

BGer 4A_351/2015 vom 5. August 2015

Bundesgericht, 2015-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_351_2015

FR: TF 4A_351/2015 du 5 août 2015

IT: TF 4A_351/2015 del 5 agosto 2015

Erwägungen

E. 1.1

Exercé par trois personnes physiques qui ont contesté sans succès la validité du congé incriminé devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire en matière de droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil fixé à l' art. 74 al. 1 let. a LTF pour la recevabilité du recours en matière civile, le présent recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties, apprécie librement la portée juridique des faits, mais s'en tient d'ordinaire aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254); au demeurant, il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief y relatif, soulevé et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

C'est à l'aune de ces principes qu'il y a lieu d'examiner les différentes critiques formulées par les recourants à l'encontre de l'arrêt cantonal.

E. 2

A titre préalable, les recourants, tout en concédant que le Tribunal fédéral est lié par les faits que l'autorité précédente a établis (art. 105 al. 1 LTF), déclarent néanmoins ceci: "[n]ous tenons toutefois à préciser que lorsque A.A. _____ a expliqué, lors de l'audience du 25 septembre 2014, qu'il n'avait pas demandé notre avis avant de contester le congé, il voulait justement expliqué qu'il avait représenté ses parents".

Savoir ce qu'une partie voulait à un moment donné est une question qui relève du domaine des faits et qui lie, partant, le Tribunal fédéral (cf. ATF 121 III 414 consid. 2a p. 418 et les arrêts cités). En l'espèce, la cour cantonale constate que "le fils des locataires n'avait pas la volonté de représenter ceux-ci" (arrêt attaqué, consid. 4.3.3 i.f.). La précision que les recourants souhaiteraient apporter constitue, en réalité, une remise en cause inadmissible de cette constatation. Par conséquent, il n'en sera tenu aucun compte lors de l'examen de leurs griefs.

E. 3.1

Dans un premier moyen, les recourants reprochent à la Chambre des baux et loyers d'avoir déclaré, à tort, irrecevable leur conclusion en constatation de l'inefficacité du congé, au motif que cette conclusion n'avait pas été prise en première instance. Selon eux, dès lors que l'inefficacité d'un congé peut être soulevée en tout temps, il n'y avait pas lieu d'appliquer les conditions restrictives de l'art. 317 al. 2 CPC. En le faisant, la cour cantonale aurait violé l'art. 57 CPC. Aussi les recourants invitent-ils le Tribunal fédéral à prendre connaissance des arguments que leur avocat avait développés dans la déclaration d'appel du 1er juillet 2015 et, sur cette base, à constater d'office l'inefficacité de la résiliation litigieuse ou à renvoyer le dossier aux juridictions cantonales pour instruction et nouvelle décision.

E. 3.2

Selon la jurisprudence, les congés inefficaces, à l'instar des congés frappés de nullité, ne doivent pas être attaqués dans le délai de 30 jours de l'art. 273 CO, sous réserve du correctif de l'abus de droit (ATF 121 III 156 consid. 1c/bb). En ce sens, l'inefficacité du congé peut être soulevée en tout temps (BOHNET/CONOD, La fin du bail et l'expulsion du locataire, in 18e Séminaire sur le droit du bail, 2014, p. 79 ss, n° 66). Cela ne signifie pas pour autant que le locataire qui entend prendre pour la première fois en appel une conclusion constatatoire ad hoc, allégations et preuves à l'appui, puisse s'affranchir des exigences posées à cet égard par l'art. 317 CPC, disposition qui s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge établit les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.5.2). Les recourants ne font que l'affirmer sans autres explications.

Point n'est, toutefois, besoin d'examiner plus avant cette question. En effet, les recourants n'exposent pas, dans le passage topique de leur acte de recours, en quoi le congé incriminé serait inefficace ni pourquoi un complément d'instruction serait nécessaire à ce propos. Le renvoi qu'ils y effectuent à une écriture déposée par eux devant l'autorité d'appel n'est pas admissible, car la motivation doit être contenue dans l'acte de recours (arrêt 4A_709/2011 du 31 mai 2012 consid. 1.1). Quant à l'art. 57 CPC, invoqué par eux dans ce contexte, il dispose simplement que le tribunal applique le droit d'office. Son éventuelle violation par les juges précédents n'est pas perceptible.

En tout état de cause, les recourants perdent de vue que leur bail a fait l'objet d'une résiliation ordinaire - et non d'une résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO -, même si la bailleuse a justifié celle-ci a posteriori par les désagréments que leur fils avait prétendument occasionnés à d'autres habitants de l'immeuble (sur ce cas de figure, cf. DAVID LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 737, n. 4.6, 2ème ex.). Etant donné sa nature, cette résiliation ne pouvait pas être inefficace, mais tout au plus contraire aux règles de la bonne foi, le cas échéant (art. 271 al. 1 CO). Les locataires, s'ils entendaient la contester, auraient donc dû saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant sa réception (art.

273 al. 1 CO), ce qu'ils n'ont pas fait. C'est dire que leur conclusion en constatation de l'inefficacité de cette résiliation n'eût pu qu'être rejetée par la Chambre des baux et loyers si celle-ci ne l'avait pas jugée irrecevable. Dans ces conditions, il paraît douteux qu'ils aient un intérêt juridique à en faire constater la recevabilité par la Cour de céans.

En définitive, le premier grief soulevé par eux tombe à faux, si tant est qu'il soit recevable.

E. 4

Dans un deuxième moyen, qui manque singulièrement de clarté, les recourants s'en prennent à la manière dont le Tribunal a conduit la procédure de première instance. Ils lui reprochent d'avoir confondu la recevabilité et le fond en violation de l' art. 29 al. 2 Cst. ainsi que des art. 52, 53, 58, 237 et 247 CPC.

En tant qu'il vise, pour essentiel, le comportement adopté par les premiers juges, ce deuxième moyen est irrecevable car il n'est pas dirigé contre la décision prise par l'autorité cantonale de dernière instance (cf. art. 75 al. 1 LTF). Pour le surplus, il ne comporte pas une motivation suffisante de nature à démontrer en quoi les explications détaillées fournies par la Chambre des baux et loyers relativement à la procédure conduite par les deux instances cantonales, telles qu'elles ont été résumées plus haut (cf. let. C.b, § 4-7), ne sauraient être retenues. Du reste, la lecture de ces explications ne révèle pas une violation du droit fédéral imputable à cette autorité.

E. 5

En troisième lieu, les recourants, invoquant l' art. 18 CO , reprochent aux juges précédents de ne pas avoir constaté "que l'intention réelle des cocontractants était de conclure un bail liant A.A._____ et la défenderesse". A les en croire, si une telle constatation avait été faite, la conclusion se fût imposée que le congé litigieux était frappé de nullité, pour ne pas avoir été notifié à l'intéressé, et, subsidiairement, que ce dernier avait valablement saisi la Commission de conciliation en date du 17 janvier 2014.

E. 5.1

Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements adoptés selon la théorie de la confiance; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 p. 188 et les arrêts cités).

L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral peut examiner librement (art. 106 al. 1 LTF); cependant, pour trancher cette question, il doit se fonder sur le contenu des manifestations de volonté et sur les circonstances, dont la constatation relève du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412 s.). Ressortit également au droit la règle selon laquelle l'interprétation subjective a la priorité sur l'interprétation objective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

E. 5.2

A supposer que, par leur grief, les recourants entendent se plaindre de la méconnaissance de cette dernière règle, ils ne sauraient être suivis. En effet, la cour cantonale a retenu clairement, quoique de manière implicite, que la volonté réelle de la bailleresse était de se lier avec les époux A._____, contrairement à la thèse défendue par ceux-ci (arrêt attaqué, consid. 3.9, 3e §, p. 10). En d'autres termes, elle a procédé d'abord à une interprétation subjective, comme il se devait, mais a dû constater le caractère non concluant de cette interprétation dès lors que les volontés intimes des parties divergeaient. C'est la raison qui l'a amenée, dans un second temps, à interpréter les déclarations des parties selon le principe de la confiance. Elle en a déduit, d'une part, que les locataires devaient comprendre de bonne foi que la bailleresse ne voulait pas être liée contractuellement avec leur fils et, d'autre part, que la bailleresse pouvait admettre, selon le sens objectif de leurs déclarations, qu'ils acceptaient d'être ses seuls cocontractants.

Ainsi, le processus d'interprétation suivi par la Chambre des baux et loyers n'apparaît en rien critiquable quant à l'ordre de priorité observé par cette autorité et le résultat sur lequel il a débouché prive le grief présentement examiné de toute assise.

Les recourants doivent se laisser imputer, en tout état de cause, la constatation de la cour cantonale selon laquelle "en appel, ils ne soutiennent plus que le contrat aurait en réalité été conclu entre la bailleresse et le fils des locataires" (arrêt attaqué, 4e § i.f.).

E. 6.1

Dans un quatrième moyen, les recourants soutiennent que, si A.A._____ ne devait pas être considéré comme le locataire de l'intimée sur la base de l'interprétation du contrat de bail, force serait alors d'admettre qu'il a agi selon les règles de la gestion d'affaires sans mandat (art. 419 à 424 CO) en contestant lui-même le congé donné aux locataires afin de sauvegarder les intérêts de ceux-ci. Dûment ratifiée par les locataires, sans que cette ratification fût soumise à un délai, pareille démarche aurait produit des effets à l'égard des tiers, telle la Commission de conciliation. Concrètement, les locataires, en ratifiant, même après l'échéance du délai de l'art. 273 al. 1 CO, la saisine de cette autorité intervenue pendant le cours de ce délai, auraient validé cette démarche avec effet

ex tunc. Aussi les juridictions précédentes auraient-elles méconnu la théorie de la double pertinence en statuant sans avoir instruit, au préalable, la question de savoir si le fils des locataires avait agi selon les règles de la gestion d'affaires.

Au demeurant, toujours selon les recourants, la situation juridique ne serait pas différente s'il fallait appliquer

in casu les règles sur la représentation (art. 32 ss CO).

E. 6.2

Les faits sont doublement pertinents ou de double pertinence (

doppelrelevante Tatsachen) lorsque les faits déterminants pour la compétence du tribunal sont également ceux qui sont déterminants pour le bien-fondé de l'action (arrêt 4A_703/2014 du 25 juin 2015, destiné à la publication, consid. 5.1). L'administration des preuves sur les faits doublement pertinents est renvoyée à la phase du procès au cours de laquelle est examiné le bien-fondé de la prétention au fond. Tel est notamment le cas lorsque la compétence dépend de la nature de la prétention alléguée (même arrêt, consid.

5.2). En l'espèce, on peine à discerner en quoi le point de savoir si A.A. _____ a agi ou non comme gérant d'affaires de ses parents en contestant le congé litigieux serait déterminant pour établir la compétence des juridictions genevoises en matière de bail qui ont été mises en oeuvre par cette personne. Faute d'explications suffisamment claires des recourants, il ne se justifie pas de pousser plus avant l'examen de cette question.

Se fondant sur un ancien arrêt (ATF 42 II 467), la Chambre des baux et loyers a exclu d'emblée l'applicabilité des règles sur la gestion d'affaires au motif qu'elles ne régiraient pas les rapports entre le maître et les tiers. Les recourants objectent avec raison que cette affirmation mérite d'être nuancée. De fait, si l' art. 424 CO , qui déclare les règles du mandat applicables en cas de ratification des actes du gérant par le maître, se limite aux rapports internes entre le gérant et le maître, son application peut avoir des effets externes et la ratification par le maître équivaloir à une ratification au sens de l' art. 38 CO , qui déploie des effets externes (Anne Héritier Lachat, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2003, n° 9 ad art. 424 CO ; Jörg Schmid, Commentaire bernois, Obligationenrecht, Teilband V 3a, Die Geschäftsführung ohne Auftrag Art. 419-424 OR , 1993, n° 27 ad art. 424 CO). Vrai est-il aussi que la gestion d'affaires peut consister dans le fait pour le gérant d'entreprendre, sans mandat, une action en justice ou d'effectuer un acte de procédure pour le maître (Héritier Lachat, op. cit., n° 10 ad art. 419 CO). Cependant, pour que l'on puisse parler de gestion d'affaires, le gérant doit avoir eu, dès l'origine, la volonté et la conscience de gérer l'affaire d'autrui (

animus aliena negotia gerendi ,

Geschäftsführungswille ; ATF 99 II 131 consid. 2 p. 134; 75 II 225 consid. 3; Héritier Lachat, op. cit., n° 6 ad art. 419 CO ; Schmid, op. cit., n° 21 ad art. 419 CO). La preuve de l'existence de cet élément subjectif incombe à celui qui prétend en déduire des droits (Héritier Lachat, *ibid.*). Or, en l'espèce, la cour cantonale retient que, lorsqu'il avait saisi la Commission de conciliation pour contester le congé du 18 décembre 2013, "le fils des locataires n'avait pas la volonté de représenter ceux-ci" (arrêt attaqué, consid. 4.2.2). La Cour de céans est liée par ladite constatation touchant la volonté interne d'une partie (cf. consid. 2 ci-dessus). Les recourants ne démontrent pas, ni même n'allèguent, que cette constatation serait arbitraire. L'absence de l'élément subjectif requis permet donc d'exclure l'hypothèse de la gestion d'affaires sans mandat, tout comme celle de la représentation, visée par les art. 32 ss CO , au demeurant. La ratification subséquente par les locataires de la démarche procédurale entreprise par leur fils n'a pas eu pour effet de pallier le défaut de volonté du supposé gérant ou représentant au moment déterminant, semblable manifestation de volonté ne pouvant remédier qu'à l'absence de pouvoirs de représentation (cf. art. 38 al. 1 CO).

Pour le surplus, l'argument des recourants selon lequel il s'agit là d'une question complexe qui aurait dû faire l'objet d'une instruction ne convainc pas, d'autant qu'ils n'indiquent pas quelle (s) autre (s) mesure (s) d'instruction les juridictions cantonales auraient pu ordonner afin de clarifier la situation.

La prémisse, posée par les juges précédents, voulant que le fils des locataires n'ait pas revêtu la qualité de gérant d'affaires ou de représentant de ses parents n'apparaît ainsi nullement contraire au droit fédéral, tout comme la conclusion, tirée par eux, quant à la tardiveté de la contestation du congé initiée le 17 mars 2014 par les locataires. Par conséquent, le grief examiné ne peut qu'être rejeté.

E. 7

La Chambre des baux et loyers précise, au consid. 5 de son arrêt, que les griefs formulés par les appelants à l'encontre de la Commission de conciliation n'ont pas à être examinés dans le cadre d'un appel dirigé contre un jugement du Tribunal.

Dans un cinquième et ultime moyen, les recourants reprennent leurs critiques à l'endroit de la Commission de conciliation. Ils lui reprochent de ne pas avoir interpellé A.A. _____ sur ses pouvoirs de représentation en se référant, pour ce faire, aux art. 83 et 221 al. 1 let. a CPC ainsi qu'à trois arrêts du Tribunal fédéral.

Ce dernier grief tombe à faux puisqu'aussi bien la Chambre des baux et loyers n'est pas entrée en matière sur les critiques des recourants visant la Commission de conciliation. Or, ceux-ci ne démontrent pas en quoi le refus des juges cantonaux d'examiner ces critiques serait contraire au droit fédéral.

E. 8

Dans ces conditions, le présent recours doit être rejeté en tant qu'il est recevable. La requête d'effet suspensif dont il est assorti devient, dès lors, sans objet.

E. 9

Il se justifie, étant donné les circonstances, de renoncer à mettre les frais judiciaires à la charge des recourants bien qu'ils succombent (art. 66 al. 1 LTF), ce qui rend également sans objet la demande d'assistance judiciaire formée par eux. L'intimée, qui n'a pas été invitée à déposer une réponse, n'a pas droit à l'allocation de dépens.

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