

BGer 4A_63/2013 vom 13. März 2013

Bundesgericht, 2013-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_63_2013

FR: TF 4A_63/2013 du 13 mars 2013

IT: TF 4A_63/2013 del 13 marzo 2013

Erwägungen

E. 1

Au mois de novembre 2008, A._____ SA était locataire de locaux commerciaux - bureaux, ateliers et places de stationnement - à Marin.

Le 14 de ce mois, la bailleresse Fondation U._____ l'a mise en demeure d'acquitter dans un délai de trente jours un arriéré de loyer au montant de 123'080 fr.80, sous menace de résiliation du contrat en application de l' art. 257d al. 2 CO .

Le 28 janvier 2009, la bailleresse a résilié le contrat avec effet au 28 février suivant, au motif que la sommation était demeurée vaine. La faillite de la locataire était survenue dans l'intervalle; elle prenait effet au 16 février 2009.

E. 2

Le 27 février 2009, devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal civil du district de Neuchâtel, A._____ SA en liquidation, B._____ SA et C._____ ont conjointement ouvert action en annulation du congé; selon leurs conclusions, le bail devait être « repris » par B._____ SA.

Le Tribunal civil s'est prononcé le 15 mars 2012; il a rejeté l'action, dans la mesure où elle était recevable. Il a jugé que B._____ SA et C._____, faute d'être parties au contrat de bail à loyer, n'avaient pas qualité pour agir. A._____ SA en liquidation ne pouvait pas non plus intenter une action en annulation du congé car cette démarche était étrangère aux opérations de liquidation d'une société. L'action en annulation du congé ne pouvait pas valablement tendre à imposer un autre partenaire contractuel à la bailleresse. Par ailleurs, le tribunal a constaté que cette partie était créancière d'un montant de 146'074 fr. au jour de la sommation, de sorte que le congé était valable au regard de l' art. 257d CO et qu'il n'existait pas de motif d'annulation.

La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 18 décembre 2012 sur l'appel des demandeurs; elle a rejeté l'appel, dans la mesure où il était recevable. Elle a confirmé que deux des demandeurs n'avaient pas qualité pour agir et que A._____ SA en liquidation n'y était pas autorisée compte tenu que, précisément, elle se trouvait en liquidation. La Cour a aussi confirmé « un retard considérable dans le paiement du loyer et des charges », quoiqu'il ne lui fût « pas possible d'affirmer avec certitude et totale précision le montant du retard ».

E. 3

Agissant conjointement par la voie du recours en matière civile, A._____ SA en liquidation, B._____ SA et C._____ requièrent le Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Cour d'appel et d'annuler le congé notifié le 28 janvier 2009 par l'intimée.

Une demande d'assistance judiciaire est jointe au recours.

L'intimée n'a pas été invitée à répondre au recours.

E. 4

Aux termes de l' art. 42 al. 2 LTF , la motivation du recours doit indiquer succinctement en quoi la décision attaquée viole le droit. Lorsque la décision repose sur plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, et que chacune d'elles suffit à sceller le sort de la cause, la partie recourante doit démontrer que chacune de ces motivations est contraire au droit; à défaut, la motivation du recours n'est pas suffisante (ATF 133 IV 119). En tant que la partie recourante se plaint de constatations de fait manifestement inexactes (art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF), il lui incombe d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; le grief est sinon irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 136 II 489 consid. 2.8 p. 494; 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262).

E. 5

En l'occurrence, d'après la décision attaquée, l'action en annulation du congé est rejetée d'une part parce que les plaideurs qui l'ont introduite n'ont pas qualité pour agir, d'autre part parce qu'il existe un arriéré de loyer et que le congé est donc conforme à l' art. 257d CO .

Dans la mesure où les recourants critiquent la première de ces motivations, leur argumentation est difficile à bien comprendre; ils semblent surtout faire valoir qu'un changement de locataire s'est produit après que A. _____ SA eut pris les locaux à bail. Cet exposé est irrecevable car il diverge des constatations de fait déterminantes selon l' art. 105 al. 1 LTF et il ne comporte pas de critique suffisamment motivée de ces mêmes constatations.

Pour le surplus, les recourants font grief à la Cour d'appel d'avoir constaté de manière manifestement inexacte, aux termes des art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, qu'un arriéré de loyer subsistait au 14 novembre 2008, et d'avoir par conséquent appliqué de façon incorrecte l' art. 257d CO relatif aux conséquences de la demeure du locataire. Là également, l'argumentation présentée se limite à de simples protestations ou dénégations, avec de longues digressions sur des faits et événements qui semblent dépourvus de lien avec la résiliation litigieuse, et le Tribunal fédéral ne trouve guère sur quels points les recourants reprochent réellement aux précédents juges d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrés à une appréciation des preuves absolument insoutenable. La motivation du recours se révèle en tous points insuffisante, ce qui entraîne son irrecevabilité.

E. 6

Selon l' art. 64 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie lorsque celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En règle générale, les personnes morales ne peuvent pas obtenir l'assistance judiciaire (ATF 131 II 306 consid. 5.2 p. 326).

En l'espèce, le recours était manifestement dépourvu de toute chance de succès, de sorte que, pour ce motif déjà, C. _____ ne peut pas non plus obtenir l'assistance judiciaire. Il n'est donc pas nécessaire de vérifier, sur la base des renseignements fournis, si ce plaideur se trouve réellement hors d'état de pourvoir aux frais d'un procès.

E. 7

A titre de parties qui succombent, les recourants doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Leur adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

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