

BGer 4D 60/2021 vom 14. Oktober 2021

Bundesgericht, 2021-10-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_60_2021

FR: TF 4D 60/2021 du 14 octobre 2021

IT: TF 4D 60/2021 del 14 ottobre 2021

Regeste

expulsion des locataires, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le 28 juin 2016, A._____ et B._____ ont pris à bail un appartement au 1er étage d'un immeuble sis route... à xxx. Le loyer a été fixé à 200 fr., charges comprises. Le contrat de bail indique que le bailleur est D._____, représenté par C._____. Par avis du 29 juin 2020 notifiés sous plis recommandés, C._____ a résilié le bail des locataires pour le 30 septembre 2020. Ceux-ci n'ont pas retiré les envois dans le délai de garde postal. Ils n'ont pas contesté la résiliation.

E. 2

Le 25 février 2021, C._____, usant de la procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, a requis l'évacuation des locataires et sollicité le prononcé de mesures d'exécution. L'intéressé a allégué que la mention du bailleur figurant sur le contrat de bail comportait une erreur de plume, en ce sens que D._____ agissait en réalité comme représentant de C._____, propriétaire de l'immeuble et bailleur. Les locataires n'ont pas contesté que le contrat avait bien été conclu avec C._____ en qualité de bailleur. Par jugement du 15 avril 2021, le Tribunal des baux et loyers genevois a ordonné l'expulsion immédiate des locataires et autorisé le bailleur à requérir leur évacuation forcée dès l'entrée en force de la décision, au besoin avec le concours de la force publique.

E. 3

Les locataires ont recouru contre le jugement précité, la valeur litigieuse (ATF 137 III 389 consid. 1.1) étant inférieure à 10'000 fr. Ils ont produit de nouvelles pièces et fait valoir, pour la première fois, que le bailleur était D._____ et non pas C._____. Par arrêt du 6 septembre 2021, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a considéré que les pièces produites par les recourants et leur allégation nouvelle relative à l'identité de la partie bailleresse étaient irrecevables vu l' art. 326 al. 1 CPC . Elle a rejeté le recours et confirmé le jugement entrepris.

E. 4

Le 8 octobre 2021, les locataires (ci-après: les recourants) ont formé un recours constitutionnel subsidiaire, assorti d'une demande d'assistance judiciaire, à l'encontre de l'arrêt précité. C._____ (ci-après: l'intimé) et la cour cantonale n'ont pas été invités à répondre au recours.

E. 5.1

Comme son nom l'indique, le recours constitutionnel subsidiaire peut être formé uniquement pour violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF). Pour ce type de grief prévaut une exigence de motivation accrue. Selon le principe d'allégation, la partie recourante doit indiquer quel droit ou principe constitutionnel a été violé, en expliquant de façon circonstanciée en quoi réside la violation (art. 106 al. 2 LTF , applicable par analogie en vertu de l' art. 117 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 396 consid. 3.2). Lorsqu'elle soulève le grief d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'application du droit, la partie recourante ne peut se contenter de plaider que la décision attaquée serait arbitraire. Elle doit expliquer, sur la base de la subsumption opérée dans le cas concret, en quoi la décision attaquée méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si la décision entreprise apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs ou en violation d'un droit certain. Il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 III 145 consid. 2; 141 III 564 consid. 4.1; 140 III 16 consid. 2.1; 139 III 334 consid. 3.2.5; 136 III 552 consid. 4.2).

E. 5.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 118 al. 1 LTF). Il peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 116 LTF (art. 118 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils sont arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. 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 et les arrêts cités).

E. 6

Se plaignant d'arbitraire dans l'application du droit et dénonçant une violation de leur droit d'être entendus, les recourants reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas examiné la question de la nullité éventuelle du congé qui leur a été notifié. A cet égard, ils font valoir qu'ils ont allégué, dans le cadre de la procédure d'appel, que le bail litigieux avait en réalité été conclu avec D. _____ et non avec l'intimé. Aussi la résiliation du bail opérée par l'intimé serait-elle nulle.

E. 6.1

La procédure de protection dans les cas clairs est soumise à la procédure sommaire des art. 248 ss CPC , plus particulièrement aux art. 252 à 256 CPC. La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l' art. 255 CPC (lequel est réservé par l' art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.2). Le tribunal est lié par les faits allégués par le demandeur (art. 55 al. 1 CPC), comme par les faits non contestés par le défendeur (arrêt 4A_431/2015 du 19 avril 2016 consid. 5.1.3).

E. 6.2

Il ressort de l'état de fait de l'arrêt attaqué que l'intimé a allégué que le contrat de bail avait bien été conclu entre les recourants et lui-même, nonobstant la mention erronée relative à l'identité du bailleur figurant dans ledit contrat. Il appert en outre que les recourants n'ont pas contesté cette allégation dans le cadre de la procédure de première instance. La maxime

des débats étant applicable à la procédure de protection dans les cas clairs, ce fait non contesté est ainsi un fait prouvé (ATF 144 III 462 consid. 4). C'est donc à juste titre que la cour cantonale a admis la validité de la résiliation signifiée par l'intimé, puisque celle-ci émanait bel et bien du véritable bailleur. Les recourants ont certes soutenu, pour la première fois devant la juridiction précédente, que le bail n'avait pas été conclu avec l'intimé. La cour cantonale a toutefois relevé à bon droit que cette allégation nouvelle était irrecevable puisque l' art. 326 al. 1 CPC - dont les recourants ne démontrent nullement une éventuelle application arbitraire en l'espèce - dispose que les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables. La solution retenue par les juges précédents ne prête ainsi pas le flanc à la critique. Pour le reste, les recourants ne prétendent pas que les faits auraient été établis de manière arbitraire ni ne démontrent une quelconque application prétendument arbitraire du droit par la cour cantonale.

E. 7

Au vu de ce qui précède, le recours en matière civile, manifestement mal fondé aux termes de l' art. 109 al. 2 let. a LTF , doit être rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. La requête d'assistance judiciaire présentée par les recourants pour la procédure fédérale est rejetée dès lors que leur recours ne présentait d'emblée aucune chance de succès. Étant donné les circonstances, il y a toutefois lieu de renoncer exceptionnellement à la perception de frais pour la procédure fédérale (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé, qui n'a pas été invité à déposer une réponse, n'a pas droit à des dépens.

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