

BGer 4A_134/2011 vom 23. Mai 2011

Bundesgericht, 2011-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_134_2011

FR: TF 4A_134/2011 du 23 mai 2011

IT: TF 4A_134/2011 del 23 maggio 2011

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Son auteur a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 15'000 fr. prévu en matière de droit du bail à loyer (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. a LTF); le mémoire de recours a été introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et il satisfait aux exigences légales (art. 42 al. 1 à 3 LTF).

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2). Il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF).

E. 2

Il est constant que la demanderesse et le défendeur se sont liés par un contrat de bail à loyer aux termes de l' art. 253 CO .

E. 3

A teneur de l' art. 257d al. 1 CO , lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L' art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. L' art. 266n CO prévoit que lorsque la chose louée est un logement familial, la sommation et la résiliation doivent être communiquées séparément au locataire et à son conjoint.

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que la sommation doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers restés en souffrance (arrêt 4C.123/2000 du 14 juin 2000, consid. 3b, CdB 2000 p. 109; Pierre Wessner, in Droit du bail

à loyer, 2010, n° 17 ad art. 257d CO ; David Lachat, *Le Bail à loyer*, 2008, p. 666; Raymond Bisang et al., *Das schweizerische Mietrecht*, 3e éd., 2008, n° 26 in fine ad art. 257d CO).

La Chambre d'appel retient qu'au 4 mars 2009, date de la sommation adressée aux défendeurs, l'époux se trouvait en demeure de payer 3'400 fr. pour quatre mois de loyer et charges, soit les mois de mai, juin et juillet 2008, et mars 2009. Cela n'est pas contesté par la demanderesse.

Ces mois n'étaient pas indiqués dans la sommation, laquelle mentionnait seulement, sans plus de renseignements, un montant de 7'650 fr. sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et charges. Il n'était donc pas possible de reconnaître aisément, à l'examen de la sommation, que trois mois de loyer et charges étaient demeurés impayés six mois auparavant. Dans ces conditions, contrairement à l'opinion de la demanderesse, la Chambre d'appel applique correctement l' art. 257d al. 1 CO en jugeant que la sommation ne satisfaisait pas aux exigences de clarté et de précision consacrées par la doctrine et la jurisprudence en rapport avec cette disposition. De ce point de vue, il est sans importance qu'il existât effectivement un arriéré, et il est aussi sans importance que par la suite, dans le procès, les défendeurs aient même reconnu devoir 1'500 francs. La contestation ne porte pas sur le paiement réclamé par la demanderesse mais sur son droit de mettre fin au contrat, par suite de la demeure du locataire, sans égard aux termes et délais de résiliation convenus. A ce sujet, il se confirme que le 21 avril 2009, faute d'avoir valablement sommé les défendeurs, la demanderesse ne se trouvait pas en droit de résilier le contrat sur la base de l' art. 257d al. 2 CO , et que le congé communiqué à cette date est donc inefficace.

E. 4

La Chambre d'appel souligne que le montant de la sommation était largement supérieur au total des loyers et charges réellement en souffrance. La demanderesse s'en prend à ce passage de la motivation de la décision attaquée; elle fait grief aux juges d'avoir implicitement tenu le congé pour contraire aux règles de la bonne foi, aux termes de l' art. 271 al. 1 CO , alors que les défendeurs n'avaient pas entrepris de le contester conformément à l' art. 273 al. 1 CO . Compte tenu que le congé était de toute manière inefficace au regard de l' art. 257d CO , le Tribunal fédéral peut se dispenser d'entrer dans cette discussion.

E. 5

La relation contractuelle s'étant poursuivie, la demanderesse n'était pas en droit d'exiger la restitution de la chose louée et il s'imposait donc de rejeter l'action en évacuation.

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, la demanderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les adverses parties peuvent prétendre.

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