

## **BGer 4A\_193/2018 vom 27. Juli 2018**

Bundesgericht, 2018-07-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_193\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_193_2018)

FR: TF 4A\_193/2018 du 27 juillet 2018

IT: TF 4A\_193/2018 del 27 luglio 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'arrêt cantonal ayant été notifié au mandataire des recourants le 22 février 2018, le délai de 30 jours ( art. 100 al. 1 LTF ) est venu à échéance le samedi 24 mars 2018, a été reporté au lundi 26 mars en vertu de l' art. 45 al. 1 LTF , premier jour des fêtes de Pâques, de sorte que le délai a expiré le jour après celles-ci, soit le 9 avril ( art. 46 al. 1 let. a LTF ; arrêts 5A\_144/2007 du 18 octobre 2007 consid. 1; 4A\_434/2007 du 20 mai 2008 consid. 1.1, non publié in ATF 134 III 337 ). Interjeté le 26 mars 2018 et donc en temps utile par les bailleurs, qui ont succombé dans leurs conclusions ( art. 76 al. 1 LTF ), dirigé contre un arrêt final ( art. 90 LTF ) rendu par un tribunal supérieur statuant sur recours ( art. 75 LTF ) dans une affaire de bail ( art. 72 al. 1 LTF ) dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. a LTF ), le recours en matière civile est recevable.

#### **E. 2**

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 CPC ). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l' art. 42 al. 2 LTF , il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste ( ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; arrêts 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 2.2, non publié aux ATF 143 III 348 ; 4A\_357/2015 du 4 décembre 2015 consid. 1.4). Les parties ne peuvent s'en prendre qu'à elles-mêmes si elles abandonnent un grief ou y renoncent (arrêts 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 2.2; 4A\_447/2015 du 31 mars 2016 consid. 2.1, non publié aux ATF 142 III 336 ; ATF 140 III 86 consid. 2).

Pour satisfaire à son obligation de motiver, le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit; les mêmes exigences de motivation pèsent sur l'intimé, qui doit reprendre les motifs qu'il avait invoqués précédemment et qui ont été écartés, pour le cas où les motifs retenus par l'autorité précédente ne devraient pas être suivis par le Tribunal fédéral ( ATF 140 III 86 consid. 2 et les arrêts cités; arrêt 4A\_249/2017 du 8 décembre 2017 consid. 2.2).

Toutefois, même lorsqu'une question est discutée par les parties, le Tribunal fédéral n'est pas lié par l'argumentation juridique développée par celles-ci ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs ( ATF 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104).

#### **E. 3.1**

Tout d'abord, la cour cantonale admet que le " groupement " est composé de quatre différentes propriétaires, et que celles-ci peuvent être considérées formellement comme les parties à la procédure au vu des procurations produites en procédure par chacune d'entre

elles.

Puis, alors que le locataire appelant ne contestait que le motif de résiliation, qu'il qualifiait de prétexte, la cour cantonale a examiné d'office la validité des congés à un autre point de vue: elle a considéré que le Groupement des Propriétaires Centre Commercial X. \_\_\_\_\_ indiqué sous la rubrique " bailleur " des deux formules officielles n'était pas le bailleur figurant sur le contrat de bail, qu'il n'est par ailleurs pas établi que ce groupement aurait une quelconque existence juridique propre, que ce groupement n'a fourni aucune explication sur sa nature juridique et sur les motifs qui lui auraient permis de résilier en son nom le bail conclu par chacun des propriétaires et qu'il s'agit donc tout au plus d'une communauté de droit civil qui aurait dû agir en commun par chacun de ses membres. Elle en a conclu que le congé n'a pas été donné par les propriétaires qui revêtaient la qualité de cobailleurs et qu'il est donc nul.

Elle a ajouté que le groupement ne pouvait ignorer l'importance de cette question puisque sa régie, qui a préparé les avis de résiliation, avait signalé par une lettre-avenant du 24 juillet 2015 la modification dans la composition des copropriétaires et que quatre procurations ont été données à leur avocat, et non une seule pour le groupement lui-même.

### **E. 3.2**

Tout d'abord, invoquant la violation des art. 9 et 19 OBLF , ainsi que des art. 266a, 266d, 266l, 266n et 269o CO, les bailleurs recourants soutiennent que la décision de résilier a été valablement prise par les copropriétaires et communiquée par la régie, soit par un mandataire dont les pouvoirs de représentation étaient indiscutés et connus du locataire et que, même si les bailleurs n'avaient pas été indiqués correctement, comme l'a retenu la cour cantonale, les congés n'en seraient pas moins valables puisque la régie était leur représentante, ce que le locataire savait ( art. 32 al. 2 CO ). Subsidiairement, ils se plaignent de l'omission de certains faits résultant du dossier et de violation des principes de l'interdiction de l'arbitraire et de l'interdiction du formalisme excessif. Ils reprochent enfin à la cour cantonale d'avoir examiné d'office la question de la validité formelle des avis de résiliation, alors que le locataire ne l'avait jamais soulevée et qu'ils ne pouvaient donc s'y attendre, ce qui serait constitutif d'une violation de leur droit d'être entendu ( art. 29 al. 2 Cst. ).

### **E. 3.3**

Le locataire intimé conclut à ce que toute contestation des recourants quant aux faits soit écartée. Il précise expressément qu'il ne conteste pas que les copropriétaires ont (valablement) décidé, dans leurs rapports internes, de résilier le bail, ni qu'ils ont chargé la régie de lui adresser les congés. Il soutient que les noms des bailleurs étaient connus de lui (par contrat de bail et lettre-avenant du 24 juillet 2015) et que, puisque les formules de résiliation mentionnent sous la rubrique " bailleur " le seul nom du " Groupement ", les résiliations ont été faites non par ses cocontractantes, mais par un tiers. Il en déduit aussi que l'on ignore la nature juridique de ce groupement, et sa composition, et qu'il n'est donc pas possible de déduire de bonne foi, que les bailleurs auraient valablement résilié le bail en se faisant représenter par ce groupement. Dans ses observations complémentaires, il soutient que le groupement n'a pas l'exercice des droits civils et ne pouvait donc pas donner les congés litigieux. Il conclut donc à la nullité des résiliations.

Le locataire ne formule aucune conclusion subsidiaire, pour le cas où les congés seraient jugés formellement valables, ni ne reprend les griefs de son appel en ce qui concerne les

motifs de résiliation et la durée de la prolongation du bail.

#### **E. 4**

La question litigieuse est donc de savoir si l'indication, à titre de bailleur, du " Groupement des Propriétaires Centre Commercial X. \_\_\_\_\_ " qui figure sur les formules officielles de résiliation des baux, est valable ou non.

##### **E. 4.1.1**

Le contrat de bail de durée indéterminée, qui a été conclu entre le bailleur et le locataire, doit nécessairement être résilié par l'un d'eux, qui doit communiquer cette résiliation à l'autre ( art. 266a al. 1 CO ).

Si le bail a été conclu par plusieurs locataires ou par plusieurs bailleurs, il doit nécessairement être résilié par toutes les personnes qui constituent l'une ou l'autre des parties cocontractantes; le rapport juridique créé par le bail ne peut en effet être annulé qu'une seule fois et pour tous les cocontractants. Les cobailleurs doivent donner le congé en utilisant la formule officielle agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail ( art. 266l al. 2 CO ). Il s'agit d'une forme écrite qualifiée, qui porte non seulement sur le mode, mais aussi sur le contenu de la communication (arrêts 4A\_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.1; 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.3.1; cf. PETER HIGI, Zürcher Kommentar, no 84 ad Vorb. Art. 266-266o CO ).

En fonction de leurs rapports juridiques internes, la décision des cobailleurs de résilier le bail doit être prise à l'unanimité ( art. 530 ss CO , 652 ss ou 602 ss CC ) ou à une double majorité (art. 647b al. 1 et 712g al. 1 CC; cf. DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 636 ch. 6.2; HIGI, op. cit., n. 85 ad Vorb. Art. 266-266o CO ).

Les cobailleurs peuvent signer eux-mêmes la résiliation, mais ils peuvent aussi confier le soin de signifier la résiliation à un représentant ( art. 32 al. 1 CO ), par exemple à un gérant ou à une régie, qui la signera. Celui-ci doit alors agir au nom du bailleur et signer en tant que représentant: sous la rubrique " bailleur " de l'avis de résiliation doit figurer le nom des bailleurs et, sous la rubrique " représenté par " doit être indiqué le nom du représentant. Si le représentant a agi sans pouvoirs, la résiliation est nulle; la question de savoir si une résiliation peut être guérie par une ratification ultérieure du bailleur est controversée (arrêt 4C.17/2004 déjà cité consid. 5.3.1; cf. HIGI, op. cit., no 85

in fine ad Vorb. 266-266o CO). Il a ainsi été jugé que lorsque le mari et son épouse sont cobailleurs et indiqués comme tels dans la résiliation et que le mari seul l'a signée, celle-ci est valable lorsque l'époux était également autorisé à agir pour le compte de sa femme et que le locataire destinataire devait l'inférer des circonstances (arrêt 4C.17/2004 du 2 juin 2004 consid. 5.1, 5.3.2 et 5.3.2.3). En revanche, il a été jugé que lorsque, sous la rubrique " bailleur ", figure le nom du mari de la bailleuse et sous la rubrique " représenté par ", le nom de la régie, il n'est pas possible d'admettre de bonne foi que la résiliation a été valablement communiquée par l'épouse bailleuse, même si le locataire a bien compris qu'une résiliation du bail de son appartement lui était signifiée (arrêt 4A\_196/2016 précité consid. 3.3.1). En ce qui concerne les pouvoirs du représentant, il n'est pas nécessaire qu'ils ressortent de la résiliation elle-même; il suffit que le locataire ait dû inférer des circonstances qu'il existait un rapport de représentation (cf. art. 32 al. 2 CO ; arrêt 4C.17/2004 précité consid. 5.3.1).

#### **E. 4.1.2**

La résiliation du bail est la manifestation de volonté unilatérale des cobailleurs; il s'agit aussi d'un acte formateur. La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (arrêts 4A\_343/2017 du 1er mai 2018 consid. 2.1; 4A\_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1; 4A\_321/2017 du 16 octobre 2017 consid. 4.3; 4A\_196/2016 précité consid. 3.1.2; ATF 121 III 6 consid. 3c p. 10).

A cet égard, la volonté subjective des parties (soit, d'un côté, celui qui fait la déclaration et, de l'autre, celui qui la réceptionne) a la priorité sur la volonté objective ( ATF 123 III 35 consid. 2b p. 39). Si le destinataire de la manifestation de volonté l'a effectivement comprise ainsi que le voulait son auteur, la déclaration vaut dans le sens que lui ont donné les deux parties (volonté réelle ou subjective); si le destinataire de la manifestation ne l'a pas comprise ainsi que le voulait son auteur, le sens compris ne correspond pas au sens voulu et il faut résoudre la difficulté en appliquant le principe de la confiance (GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, T. I, 10e éd. 2014, n. 206 et 213-221).

Sur le plan procédural, le juge doit donc rechercher, dans un premier temps, la volonté réelle et commune des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices ( ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1 p. 632; 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à celle qui fait l'objet du litige ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des parties elles-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait.

Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit, dans un deuxième temps, recourir à l'interprétation normative (ou objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre; il s'agit d'une interprétation selon le principe de la confiance ( ATF 144 III 93 consid. 5.2).

Il ne faut pas confondre les principes applicables à l'interprétation des manifestations de volonté avec les règles strictes relatives à l'indication des parties en procédure civile, en particulier du ou des demandeurs, lesquelles présupposent la capacité d'être partie et la capacité d'ester en justice, sous peine d'irrecevabilité de la demande (art. 66 s. et 59 al. 1 et al. 2 let. c CPC).

#### **E. 4.2.1**

En l'espèce, il n'est pas contesté, et le locataire intimé le précise d'ailleurs expressément dans sa réponse au présent recours, que la décision de résilier le bail a été prise valablement par les copropriétaires cobailleurs. Il n'y a donc pas lieu d'examiner si et quand le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires devait être communiqué au locataire.

Il n'est pas contesté non plus que la régie, qui a signé les avis officiels de résiliation des deux baux, représentait valablement les bailleurs. En effet, sous la rubrique " représenté par " est indiqué le nom Société..., soit la régie en charge de la gestion de l'immeuble, et elle a signé en tant que telle les avis.

#### **E. 4.2.2**

Il ressort des constatations de fait de l'arrêt attaqué, comme d'ailleurs des formules officielles de résiliation des deux baux, que sous la rubrique " bailleur " figure le nom " Groupement des Propriétaires Centre Commercial X. \_\_\_\_\_ " .

La seule question litigieuse a donc pour objet l'interprétation de la rubrique " bailleur " telle qu'elle a été remplie par la régie sur les avis de résiliation litigieux: le locataire a-t-il compris ou, subsidiairement, devait-il de bonne foi comprendre que les résiliations émanaient de ses cobailleurs ?

#### **E. 4.2.2.1**

Alors que ni le tribunal des baux et loyers ni le locataire (que ce soit dans sa demande ou dans son appel) n'avaient soulevé la question de savoir si les résiliations émanaient bien des cobailleurs, la Chambre des baux et loyers l'a réexaminée d'office et a considéré que le Groupement en question qui est indiqué dans cette rubrique n'est pas le bailleur à teneur du contrat de bail, qu'il n'a pas d'existence juridique propre, par exemple comme société inscrite au registre du commerce, qu'il n'a fourni aucune explication sur sa nature juridique et sur les motifs qui lui auraient permis de résilier en son nom le bail conclu par les différents propriétaires du centre commercial, qu'il s'agit tout au plus d'une communauté de droit civil, que chacun de ses membres aurait donc dû agir, en commun, pour résilier le bail et que, faute de l'avoir fait, le congé était nul.

Ce faisant, niant toute personnalité juridique à ce groupement et retenant qu'il s'agit tout au plus d'une communauté de droit civil dont les membres auraient dû agir en commun, la cour cantonale a voulu appliquer, sans le dire expressément, les règles de procédure civile sur les capacités d'être partie et d'ester en justice et leurs conséquences.

Cette argumentation ne peut être suivie. Comme on l'a vu, la résiliation est la simple manifestation de volonté des cobailleurs qui est communiquée au locataire.

#### **E. 4.2.2.2**

Il s'agit donc (dans un premier temps) de déterminer si le locataire a effectivement compris que ses cobailleurs qui se désignaient par le terme de " Groupement... " résiliaient les baux de l'arcade et du dépôt. Autrement dit, contrairement à ce que soutient le locataire, il ne s'agit pas de savoir si le groupement est un tiers avec pouvoirs de représentation, mais si les cobailleurs qui se sont manifestés sous ce terme ont été identifiés comme tels par le locataire.

Or, ainsi que cela ressort de l'arrêt attaqué et comme le locataire intimé l'indique lui-même dans sa réponse, les cobailleurs se sont notamment désignés comme " Groupement des propriétaires du X. \_\_\_\_\_ " dans le contrat de bail du 25 avril 2006 portant sur le dépôt. Lorsque le locataire intimé - qui n'a contesté la qualité de ce groupement comme désignant les cobailleurs ni en première instance ni en appel - soutient désormais que ce groupement serait un tiers autre que ses cobailleurs, il n'est, selon l'expérience générale de la vie, pas crédible. Son interprétation formelle des formules officielles ne saurait prévaloir.

La volonté réelle des parties étant ainsi établie, il n'y a plus place pour un examen selon le principe de la confiance. Comme on l'a vu, il n'est par ailleurs pas contesté que la régie était la représentante des cobailleurs. Par conséquent, les résiliations sont valables.

#### **E. 4.3**

Il s'ensuit qu'il est superflu d'examiner les autres griefs des recourants.

Dès lors que le locataire intimé n'a pas repris, à titre subsidiaire, dans sa réponse au présent recours, ses griefs de résiliations contraires à la bonne foi et de prolongation du bail de durée insuffisante, le prononcé du 13 juillet 2017 du Tribunal des baux et loyers peut être confirmé.

#### **E. 5**

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être admis et l'arrêt attaqué réformé en ce sens que les résiliations du 22 avril 2015 sont valables et qu'une unique prolongation de bail échéant le 30 novembre 2018, soit de deux ans et cinq mois pour l'arcade et de un an et 9 mois pour le dépôt, est octroyée au locataire.

Les frais et dépens de la procédure fédérale doivent être mis à la charge du locataire qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1, 2 et 4 LTF). Il n'y a pas lieu de renvoyer la cause à la cour cantonale pour nouvelle fixation des frais et dépens des instances cantonales, le droit genevois dispensant les parties de l'obligation de payer des frais judiciaires et de verser des dépens (art. 22 al. 1 LaCC; ATF 139 III 182 consid. 2.6), comme l'a jugé la cour cantonale.

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