

BGer 4A_36/2011 vom 15. März 2011

Bundesgericht, 2011-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_36_2011

FR: TF 4A_36/2011 du 15 mars 2011

IT: TF 4A_36/2011 del 15 marzo 2011

Erwägungen

E. 1.1

Lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, un locataire conteste la validité d'un congé, il sied, pour déterminer la valeur litigieuse, de compter au moins trois ans de loyer en raison de la période de protection, qui entre en jeu s'il obtient gain de cause, instituée par l' art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). A considérer le loyer annuel convenu, il est indiscutable que la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise par l' art. 74 al. 1 let. a LTF est atteinte.

Interjeté pour le reste par les plaideurs qui ont succombé dans leurs conclusions en annulation du congé et en prolongation du bail de l'appartement (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire qui atteint la valeur litigieuse requise (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours est par principe 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 en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 135 III 670 consid. 1.4 p. 674; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés, ou à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les constatations factuelles de l'autorité cantonale ont été établies de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire telle que l'entend l' art. 9 Cst. (ATF 136 II 304 consid. 2.4; 135 III 127 consid. 1.5 p. 130, 397 consid. 1.5) - ou en violation du droit au sens de l'

art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l' art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 136 I 184 consid. 1.2 p. 187; 133 IV 286 consid. 1.4 et 6.2). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

E. 1.4

Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

E. 2

Les recourants se plaignent tout d'abord d'une violation des art. 266o, 718a et 933 CO . Ils font valoir que les avis de résiliation ont été signés par deux représentants dont la signature ne pouvait valablement engager la Régie W. _____ SA, puisque chacun d'eux ne pouvait signer qu'avec un administrateur délégué. A défaut d'avoir respecté les exigences de forme qualifiées de l' art. 266o CO , les congés notifiés le 22 juin 2007 seraient nuls. Et pour avoir écarté l'application de l' art. 933 CO , qui fait bénéficier les restrictions inscrites au registre du commerce de l'effet positif, la cour cantonale aurait transgressé le droit fédéral.

E. 2.1

A teneur de l' art. 266l CO , le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1); le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule 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. Le congé qui ne satisfait pas à ces exigences est nul (art. 266o CO).

En l'espèce, les intimés ont résilié le bail de l'appartement et celui relatif à la place de parc par des avis officiels signés (art. 14 al. 1 CO), envoyés séparément à chacun des recourants. Ces derniers ne prétendent pas que ces formules officielles ne contenaient pas les mentions requises par l' art. 9 al. 1 OBLF . Les congés notifiés le 22 juin 2007 sont donc conformes aux réquisits de l' art. 266l CO , de sorte que leur nullité ne saurait être constatée en application de l' art. 266o CO . Ce pan du grief est sans consistance.

E. 2.2

Les recourants ne peuvent pas disconvenir que la Régie W. _____ SA ait résilié les baux en tant que représentante directe des intimés (qui sont devenus les bailleurs à la suite de l'acquisition de l'immeuble, cf. art. 261 al. 1 CO). Le rapport de représentation résultait en effet clairement des lettres qui accompagnaient les formulaires de congé adressés aux locataires.

Les recourants ne nient pas davantage que la gérance en charge de l'immeuble disposât des pouvoirs l'autorisant à communiquer aux locataires ces déclarations unilatérales de volonté des bailleurs.

Mais ils soutiennent que les signataires des formules officielles de congé et des lettres les accompagnant ne pouvaient pas valablement représenter la gérance précitée, qui est

constituée en société anonyme.

E. 2.2.1

Selon l'art. 718 al. 1 in initio CO, le conseil d'administration représente la société anonyme à l'égard des tiers. Le conseil d'administration peut déléguer le pouvoir de représentation à un ou plusieurs de ses membres (délégués) ou à des tiers (directeurs) (art. 718 al. 2 CO).

A l'instar du nom, du domicile et de la nationalité des membres du conseil d'administration et des personnes autorisées à représenter la société (cf. art. 641 ch. 9 CO), doit être inscrit au registre du commerce le mode de représentation de la société (art. 641 ch. 8 CO), soit le mode de signature prévu.

D'après la jurisprudence, les clauses statutaires qui prévoient une combinaison de signatures collectives au sens de l' art. 718a al. 2 CO doivent être inscrites au registre du commerce (ATF 121 III 368 consid. 3 et 4). La norme précitée permet ainsi d'opposer au tiers, par l'effet de publicité positif des inscriptions audit registre (cf. art. 933 al. 1 CO), une restriction du pouvoir de représentation de la société à l'exemple de la combinaison de signatures, laquelle peut prévoir que certaines personnes déterminées doivent signer avec d'autres personnes précisément identifiées, que ce soit par leur nom ou leur fonction (ROLF WATTER, Basler Kommentar, Obligationenrecht II, 3e éd. 2008, n° 20 ad art. 718a CO ; PETER/CAVADINI, Commentaire romand, Code des obligations II, n° 23 ad art. 718a CO).

En l'espèce, il a été retenu (art. 105 al. 1 LTF) que les deux signataires des formules officielles de congé et des lettres les accompagnant, adressées par la Régie W._____ SA à chacun des recourants, ne pouvaient obliger cette société, selon les inscriptions figurant au registre du commerce, que si leurs signatures étaient combinées avec celle d'un administrateur délégué. Or aucun administrateur de la régie n'a apposé sa signature à côté de celle du directeur et du fondé de pouvoir qui ont signé lesdites écritures.

E. 2.2.2

En dehors du système de représentation mis en place par l' art. 718 CO , une société anonyme peut parfaitement se faire représenter selon le mécanisme découlant des art. 32 ss CO , c'est-à-dire en autorisant un représentant (personne physique ou personne morale) à effectuer un acte juridique avec un tiers, lequel produit effet directement en faveur de la société de capitaux (Peter Forstmoser et Al., Schweizerisches Aktienrecht, 1996, § 30, ch. 88 à 90, p. 347/348; Rolf Ditesheim, La représentation de la société anonyme, thèse Lausanne 2001, p. 81).

Lorsqu'un représentant a la volonté d'agir au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté dans trois cas de figure: premièrement si le représentant disposait des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté; deuxièmement si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO); troisièmement si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO) (ATF 131 III 511 consid. 3.1 p. 517).

Dans le cas présent, il ne fait nul doute que les signataires des formules de congé et des lettres d'accompagnement ont manifesté expressément leur volonté d'agir au nom de la Régie W._____ SA (cf. art. 32 al. 2 CO), du moment qu'ils ont apposé leurs signatures immédiatement en dessous de cette raison sociale, dactylographiée en caractères

majuscules.

Et il n'y a aucun indice que le conseil d'administration de la régie n'ait pas octroyé au directeur et au fondé de pouvoir, signataires des deux actes susindiqués, les pouvoirs suffisants pour la représenter envers des locataires des immeubles dont elle a la gestion, singulièrement pour communiquer aux locataires la résiliation de leur bail.

De toute manière, la représentée (i.e. la régie) a ratifié explicitement (cf. art. 38 CO) les actes accomplis en son nom par les deux signataires qui ne pouvaient l'obliger ensemble (cf. à propos d'une telle ratification: arrêt 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 2.2.2.2.2, non publié in ATF 130 III 633 ; ATF 128 III 129 consid. 2b p. 136). Les recourants ayant demandé à la régie de motiver le congé du 22 juin 2007 se rapportant à l'appartement, celle-ci leur a répondu sans détour, par lettre du 25 juillet 2007, que les bailleurs avaient le désir de récupérer ce logement.

L'ensemble du moyen doit être rejeté.

E. 3.1

Les recourants reprochent ensuite à l'autorité cantonale d'avoir enfreint leur droit à la preuve résultant de l' art. 8 CC , en refusant la comparution des parties et l'ouverture d'enquêtes sur les allégations selon lesquelles les premiers avaient la ferme intention de réintégrer un jour l'appartement dont ils étaient titulaires du bail, alors que les intimés cherchaient en réalité à le relouer à un loyer abusif.

E. 3.2

Il a été constaté en fait - de manière à lier le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF) - que les congés et de l'appartement et de la place de stationnement ont été donnés pour les échéances contractuelles, dans le respect des délais de préavis convenus.

Le propriétaire d'un immeuble peut en principe décider librement, dans les limites de la loi, de l'usage de son bien (art. 641 al. 1 CC). S'il choisit de conclure un contrat de bail (art. 253 CO), son droit n'est limité que par les engagements contractuels qu'il a pris. Il ne peut d'ailleurs se lier contractuellement pour l'éternité (art. 27 al. 2 CC ; ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193 et les arrêts cités).

En l'espèce, il a été convenu que le bail de l'appartement prendrait fin à l'issue d'une période quinquennale débutant le 1er août 2003, sauf renouvellement tacite par la suite d'année en année, et que celui de la place de parc serait reconduit tacitement d'année en année, sauf congé donné trois mois avant l'échéance. Ainsi, chaque partie - le bailleur comme le locataire - était libre, par sa seule manifestation de volonté, d'empêcher la conclusion tacite de nouveaux contrats pour les périodes subséquentes. Chaque cocontractant n'est tenu que pour la période convenue et reste parfaitement libre de ne pas conclure un nouveau bail pour la période suivante. Cette faculté relève de la liberté contractuelle, laquelle comporte notamment la liberté de mettre fin à une relation contractuelle à l'échéance acceptée par les parties contractantes, celle de ne pas conclure un nouveau contrat et celle de choisir son cocontractant (arrêt 4A_631/2010 du 4 février 2011 consid. 2.3; Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2e éd., 1997, p. 97).

La question de savoir si le locataire a l'intention de réintégrer à l'avenir les locaux loués n'est pertinente que si le bailleur donne un congé extraordinaire parce que le locataire abuse de son droit de sous-louer (cf. arrêt 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid 2.2). On ne se

trouve nullement dans ce cas de figure puisque la résiliation litigieuse est une résiliation ordinaire.

Les recourants feignent encore d'ignorer que le congé donné pour un motif d'ordre économique se concilie, en règle générale, avec les règles de la bonne foi (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192), tel celui signifié par le bailleur afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais néanmoins compatible avec l' art. 269 CO qui réprime les loyers abusifs (ATF 136 III 190 ibidem; 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110). Or les recourants ne donnent pas le plus petit indice que les intimés chercheraient à retirer de l'appartement un rendement abusif.

Il suit de là que la cour cantonale pouvait se dispenser d'ordonner des probatoires sur des faits dénués de toute pertinence pour résoudre le litige.

E. 4

Les recourants invoquent enfin l'arbitraire en reprenant le grief dont il a été fait justice ci-dessus. Le débat est cependant clos à cet égard.

Ils se prévalent aussi, en passant, d'une violation de leur droit d'être entendus et d'une entorse à l' art. 271 al. 1 CO . Faute de motivation conforme aux exigences de l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , cette part de la critique est irrecevable.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires doivent être mis solidairement à la charge des recourants, lesquels verseront solidairement aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

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