

Tribunal fédéral - 4A_394/2016

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 6 juillet 2016

Expulsion ; procédure

Expulsion de locataires d'un bail de durée déterminée arrivé à échéance ; procédure en cas clair

Art. 641 al. 2 CC ; 18, 266 al. 1, 271 al. 1, 273 al. 2 let. b CO ; 257 CPC

Lorsqu'un **bail de durée déterminée** est **arrivé à échéance** sans que le locataire n'en ait demandé la prolongation, le propriétaire peut **recouvrer l'usage** de l'appartement litigieux sur la base de l'**art. 641 al. 2 CC** ; les locataires qui invoquent une simulation (art. 18 CO) **sans offrir de prouver leur allégation** ne peuvent faire échec à la **procédure en cas clair** (c. 7).

Composition

Mmes et M. les juges Kiss, présidente, Klett et Kolly.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

A. et

B.,

représentés par Me Pascal Petroz,
défendeurs et recourants,

contre

X.,

représenté par Me Christian Buonomo,
demandeur et intimé.

Objet

action en revendication

recours contre l'arrêt rendu le 20 mai 2016 par la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit :

1.

X. est propriétaire d'un appartement de dix pièces au troisième étage d'un bâtiment résidentiel de Genève. Le 12 avril 2012, il a conclu avec la société L. SA et son administrateur M., ces derniers s'engageant solidairement, un contrat de bail à loyer pour la durée de trois ans et quinze jours venant à échéance le 30 avril 2015. Un renouvellement tacite était exclu et les locataires étaient d'emblée informés de ce que le bailleur occuperait personnellement l'appartement après la fin du contrat.

A. est l'ayant droit de L. SA; il s'est installé dans l'appartement avec sa compagne B. Le loyer mensuel s'est élevé à 8'380 fr. dès le mois de mai 2014.

2.

Le 21 octobre 2015, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour les cas clairs, X. a ouvert action contre A. et B. devant le Tribunal de première instance du canton de Genève. Les défendeurs devaient être condamnés à évacuer l'appartement; le demandeur devait être d'emblée autorisé à faire exécuter le jugement avec le concours de la force publique.

Les défendeurs ont conclu au rejet de la requête.

Le tribunal s'est prononcé le 2 février 2016; il a condamné les défendeurs selon les conclusions de la requête.

La Chambre civile de la Cour de justice a statué le 20 mai 2016 sur l'appel des défendeurs; elle a confirmé le jugement.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral de rejeter l'action tendant à l'évacuation de l'appartement. Une demande d'effet suspensif est jointe au recours.

Le demandeur n'a pas été invité à procéder.

4.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif.

5.

La recevabilité du recours en matière civile suppose que la valeur litigieuse s'élève à 30'000 fr. au moins (art. 74 al. 1 let. b LTF); lorsque les conclusions pertinentes ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral apprécie la valeur litigieuse (art. 51 al. 2 LTF). **Dans les contestations portant sur l'évacuation de locaux occupés par l'une des parties au procès, la valeur litigieuse correspond à celle de l'usage de ces locaux pendant le laps à prévoir jusqu'au moment où l'évacuation forcée pourra être exécutée par la force publique** (arrêt 4A_703/2015 du 26 janvier 2016, consid. 3). **En l'occurrence, la valeur de cet usage peut être présumée égale au loyer le plus récemment stipulé par le demandeur; la durée à prendre en considération est en revanche difficile à évaluer.** Il n'est cependant pas nécessaire de s'attarder au calcul de la valeur litigieuse parce que le recours en matière civile, supposé recevable, se révèle de toute manière voué au rejet.

6.

Selon l'art. 86 de la loi genevoise sur l'organisation judiciaire (OJ gen.) du 26 septembre 2010, le Tribunal de première instance est compétent pour tous les actes de la juridiction civile contentieuse ou non contentieuse que la loi n'attribue pas à une autre autorité; selon l'art. 89 al. 1 let. a OJ gen., le Tribunal des baux et loyers connaît notamment des litiges relatifs au contrat de bail à loyer. Les défendeurs soutiennent que la contestation ressortissait à ce tribunal-ci et que le Tribunal de première instance aurait donc dû décliner sa compétence.

Au regard de l'art. 95 LTF et, en particulier, de l'art. 95 let. d LTF, le recours en matière civile n'est pas recevable pour violation de dispositions cantonales sur l'organisation et la compétence des tribunaux.

Dans leur exposé, les défendeurs mentionnent aussi l'art. 9 Cst. concernant la protection contre l'arbitraire mais ledit exposé ne tend pas à mettre en évidence une erreur indiscutable dans l'application du droit cantonal; ses auteurs proposent simplement, sur la base de la doctrine et de la jurisprudence cantonale, leur propre manière d'appliquer l'art. 89 al. 1 let. a OJ gen. dans la présente contestation. Cela ne satisfait pas aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF relatives à la motivation du grief d'arbitraire (cf. ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; 133 II 396 consid. 3.2 p. 400; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266). En conséquence, le Tribunal fédéral n'entre pas en matière.

7.

Les défendeurs se plaignent d'une application prétendument incorrecte de l'art. 257 CPC.

7.1. La procédure sommaire prévue par cette disposition est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée; en l'espèce, selon les défendeurs, c'est ce que le Tribunal de première instance aurait dû faire.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire.

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il demeure incontesté par la partie défenderesse; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans frais excessifs. La preuve est en principe apportée par titres conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée; la partie demanderesse doit au contraire apporter une preuve stricte des faits qu'elle allègue. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

7.2. Le bail à loyer conclu pour une durée déterminée par le demandeur avec L. SA et M. est arrivé à échéance le 30 avril 2015 conformément à l'art. 266 al. 1 CO, après que nul n'en avait demandé la prolongation judiciaire sur la base de l'art. 271 al. 1 CO et dans le délai prévu par l'art. 273 al. 2 let. b CO. Ce bail n'était donc pas opposable au propriétaire désireux de recouvrer l'usage de son bien et il s'imposait d'accueillir l'action intentée par lui sur la base de l'art. 641 al. 2 CC; la situation juridique était à cet égard limpide.

Selon l'exposé des défendeurs, la convention limitant la durée du bail à la date précitée était simulée; la réelle et commune intention des parties à ce contrat, seule déterminante selon l'art. 18 al. 1 CO, avait pour objet de fournir à l'ayant droit de L. SA un logement jusqu'au moment où il aurait pu lui-même acquérir un autre appartement dans le même bâtiment. Les défendeurs ne prétendent toutefois pas avoir offert de prouver cette allégation; celle-ci était donc inconsistante et inapte à faire échec à l'action. La contestation se prêtait ainsi parfaitement à un examen en procédure sommaire sur la base de l'art. 257 CPC.

8.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où il est recevable. A titre de parties qui succombent, ses auteurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'adverse partie n'a pas été invitée à répondre et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les défendeurs acquitteront un émolument judiciaire de 1'000 fr., solidairement entre eux.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 6 juillet 2016

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin