

BGer 4A_622/2016 vom 7. Dezember 2016

Bundesgericht, 2016-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_622_2016

FR: TF 4A_622/2016 du 7 décembre 2016

IT: TF 4A_622/2016 del 7 dicembre 2016

Erwägungen

E. 1.1

Le " recours en matière de droit civil " (recte: recours en matière civile) est exercé par la partie qui a succombé dans sa conclusion en annulation du congé (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). Il a été déposé dans le délai (art. 48 al. 1 et 100 al. 1 LTF) et les formes (art. 42 LTF) prévus par la loi.

S'agissant de la valeur litigieuse, on peut se demander, d'une part, si la règle d'exception de l' art. 74 al. 1 let. a LTF (15'000 fr. en matière de droit du bail) s'applique, s'agissant d'un contrat portant sur un terrain (sur la controverse: BERNARD CORBOZ, Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, no 26 ad art. 74 LTF). D'autre part, même si, par hypothèse, on tient compte du seuil de 15'000 fr., il est douteux que celui-ci soit atteint en l'espèce dans la mesure où, pour la location d'un terrain, la période de protection de trois ans de l' art. 271a al. 1 let . e CO - qui porterait la valeur litigieuse à 18'000 fr. - n'est pas applicable.

Ces questions peuvent toutefois rester indécises puisqu'il est possible de trancher le litige en examinant les seuls griefs portant sur la prétendue violation de droits constitutionnels (art. 9 et 29 al. 1 Cst.) et que le recours constitutionnel serait à cet égard quoi qu'il en soit ouvert (cf. art. 116 LTF).

E. 1.2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cependant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs invoqués. Il ne peut pas entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel si le grief n'a pas été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

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 faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 134 V 53 consid. 4.3) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

En matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 265; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

En l'espèce, le recourant présente son propre état de fait et déclare contester " tous les faits de l'Arrêt querellé non conformes à la présente écriture " (acte de recours p. 7 à 12). Il n'y a pas lieu de tenir compte de cette présentation qui ne respecte pas les exigences strictes posées par les art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF.

E. 2.1

Dans un premier moyen, le recourant considère que c'est de manière arbitraire (art. 9 Cst.) que la cour cantonale a constaté que la contestation du congé a été "signée" uniquement par V._____ SA et non pas également par lui-même. Le recourant se plaint en particulier de ce que la cour cantonale n'a pas tenu compte du fait qu'il n'est pas juriste et qu'il ne pouvait pas imaginer que la mention de V._____ SA dans sa contestation aurait de telles conséquences.

Le locataire part de la prémisse que la confusion qui s'est produite résulterait d'un malentendu et qu'il n'avait pas les compétences pour le clarifier.

On observera d'emblée que le recourant s'appuie sur un constat préalable qui diverge de celui fait dans l'état de fait cantonal. La cour précédente a en effet clairement mis en évidence que la formulation de la requête en contestation du congé au nom de V._____ SA ne constituait pas une erreur ou un malentendu, mais un acte volontaire.

Le locataire ne tente pas de démontrer, selon les exigences strictes des art. 97 al. 1 et 106 al. 2 LTF, que la cour cantonale aurait posé ce constat de manière insoutenable. Il n'y a donc pas lieu d'examiner la question sous cet angle.

La critique est infondée.

E. 2.2

Quant au deuxième moyen tiré de l'arbitraire dans la constatation des faits (qui vise la preuve de l'envoi de l'avis de modification de bail du 7 avril 1995), il tend à démontrer que la bailleuse aurait notifié un congé extraordinaire et non un congé ordinaire (comme l'a retenu la cour cantonale). Il n'y a toutefois pas lieu d'examiner cette dernière question (cf. infra consid. 4) et la critique soulevée par le recourant est donc impropre à modifier l'issue du litige (art. 97 al. 1 LTF).

Le moyen se révèle sans consistance.

E. 3

Dans un grief distinct, le recourant soutient encore que la cour cantonale a fait preuve de formalisme excessif (cf. art. 29 al. 1 Cst.) en refusant d'admettre qu'il avait également signé pour lui-même (et non seulement pour le compte de la société) la requête de contestation du congé du 9 mai 2013.

E. 3.1

Dans le contexte de la résiliation du bail, qui doit être notifiée sur formule officielle, le Tribunal fédéral a jugé que la désignation de la personne du bailleur figurant sur l'avis de résiliation doit être interprétée strictement (conformément au principe de la confiance), toute extrapolation devant être évitée (arrêt 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.3.1). Il en irait de même pour la désignation de la personne du locataire.

En procédure civile, les parties demanderesse et défenderesse doivent être désignées de manière exacte dans la requête de conciliation lorsque la conciliation est obligatoire, respectivement dans la demande lorsque la conciliation est exclue. Il n'est pas possible de rectifier une erreur touchant à la qualité pour agir ou à la qualité pour défendre (pour la partie demanderesse, cf. arrêt 4A_357/2016 du 8 novembre 2016 consid. 3.1.3 destiné à la publication; pour la partie défenderesse, cf. arrêt 4A_560/2015 du 20 mai 2016 consid. 4.1).

E. 3.2

En l'espèce, la requête de conciliation dans l'action en contestation du 9 mai 2013, sur papier à en-tête de V._____ SA et signée, sous la mention V._____ SA, par X._____ a été déposée par V._____ SA. La société seule a ouvert action en tant que demanderesse. La cour cantonale n'a donc pas fait preuve de formalisme excessif en refusant d'admettre que X._____ aurait également agi à titre personnel.

Le moyen du recourant est infondé.

E. 4

On ne saurait donc reprocher à l'autorité précédente d'être arrivée à la conclusion que le locataire n'avait agi que pour la société V._____ SA, et non également pour lui-même, et d'avoir confirmé l'irrecevabilité de la contestation du congé formée par le locataire lui-même.

Cela étant, il est superflu d'examiner les critiques du recourant qui présupposeraient une contestation valable du congé, soit le grief tiré de la violation de l' art. 257f CO selon lequel la bailleuse aurait notifié un congé extraordinaire (et non un congé ordinaire) (acte de recours p. 20 ss), le moyen pris de la transgression des art. 271 ss CO dans lequel le recourant tente de démontrer que, puisqu'il exerçait une " activité commerciale ", il occupait bien un " local commercial " (acte de recours p. 22 ss), ainsi que l'affirmation selon laquelle le locataire pourrait bénéficier d'une prolongation de bail (acte de recours p. 25).

E. 5

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais sont mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui n'a eu à se déterminer que sur la requête d'effet suspensif, a droit à des dépens réduits (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Le prononcé du présent arrêt sur le fond rend sans objet la requête d'effet suspensif.

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