

BGer 4A_238/2020 vom 23. Juni 2020

Bundesgericht, 2020-06-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_238_2020

FR: TF 4A_238/2020 du 23 juin 2020

IT: TF 4A_238/2020 del 23 giugno 2020

Erwägungen

E. 1

Dès le 1er octobre 2013, H.X._____ a pris à bail un appartement de quatre pièces au sixième étage d'un bâtiment de Genève. Le contrat a été conclu par écrit le 20 septembre 2013, entre le locataire et le bailleur qui était représenté par Régie W._____ SA. Dans le document signé, la rubrique « bailleur » ne présentait que la mention « certificat d'actions 1-7-13-17-24-25-45 ».

Le locataire habite l'appartement avec son épouse F.X._____.

Le 12 août 2015 et sur demande du locataire, la régie a communiqué que le bailleur était la Société Immobilière Z._____ SA.

Par sommations du 28 juin 2016 notifiées séparément au locataire et à son épouse, la régie a exigé le paiement d'un arriéré de loyer et de frais accessoires au montant de 7'609 fr.20; à défaut, elle menaçait de résilier le contrat conformément à l' art. 257d CO .

Par actes du 25 août 2016 notifiés séparément au locataire et à son épouse, Y._____ a résilié le contrat avec effet au 30 septembre 2016. Dans ces documents, elle se disait bailleresse de l'appartement.

E. 2

Le 3 mai 2017, Y._____ a ouvert action contre les époux X._____ devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Les défendeurs devaient être condamnés à évacuer l'appartement. Le tribunal était requis d'autoriser d'emblée l'évacuation forcée avec le concours de la force publique.

H.X._____ a lui aussi ouvert action devant le même tribunal, le 17 mai 2017, contre Y._____, le « détenteur inconnu du certificat d'actions 1-7-13-17-24-25-45 » et la Société Immobilière Z._____ SA. Il contestait que Y._____ fût partie au contrat et habilitée à le résilier. Il requérait à titre principal l'annulation du congé et à titre subsidiaire la prolongation judiciaire du contrat pour une durée de quatre ans.

Le tribunal a ordonné la jonction des causes.

Le tribunal a rendu un premier jugement le 15 novembre 2017. Statuant sur l'appel des époux X._____, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a annulé ce prononcé par arrêt du 12 juillet 2018. La Cour a renvoyé la cause au tribunal pour complément d'instruction et nouveau jugement.

Le tribunal a rendu un nouveau jugement le 14 mars 2019. Il a constaté que Y._____ est la bailleresse de l'appartement. Il a constaté la validité du congé et il a condamné les défendeurs à évacuer ce logement. Il a enfin renvoyé la cause à une autre chambre du Tribunal des baux et loyers pour statuer après expiration du délai d'appel sur les mesures

d'exécution sollicitées.

E. 3

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 16 mars 2020 sur un deuxième appel des époux X._____. Elle a rejeté cet appel et confirmé le jugement attaqué.

E. 4

Agissant par la voie du recours en matière civile, les époux X._____ requièrent le Tribunal fédéral d'annuler le congé signifié le 25 août 2016.

Invitée à prendre position sur une demande d'effet suspensif jointe au recours, Y._____ a présenté une demande de sûretés en garantie des dépens; elle a plus tard déposé une prise de position. Elle n'a pas été invitée à répondre au recours.

La Société Immobilière Z._____ SA, elle aussi intimée, n'a pas procédé.

E. 5

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est nécessaire de statuer ni sur la demande d'effet suspensif ni sur la demande de sûretés en garantie des dépens.

E. 6

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

E. 7

Les recourants persistent à contester que Y._____ soit la cocontractante de H.X._____ et qu'elle ait pu valablement résilier le contrat le 25 août 2016.

Ledit contrat a été conclu le 20 septembre 2013. Le locataire traitait alors avec la société W._____ SA. Celle-ci affirmait traiter au nom et pour le compte d'un tiers dont elle ne révélait pas l'identité. En effet, l'expression « certificat d'actions 1-7-13-17-24-25-45 », dans le contrat, ne permettait pas au locataire de reconnaître une personne, mais il était évident que la régie ne s'obligeait pas elle-même. Le procédé ainsi adopté était valable au regard de l' art. 32 al. 1 CO concernant la représentation. Il incombait seulement à la régie, représentante, d'indiquer plus tard au locataire la personne qu'elle représentait dans l'éventualité où la collaboration de cette personne devenait nécessaire à l'exécution du contrat (Christine Chappuis, in Commentaire romand, 2e éd., n° 15 ad art. 32 CO).

Elucider quelle est la personne physique ou morale que la régie, par ses propres organes ou représentants, voulait représenter le 20 septembre 2013, lorsqu'elle a remis à bail l'appartement concerné, n'est pas une question de droit soumise au contrôle du Tribunal fédéral selon l' art. 95 let. a LTF . En effet, déterminer ce que les parties ou leurs représentants savaient ou voulaient au moment de conclure relève de la constatation des faits (ATF 140 III 86 consid. 4.1 p. 91). Selon l' art. 105 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral est au contraire lié par les constatations de fait de la juridiction cantonale.

Il est raisonnablement présumable que la régie, par ses propres organes ou représentants, voulait représenter la personne physique ou morale qu'elle considérait comme l'ayant droit à l'appartement concerné et pour laquelle elle assumait le mandat de gérer ce bien. Elle a pu se trouver dans l'incertitude, voire dans l'erreur au sujet de cette personne. Une erreur de ce genre est semble-t-il survenue lorsque la régie, répondant le 12 août 2015 à une demande du

locataire, a indiqué que la bailleuse était la Société Immobilière Z. _____ SA. Le cas échéant, il s'agissait d'une erreur dite essentielle selon les art. 23 et 24 al. 1 ch. 2 CO ; elle n'a pas eu pour effet de faire entrer cette société dans la relation de bail à loyer.

E. 8

Le procédé adopté par la régie lors de la conclusion du contrat, procédé opaque mais néanmoins valable, suivi d'une réponse semble-t-il erronée à la question plus tard posée par le locataire, sont à l'origine de débats oiseux et complexes. En définitive, la Cour de justice constate que Y. _____ est la bailleuse représentée par la régie. A l'encontre de cette constatation, les recourants persistent à discuter longuement mais inutilement de multiples rapports de droit qui concernent certes l'appartement, la Société Immobilière Z. _____ SA, Y. _____ et d'autres personnes encore, mais dont le bail à loyer conclu le 20 septembre 2013 est juridiquement indépendant. Rien, dans l'argumentation développée à l'appui du recours, n'est de nature à révéler que l'identité de la personne représentée par la régie soit constatée de manière manifestement inexacte aux termes de l' art. 105 al. 2 LTF . Une intervention du Tribunal fédéral est par conséquent exclue.

E. 9

Les recourants ne mettent pas autrement en doute la validité du congé signifié le 25 août 2016. Ils ne mettent pas non plus en doute qu'en conséquence de la fin du contrat, l' art. 267 al. 1 CO autorise la bailleuse à exiger la restitution de l'appartement. Le recours en matière civile se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'intimée Y. _____ peut prétendre pour avoir pris position sur la demande d'effet suspensif.

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