

BGer 4A 478/2015 vom 20. Mai 2016

Bundesgericht, 2016-05-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_478_2015

FR: TF 4A 478/2015 du 20 mai 2016

IT: TF 4A 478/2015 del 20 maggio 2016

Regeste

bail; résiliation; représentation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur d'un canton, qui a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint la valeur litigieuse de 15'000 fr. ouvrant le recours en matière civile dans les affaires relevant du droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF). Au surplus, le recours est exercé par les bailleurs qui ont succombé partiellement dans leurs conclusions condamnatoires et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. b et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

E. 2

A ce stade, le litige porte sur les loyers d'août et septembre 2012 et les frais d'agence pour relouer la villa. La question est de savoir si, comme la cour cantonale l'a admis, le bail a été valablement résilié au 31 juillet 2012. Sur ce point, les bailleurs ne contestent plus que le congé a été notifié en temps utile pour l'échéance du 31 juillet 2012. En revanche, ils soutiennent que le directeur de A._____ n'aurait pas justifié dans un délai raisonnable des pouvoirs de la signataire de la lettre de congé, de sorte que la résiliation serait "tardive". Au demeurant, la cour cantonale aurait retenu arbitrairement que la lettre justificative en question, datée du 17 juillet 2012, avait été communiquée à l'époque aux bailleurs. Les recourants ajoutent que le but social de A._____ est limité au transport et au déménagement et que la procuration signée le 25 mars 2012 par les intimés ne comprend pas le pouvoir de résilier un bail.

E. 3.1

La résiliation est un droit formateur qui s'exerce par un acte juridique unilatéral, lequel peut émaner d'un représentant d'une partie au contrat (ROGER ZÄCH, Berner Kommentar, 2e éd. 2014, n° 103 ad remarques préliminaires aux art. 32-40 CO ; CHRISTINE CHAPPUIS, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 6 ad art. 32 CO). De manière générale, la manifestation de volonté de celui qui agit au nom d'autrui lie le représenté lorsque le représentant dispose des pouvoirs nécessaires à cet effet (art. 32 al. 1 CO) ou lorsque le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO) ou encore lorsque le tiers peut se fier de bonne foi aux pouvoirs qui lui sont communiqués (art. 33 al. 3, art. 34 al. 3 et art. 37 CO) (ATF 131 III 511 consid. 3.1 p. 517). La résiliation met fin unilatéralement à un rapport de droit et produit effet dès qu'elle entre dans la sphère de puissance du destinataire. Une jurisprudence déjà ancienne en a déduit que les conditions de

validité d'une telle déclaration devaient être réunies à ce moment-là (ATF 108 II 190 consid. 3 p. 193). Plus récemment, le Tribunal fédéral a relevé le caractère irrévocable de la résiliation, qui ne peut en principe pas être soumise à des conditions (ATF 128 III 129 consid. 2a p. 135). Dans ce contexte, le congé notifié par un représentant non autorisé peut s'avérer problématique puisqu'il ne prendra effet (rétroactivement) que s'il est ratifié par le représenté et qu'une situation juridique incertaine (*Schwebezustand*) est ainsi créée jusqu'à une éventuelle ratification (cf. arrêt 4A_107/2010 du 3 mai 2010 consid. 2.3). Selon la jurisprudence, le tiers ne peut en tout cas pas se prévaloir de l'absence de pouvoirs du représentant lorsqu'il ne prend connaissance de cette circonstance qu'après la ratification par le représenté; en effet, dans ce cas-là, le tiers ne s'est pas trouvé dans une situation juridique incertaine au sujet des effets de l'acte en cause (cf. ATF 128 III 129 consid. 2b et c p. 136; arrêt précité du 3 mai 2010 consid. 2.5 et 2.6). Le problème ne se pose pas lorsqu'aucune procuration n'est produite lors de la notification du congé au nom du représenté, mais que, à la suite de l'interpellation du destinataire, le représentant justifie de ses pouvoirs ou ceux-ci sont confirmés par le représenté. En effet, la résiliation émane alors d'un représentant autorisé (BERNARD CORBOZ, *Les congés affectés d'un vice*, in 9e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 14). Pour assurer la sécurité des transactions, d'aucuns proposent d'accorder au tiers le droit de refuser l'acte juridique unilatéral soumis à réception émanant d'un représentant qui ne justifie pas de ses pouvoirs. Le refus de l'acte pour défaut de procuration doit intervenir en principe immédiatement, avec pour effet l'invalidité de l'acte (ZÄCH, *op. cit.*, nos 104 ss ad remarques préliminaires aux art. 32-40 CO ; VON TUHR/PETER, *Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts*, tome I, 3e éd. 1979, p. 146). Dans le même ordre d'idées, l' art. 38 al. 2 CO dispose que, lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, l'autre partie a le droit d'exiger de ce dernier qu'il déclare, dans un délai convenable, s'il ratifie ou non le contrat et elle cessera d'être liée faute de ratification dans ce délai.

E. 3.2

En l'espèce, la représentante, A. _____, a résilié le bail au nom des intimés par pli du 26 mars 2012. Elle disposait alors des pouvoirs nécessaires à cet effet, puisqu'elle était au bénéfice de la procuration du 25 mars 2012, dont les locataires ont confirmé par la suite qu'elle comportait le pouvoir de résilier le bail. Par ailleurs, C. _____, qui a signé la lettre de congé en tant qu'"Account Manager" de A. _____, disposait à l'époque des pouvoirs pour le faire, comme le directeur de la succursale de Genève l'a confirmé dans l'attestation du 17 juillet 2012. A ce sujet, si les recourants contestent à présent avoir reçu le courrier en question, il n'en demeure pas moins que la pièce figure dans le dossier cantonal et que, sur cette base, les juges vaudois pouvaient sans arbitraire retenir l'existence des pouvoirs de C. _____ au moment de la notification du congé. Il s'ensuit que la résiliation signifiée le 29 mars 2012 émane d'une représentante autorisée. En l'occurrence, il ne se pose donc pas la question de savoir quels sont les effets d'une résiliation notifiée au nom d'autrui par un représentant non autorisé, puis ratifiée après coup par le représenté.

E. 3.3

Le point litigieux porte en revanche sur la communication aux bailleurs des pouvoirs de A. _____ et de C. _____. Dans ce cadre-là, une éventuelle invalidité du congé ne peut entrer en ligne de compte que si les recourants ont refusé la résiliation en raison d'une justification des pouvoirs inexistante ou insuffisante.

E. 3.3.1

La lettre de congé du 26 mars 2012, sur papier à en-tête de A._____, était accompagnée d'une procuration signée la veille par les intimés en faveur de A._____, sur le même papier à lettres. La justification des pouvoirs de la représentante était-elle alors insuffisante? Il est permis d'en douter. Le terme "relocation" utilisé dans la procuration fournie se retrouve notoirement dans le nom des entreprises qui s'occupent d'organiser, sous tous ses aspects, la mobilité de personnes, en particulier expatriées; que la résiliation d'un bail à loyer portant sur le logement familial fasse partie des tâches liées à la relocation ne paraît ainsi pas du tout incongru. Par ailleurs, les bailleurs n'avaient a priori aucune raison de douter du pouvoir de C._____, présentée comme "Account Manager" et avec laquelle l'un des bailleurs communiquait par voie électronique sur une adresse comportant le nom de la société. Cela étant, cette question n'a pas à être approfondie plus avant car, de toute manière, les recourants ont vu leurs éventuels doutes sur la résiliation levés avant qu'un refus de l'acte ne devienne effectif, pour les raisons suivantes.

E. 3.3.2

Après avoir émis par courriel des doutes sur les pouvoirs de C._____ et l'étendue des pouvoirs de A._____, l'un des bailleurs a fait savoir à cette société, dans sa lettre du 11 juin 2012, qu'il ne considérait pas la résiliation comme valable aussi longtemps qu'il n'était pas en possession de la preuve des pouvoirs de C._____ et d'une procuration des locataires autorisant A._____ à résilier le bail. En pièce jointe au courriel du 26 juillet 2012 de Me Strawson, les recourants ont reçu - ce qu'ils ne contestent pas - un document daté du 27 juin 2012 dans lequel les intimés confirment que la résiliation du 26 mars 2012 est intervenue conformément à leurs instructions. A partir de ce moment-là, les bailleurs ne pouvaient plus éprouver de doutes sur le fait que la lettre de résiliation avait bien été envoyée sur ordre des locataires, qui n'étaient donc pas susceptibles de remettre en cause le congé donné. Faute de situation juridique incertaine, un refus de la résiliation par les bailleurs n'entrait plus en considération. Il est à noter que les recourants n'ont pas fixé à la représentante un délai pour justifier de ses pouvoirs, par application analogique de l'art. 38 al. 2 CO ; comme une éventuelle justification n'avait pas à intervenir dans un délai précis, les bailleurs ne peuvent rien tirer du fait que celle-ci soit intervenue peu de temps avant l'échéance du délai de résiliation.

E. 3.3.3

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir établi l'état de fait arbitrairement en retenant qu'ils avaient reçu la justification des pouvoirs de C._____ par le directeur de la succursale de A._____. Comme les bailleurs n'étaient de toute manière plus en droit de refuser la résiliation après avoir pris connaissance du document du 27 juin 2012 signé par les locataires, la réception par les bailleurs de l'attestation des pouvoirs de C._____ est un élément sans pertinence pour le sort de la cause, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner le grief d'arbitraire soulevé par les recourants.

E. 3.4

Sur le vu de ce qui précède, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en admettant la validité au 31 juillet 2012 de la résiliation notifiée le 29 mars 2012. Le recours sera dès lors rejeté.

E. 4

Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et verseront des dépens aux intimés (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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