l'audience de conciliation, puisque la convocation était adressée aux conjoints X. _____. En bref, la demande serait mal dirigée puisqu'elle viserait clairement la régie immobilière, soit une personne morale existante, qui n'est cependant pas partie au rapport de bail. Dans ces circonstances, un changement de parties n'était possible qu'avec le consentement de la locataire (art. 83 al. 4 CPC), qui ne l'a pas donné en l'occurrence.

E. 2.2

La requête de conciliation et la demande doivent désigner précisément la partie adverse (cf. art. 202 al. 2, art. 221 al. 1 let. a et, pour la demande simplifiée, art. 244 al. 1 let. a CPC). Si la personne désignée comme défendeur n'est pas le sujet passif du droit invoqué par le demandeur et n'a donc pas la qualité pour défendre (i.e. la légitimation passive), l'action devra être rejetée (cf. par ex. ATF 128 III 50 consid. 2b/bb p. 55; 114 II 345 consid. 3a). Le demandeur pourra intenter une nouvelle action contre celui qui dispose effectivement de la qualité pour défendre, sous réserve des cas de prescription ou de péremption (arrêt 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1.4). Cela étant, le juge peut rectifier d'office ou sur

requête une désignation de partie qui est entachée d'une inexactitude purement formelle, d'une simple erreur rédactionnelle (LAURENT KILLIAS, in Berner Kommentar, 2012, n° 7 ad art. 221 CPC). L'erreur commise doit être aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge; il ne doit donc exister aucun risque de confusion quant à l'identité de la personne visée, identité qui peut notamment résulter de l'objet du litige. Si un tel risque peut être exclu, peu importe alors que la désignation inexacte se rapporte à une tierce personne existante (arrêt 4A_560/2015 précité consid. 4.2; ATF 131 I 57 consid. 2.2 p. 63). Pour le surplus, un changement des parties au procès ("substitution de partie") ne peut avoir lieu qu'avec le consentement de la partie adverse (art. 83 al. 4 1 re phrase CPC), sous réserve du cas de l'aliénation de l'objet du litige (art. 83 al. 1 CPC) et des dispositions spéciales prévoyant une succession légale (art. 83 al. 4 2 e phrase CPC) (arrêt précité 4A_560/2015 consid. 4.2 i.f.).

E. 2.3

En l'occurrence, le bail remontant à 1985 indique comme bailleurs les "consorts X. _____" représentés par "MM. R. _____ SA". L'avis de résiliation établi le 29 novembre 2013 sur formule officielle indique que les bailleurs "consorts X. _____" sont représentés par R. _____ SA, soit la régie chargée de gérer l'immeuble. Concernant les bailleurs, l'avis officiel renvoie à une annexe fournissant la liste détaillée des nouveaux propriétaires de l'immeuble. La locataire a déposé devant la commission de conciliation une requête en contestation du congé établie sur le formulaire préimprimé de cette autorité. Sous la rubrique "cité", elle a indiqué "R. _____ SA". Après avoir obtenu une autorisation de procéder désignant comme partie défenderesse les "Consorts X. _____ c/o R. _____ SA", la locataire a requis par demande du 2 avril 2014 l'annulation du congé "notifié par la régie R. _____ SA, représentant les consorts X. _____". Les juges genevois n'ont pas enfreint le droit fédéral en considérant être en présence d'une désignation inexacte de partie susceptible d'être rectifiée. L'objet du litige était clair, soit la contestation de la résiliation de bail signifiée à la locataire le 29 novembre 2013; les personnes visées par une telle action étaient manifestement les bailleurs. Aucun risque de confusion n'était possible, même si la locataire, par mégarde, a désigné dans sa requête une personne morale existante, soit la régie immobilière représentant les bailleurs, avec qui la locataire traitait de longue date puisque le bail de 1985 était déjà signé par cette même régie. Les bailleurs, qui se sont présentés sous une expression vague (les "consorts X. _____"), ne sauraient de bonne foi nier l'existence d'une erreur manifeste de la locataire, qui a procédé sans l'assistance d'un mandataire professionnel - ce que tend à favoriser la procédure simplifiée applicable en l'espèce (art. 243 al. 2 let . c CPC); les décisions cantonales n'indiquent pas non plus qu'elle aurait des connaissances juridiques particulières. Même en tenant compte des précisions de fait apportées par les recourants (consid. 2.1 supra), qui ne ressortent pas des constatations retenues par les juges genevois, le résultat est le même, vu l'exclusion de tout risque de confusion. La qualité de bailleurs des huit recourants n'est pas contestée. Pour le surplus, il convient de prendre acte du décès de X. _____.

E. 3.1

Conformément à la jurisprudence (ATF 138 I 97 consid. 4.1.4), les bailleurs critiquent les deux motivations alternatives justifiant, selon la Cour de justice, l'annulation du congé. Dénonçant tout d'abord une violation de l' art. 271a al. 1 let . e CO, ils plaident que la locataire ne bénéficiait pas de la période de protection contre les congés car elle avait finalement reconnu le bien-fondé de la précédente résiliation du 7 décembre 2011, après

l'avoir contestée. Cette reconnaissance résulterait du fait même que la locataire avait renoncé à porter l'action devant le tribunal après avoir obtenu une autorisation de procéder. Peu importe que les bailleurs aient ensuite remis en vigueur le bail par gain de paix; leur lettre du 30 août 2012 constituait un ultime avertissement. La locataire aurait au demeurant reconnu dans son courriel du 5 juillet 2012 que les bailleurs avaient le droit d'obtenir son évacuation.

E. 3.2

Selon l' art. 271a al. 1 let . e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail, et si le bailleur a, respectivement, succombé dans une large mesure (ch. 1), abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), renoncé à saisir le juge (ch. 3), conclu une transaction, ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4). Le locataire bénéficie en principe de la protection triennale sans égard aux concessions plus ou moins importantes que le bailleur a faites dans la transaction (ATF 130 III 563 consid. 2.1; cf. Message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire "pour la protection des locataires" [...], FF 1985 I 1441 ad ch. 421.21). Certains auteurs précisent que le délai de protection ne s'applique pas lorsque le locataire a entièrement reconnu les prétentions du bailleur et que la transaction porte sur des points accessoires comme les dépens (PHILIPPE CONOD, in *Droit du bail à loyer, Commentaire pratique*, 2010, n° 45 ad art. 271a CO) ou même les intérêts moratoires (PETER HIGI, *Zürcher Kommentar*, 4e éd. 1996, n° 295 ad art. 271a CO). Il convient de réserver le cas où le locataire adopte lui-même un comportement abusif excluant l'application de l' art. 271a al. 1 let . e CO. La doctrine cite l'exemple, inspiré de la pratique, où le bailleur accepte de donner une dernière chance au locataire et de retirer, moyennant des promesses, un congé manifestement fondé que le locataire a contesté à tort. Si le bailleur notifie ultérieurement un nouveau congé parce que le locataire n'a pas tenu ses engagements, celui-ci ne peut pas exciper du délai de protection (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 753 n. 5.6.7, qui se réfère à une décision d'autorité de conciliation publiée in *MRA* 1997 p. 6; cf. aussi ROGER WEBER, in *Basler Kommentar*, 6e éd. 2015, n° 27 ad art. 271/271a CO). Selon un auteur, la transaction doit faire comprendre de façon suffisamment précise et explicite que la résiliation notifiée par le bailleur était pleinement valable sur le fond, mais qu'elle a été retirée par gain de paix, l'accord valant avertissement (CONOD, op. cit., n° 49 ad art. 271a CO).

E. 3.3

En l'occurrence, il n'est pas contesté que le congé a été donné dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure portant sur le bail. Se pose la question de savoir si la locataire, lors de la précédente procédure, avait entièrement reconnu les prétentions du bailleur, respectivement si elle commet un abus de droit en se prévalant de la protection conférée par l' art. 271a al. 1 let . e CO. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, c'est au bailleur d'établir un éventuel comportement abusif du locataire, tout comme il doit prouver l'existence d'un motif de résiliation (art. 271a al. 3 CO) permettant de renverser la présomption selon laquelle le congé donné pendant le délai de protection est abusif (arrêt 4A_332/2011 du 21 novembre 2011 consid. 3.1).

E. 3.4

La locataire a renoncé à saisir le Tribunal des baux après avoir initié devant l'autorité de conciliation une procédure en contestation du congé donné le 7 décembre 2011, et après avoir obtenu le 5 juillet 2012 une autorisation de procéder. Le délai de 30 jours pour déposer une demande devant le tribunal a commencé à courir le lendemain puis a été suspendu pendant les fêtes; il a ainsi expiré le mercredi 5 septembre 2012 (art. 145 al. 1 let. b CPC en lien avec l' art. 209 al. 4 CPC et ATF 138 III 615 consid. 2.4). Il apparaît toutefois que les bailleurs ont répondu à la locataire par courrier du 30 août 2012 qu'ils acceptaient de "remettre en vigueur" le bail. Tout porte à croire que ce courrier a été reçu avant l'expiration du délai de trente jours. A tout le moins faut-il admettre que dans un tel contexte, le fait que la locataire ait renoncé à poursuivre la procédure ne peut pas s'interpréter comme une reconnaissance totale des prétentions du bailleur. La Cour de justice a constaté que l'accord du 30 août 2012 ne précisait pas que la locataire admettait la validité du congé, et les pièces au dossier ne permettaient pas de s'assurer que ce congé était effectivement bien fondé. On ignorait notamment quel (s) motif (s) la locataire avait fait valoir à l'appui de sa contestation de congé, déclarée non conciliée le 5 juillet 2012. La Cour a conclu que la locataire pouvait se prévaloir du délai de protection. Sur la base des constatations de l'arrêt attaqué, force est d'admettre, avec la Cour de justice, que les faits ne sont pas suffisamment caractérisés pour retenir un abus manifeste du droit de la locataire à se prévaloir de la protection contre les congés conférée par l' art. 271a al. 1 let . e CO. Il est certes question de mises en demeure récurrentes pour défaut de paiement depuis 2005, mais l'on ignore si le congé du 7 décembre 2011 respectait les exigences de l' art. 257d CO , qui requiert notamment une sommation mentionnant les conséquences du défaut de paiement dans le délai imparti. Il n'apparaît pas non plus que la locataire aurait clairement reconnu le bien-fondé du congé et obtenu une "grâce" des bailleurs, qui leur permettrait de résilier le contrat nonobstant le délai de protection à la prochaine incartade de la locataire. Il n'est du reste pas établi qu'elle aurait à nouveau eu du retard dans le paiement de son loyer. Les recourants se réfèrent à la phrase suivante de la locataire, extraite de son courriel du 5 juillet 2012: "Vous pouvez obtenir mon évacuation. Mais à quel prix?". Cette phrase ne figure pas dans l'état de fait des décisions cantonales (cf. art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF; ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 133 II 249 consid. 1.4.3). Quand bien même l'on voudrait en tenir compte, il faudrait constater que sans éléments plus précis, elle ne suffit pas à retenir un cas d'abus de droit, qui doit être manifeste (art. 2 al. 2 CC).

E. 3.5

En bref, l'autorité précédente n'a pas enfreint le droit fédéral en faisant application de l' art. 271a al. 1 let . e CO et en considérant que le congé donné pendant la période de protection était annulable. Cette conclusion prive d'objet le grief tiré d'une violation de l' art. 271 al. 1 CO .

E. 4

En définitive, le recours doit être rejeté. En conséquence, les bailleurs recourants supporteront solidairement les frais de la présente procédure (art. 66 al. 1 et 5 LTF). La locataire intimée a déposé une réponse qui paraît tardive. Elle a de toute façon agi sans l'assistance d'un avocat, et partant sans encourir de frais particuliers, ce qui exclut déjà l'octroi de dépens (ATF 133 III 439 consid. 4).