

BGer 4P.111/2002 vom 8. Oktober 2002

Bundesgericht, 2002-10-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.111_2002

FR: TF 4P.111/2002 du 8 octobre 2002

IT: TF 4P.111/2002 del 8 ottobre 2002

Regeste

Procédure civile

Erwägungen

E. 1.1

Conformément à la règle générale de l' art. 57 al. 5 OJ , il y a lieu de statuer d'abord sur le recours de droit public.

E. 1.2

Le recours de droit public au Tribunal fédéral est ouvert contre une décision cantonale pour violation des droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ). Le jugement rendu par la cour cantonale, qui est final, n'est susceptible d'aucun autre moyen de droit sur le plan fédéral ou cantonal dans la mesure où les parties recourantes invoquent la violation directe d'un droit de rang constitutionnel, de sorte que la règle de la subsidiarité du recours de droit public est respectée (art. 84 al. 2 et 86 al. 1 OJ). En revanche, si les recourantes soulèvent une question relevant de l'application du droit fédéral, le grief n'est pas recevable, parce qu'il pouvait faire l'objet d'un recours en réforme (art. 43 al. 1 et 84 al. 2 OJ). Les recourantes sont personnellement touchées par la décision attaquée, qui prononce leur expulsion des locaux qu'elles occupent, de sorte qu'elles ont un intérêt personnel, actuel et juridiquement protégé à ce que cette décision n'ait pas été prise en violation de leurs droits constitutionnels; en conséquence, elles ont qualité pour recourir (art. 88 OJ).

E. 1.3

Sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce, le recours de droit public n'est qu'une voie de cassation et ne peut tendre qu'à l'annulation de la décision attaquée (ATF 127 II 1 consid. 2c; ATF 127 III 279 consid. 1b). Dans la mesure où les intimées proposent autre chose que l'irrecevabilité du recours ou son rejet, leurs conclusions sont donc irrecevables.

E. 1.4

Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (art. 90 al. 1 let. b OJ ; ATF 127 I 38 consid. 3c; 127 III 279 consid. 1c; 126 III 524 consid. 1c, 534 consid. 1b).

E. 2.1

Invoquant la violation de leur droit d'être entendues, les recourantes soutiennent tout d'abord que les intimées auraient dû établir leur qualité de sous-bailleresses. Or les demanderesses n'auraient produit aucun document probant à cet égard. Ainsi, il y aurait lieu de nourrir des doutes sur l'authenticité du courrier adressé par B._____ SA à

A. _____ SA le 26 septembre 1999, car ce pli émanerait d'une intimée et serait adressé à l'autre intimée. A suivre les défenderesses, le bail principal passé entre la SI C. _____ et B. _____ SA se serait éteint et un nouveau bail aurait été conclu entre la bailleuse et A. _____ SA, auquel se serait superposé un bail de sous-location dont la masse en faillite de B. _____ SA serait demeurée partie. Pour ne pas l'avoir reconnu, la Chambre d'appel aurait enfreint le principe de la relativité des conventions. Le recourantes déclarent contester le contenu de la lettre écrite par A. _____ SA le 22 février 2000, dont il résulterait que celle-ci a admis la sous-location des locaux aux défenderesses. Elles prétendent encore qu'elles ont toujours payé leurs loyers à F. _____, laquelle a agi indifféremment pour la bailleuse, les intimées ou B. _____ SA, de sorte qu'il était impossible aux défenderesses de savoir qui était le véritable destinataire de leurs versements.

E. 2.1.1

La qualité pour agir et la qualité pour défendre sont des questions de droit matériel; elles relèvent par conséquent du droit privé fédéral dans les actions soumises à ce droit (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a), dont la censure revient à la juridiction fédérale de réforme. Par conséquent, dès l'instant où la présente cause ressortit, comme on le verra en instance de réforme, à l'application du droit du bail à loyer (art. 253 ss CO) et du droit du bail à ferme (art. 275 ss CO), les recourantes, en vertu de la subsidiarité absolue du recours de droit public, ne sont pas recevables à remettre en cause dans la présente instance la légitimation active des demanderessees et la légitimation passive des défenderesses.

E. 2.1.2

Cela posé, il apparaît que le moyen est dirigé contre l'appréciation des preuves opérée par la cour cantonale. Les recourantes ne prétendent pas en effet que la Chambre d'appel n'a pas satisfait à son obligation de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, l'attaquer utilement et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (cf. à ce propos ATF 126 I 97 consid. 2b; 125 II 369 consid. 2c; 124 II 146 consid. 2a). Et elles ne soutiennent pas - à bon droit - que l'autorité cantonale n'a pas satisfait à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (cf. sur cette notion ATF 126 I 97 consid. 2b; 122 IV 8 consid. 2c). Selon la jurisprudence, l'arbitraire, prohibé par l' art. 9 Cst. , ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable; le Tribunal fédéral ne s'écarte de la décision attaquée que lorsque celle-ci est manifestement insoutenable, qu'elle se trouve en contradiction claire avec la situation de fait, qu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique indiscuté, ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Pour qu'une décision soit annulée pour cause d'arbitraire, il ne suffit pas que la motivation formulée soit insoutenable, il faut encore que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat (ATF 127 I 54 consid. 2b, 60 consid. 5a p. 70; 126 I 168 consid. 3a; 125 I 166 consid. 2a). S'agissant plus précisément de l'appréciation des preuves, le juge tombe dans l'arbitraire si, sans raison sérieuse, il omet de prendre en considération un élément important propre à modifier la décision, s'il se fonde sur un moyen manifestement inapte à apporter la preuve, s'il a, de manière évidente, mal compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou encore si, sur la base des éléments réunis, il a fait des déductions insoutenables. Le grief tiré de l'appréciation arbitraire des preuves ne peut être pris en considération que si son admission est de nature à modifier le sort du litige, ce qui n'est pas le cas lorsqu'il vise une constatation de fait n'ayant aucune incidence sur l'application du

droit.

E. 2.1.3

Contrairement aux allégations des recourantes, le courrier incriminé du 26 septembre 1999, s'il est bien adressé à l'intimée A. _____ SA, n'émane pas de l'autre intimée, mais bien de la société B. _____ SA. Le seul fait que l'intimée dame U. _____, qui a signé ce pli, était l'administratrice de l'expéditrice - point que l'autorité cantonale a expressément mentionné à la page 3, 3e paragraphe, de l'arrêt déféré - ne suffit pas à mettre en doute l'authenticité de cette écriture. Les recourantes n'invoquent d'ailleurs aucun élément qui serait susceptible de faire admettre la fausseté de ce document. Cette branche du grief est dénuée de fondement. On ne voit pas en quoi la Chambre d'appel aurait commis arbitraire en retenant, sur la base du courrier du 22 février 2000 adressé par A. _____ SA aux défenderesses, que cette société a indiqué aux sous-locataires avoir repris le bail de l'arcade que leur sous-louait précédemment B. _____ SA, dès lors que cette constatation découle explicitement de la première phrase du corps de cette lettre. Il semble que les recourantes entendent reprocher à la cour cantonale de n'avoir pas vu dans la résiliation de bail qui leur a été signifiée dans ce même pli un congé-vente proscrit par l' art. 271a al. 1 let . c CO. Outre qu'il s'agit là d'une question ayant trait à l'application du droit fédéral, dont le Tribunal fédéral ne saurait connaître en instance de recours de droit public, elle n'exerce aucune influence sur la solution du litige, puisqu'un congé a été notifié aux sous-locataires postérieurement, à savoir le 9 janvier 2001, pour défaut de paiement. Enfin, la cour cantonale n'a pas ignoré que les défenderesses ont versé jusqu'en septembre 2000 les loyers, redevances de gérance et charges pour l'établissement "E. _____" à la régie F. _____, représentante de la propriétaire de l'immeuble. Quant au point de savoir comment cette attitude des recourantes pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances, il concerne derechef l'application du droit fédéral, et singulièrement l'interprétation des manifestations de volonté selon la théorie de la confiance. Le moyen est infondé à supposer qu'il soit recevable.

E. 2.2

Se prévalant d'une nouvelle violation de leur droit d'être entendues, les recourantes reprochent à la Chambre d'appel de leur avoir refusé le droit d'administrer des preuves afin de déterminer si les intimées sont devenues locataires des locaux abritant l'établissement "E. _____". L'autorité cantonale aurait ainsi dû entendre le responsable de la masse en faillite du propriétaire de l'immeuble, les organes de F. _____ et le directeur du restaurant "D. _____".

E. 2.2.1

Comme les recourantes n'invoquent pas la violation de normes de droit cantonal protégeant leur droit d'être entendues, le grief doit être examiné exclusivement à la lumière de l' art. 29 al. 2 Cst. Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu - tel qu'il était déduit de l' art. 4 aCst. et tel qu'il est désormais garanti par l' art. 29 al. 2 Cst. - comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leurs propos (ATF 126 I 15 consid. 2a; 124 I 49 consid. 3a, 241 consid. 2; 124 V 180 consid. 1a). S'agissant plus précisément du droit de fournir des preuves, la jurisprudence a exposé que l'autorité avait l'obligation de donner suite aux offres

de preuve présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (ATF 115 Ia 8 consid. 2b). Cela n'empêche toutefois pas le juge de refuser une mesure probatoire si, en appréciant d'une manière non arbitraire les preuves déjà apportées, il parvient à la conclusion que les faits pertinents sont établis et qu'un résultat même favorable au recourant de la mesure probatoire sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction (ATF 125 I 127 consid. 6c/cc p. 135; 124 I 208 consid. 4a, 274 consid. 5b p. 285; 122 II 464 consid. 4a et les arrêts cités).

E. 2.2.2

En l'occurrence, les recourantes n'ont jamais démontré avoir présenté à temps et conformément aux exigences de la procédure cantonale les moyens de preuve évoqués. Il n'importe. En effet, il résulte du dossier que les intimées ont déposé devant le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2001 le bail convenu entre la SI C. _____, en qualité de bailleuse, et les demanderesses, en qualité de locataires, daté du 29 octobre 1999, qui avait trait aux deux arcades sises au rez-de-chaussée de l'immeuble concerné. Conclu pour cinq ans, le contrat débutait le 1er novembre 1999. En outre, selon l'art. 4 des "clauses particulières" dudit bail, l'ancienne locataire des locaux intervenait au contrat de bail et déclarait formellement "mettre fin" à son bail avec effet au 30 octobre 1999. Devant cette preuve documentaire, contre laquelle les défenderesses ne se sont jamais inscrites en faux, la Chambre d'appel pouvait sans le moindre arbitraire considérer qu'il était établi que, depuis le mois de novembre 1999, les intimées étaient devenues les locataires de l'arcade dans laquelle est exploité le snack-bar thaï, de sorte que, par une appréciation anticipée des preuves offertes, il n'était plus nécessaire d'entendre sur ce point des témoins. Le moyen est privé de fondement, à supposer qu'il soit recevable.

E. 2.3

Les recourantes prétendent encore en vrac que la cour cantonale a violé leur droit à la preuve consacré par l' art. 8 CC , enfreint l' art. 274d CO en méconnaissant la portée du principe de l'instruction d'office et ignoré les effets de la compensation entraînés par l' art. 124 CO . Tous ces griefs, qui concernent l'application du droit fédéral, pouvaient être présentés en instance de réforme, voie de droit qui est ouverte in casu et que les défenderesses ont d'ailleurs saisie. Vu la subsidiarité du recours de droit public, ils sont donc irrecevables.

E. 2.4

Dans un dernier moyen, les recourantes se réfèrent aux art. 6 par. 1 CEDH , 14 par. 1 Pacte ONU II et 30 al. 1 Cst. Elles prétendent que, puisque aucun bail n'a été passé entre les parties, les intimées ne pouvaient saisir la juridiction spéciale chargée de trancher les litiges relatifs à de tels contrats, mais auraient dû agir par la voie civile ordinaire devant le Tribunal de première instance de Genève. Les références aux art. 6 par. 1 CEDH et 14 par. 1 Pacte ONU II sont superflues dans la mesure où la protection conventionnelle n'est pas plus étendue que les garanties de procédure judiciaire résultant de l' art. 30 al. 1 Cst. (cf. ATF 126 I 68 consid. 3a p. 73, 228 consid. 2a p. 230). Selon les faits de procédure, dont les recourantes ne prétendent pas qu'ils ont été retenus arbitrairement, ces dernières ont tout d'abord déposé le 9 février 2001 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du canton de Genève une requête en constatation de nullité du congé qui leur avait été notifié le 9 janvier 2001, subsidiairement en annulation dudit congé, et plus

subsidiairement en prolongation de leur bail. La cause n'ayant pas été conciliée, les défenderesses ont ensuite introduit action devant le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2001. La juridiction spéciale instituée par le législateur genevois pour juger des différends en matière de bail à loyer et de bail à ferme non agricole portant sur une chose immobilière comprend notamment la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et le Tribunal des baux et loyers (cf. Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 ad art. 426 LPC gen.). Cette juridiction a la compétence de trancher les litiges dans lesquels les parties sont ou étaient liées par un contrat de bail ou par un contrat de bail à ferme non agricole (Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, op. cit., n. 2 ad art. 426 LPC gen.). Il appert donc qu'en instance cantonale les recourantes, alors qu'elles étaient déjà assistées d'un mandataire professionnel, ont estimé que la querelle ressortissait à la compétence de la juridiction spéciale susmentionnée. Ce n'est qu'après avoir été déboutée qu'elles soutiennent désormais que la cause relevait de la juridiction civile ordinaire. Il suit de là que les recourantes adoptent, pour les besoins de la cause, une attitude procédurale contradictoire, clairement constitutive d'un abus de droit (*venire contra factum proprium*). Le moyen, qui confine à la témérité, est dénué de tout fondement.

E. 3

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les recourantes, qui succombent, supporteront solidairement les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ). Elles n'auront toutefois pas à verser de dépens aux intimées, qui n'étaient pas assistées d'un avocat dans la présente instance et n'ont pas fait valoir de dépenses particulières.

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