

BGer 4A 260/2015 vom 4. August 2015

Bundesgericht, 2015-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_260_2015

FR: TF 4A 260/2015 du 4 août 2015

IT: TF 4A 260/2015 del 4 agosto 2015

Regeste

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

La recourante soutient qu'il y a arbitraire à retenir qu'elle ne s'était pas toujours acquittée du loyer à temps dans le passé et avait fait l'objet de mises en demeure quelques mois auparavant; les retards ne seraient au demeurant pas précisés dans l'arrêt attaqué. Or, il ressort de l'arrêt que la recourante, avant la mise en demeure ayant conduit à la résiliation, avait déjà fait l'objet de deux mises en demeure pour les loyers de février, mars et avril 2012 - ce qu'elle ne conteste pas. En déduire qu'elle n'avait pas payé à temps ces loyers ne prête dès lors pas à critique, spécialement pas sous l'angle de l'arbitraire.

E. 2

La recourante reproche à la Cour de justice d'avoir arbitrairement renoncé à constater que l'intimée, en ne réagissant pas à sa demande de sursis, lui avait accordé, à tout le moins tacitement, un délai de paiement supplémentaire. Il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que la recourante aurait soulevé ce grief devant l'instance précédente; la critique est dès lors irrecevable faute d'épuisement des voies de recours cantonales. On relèvera que la recourante ne se plaint pas, dans le présent acte de recours, d'une violation de son droit d'être entendue, dans le sens qu'elle aurait soulevé le grief et que l'instance précédente aurait omis de le traiter; la recourante ne démontre pas non plus que la constatation selon laquelle les parties s'accordaient, devant l'instance précédente, à dire que les conditions de l'art. 257d CO étaient réunies serait arbitraire. La cour de céans ne saurait examiner ces questions d'office (cf. art. 106 al. 2 LTF). Quoi qu'il en soit, la critique serait infondée. Rien ne permet de retenir que l'intimée aurait indubitablement eu l'intention subjective d'accorder un délai supplémentaire. Quant à savoir si la recourante pouvait interpréter le silence de l'intimée comme un accord, il s'agit d'une question de droit et non de fait; or, selon le principe de la confiance, l'on ne saurait admettre - dans l'hypothèse où les faits seraient avérés - qu'un locataire mis en demeure pour non-paiement du loyer peut de bonne foi inférer que le bailleur lui accorde un délai supplémentaire quand le premier contacte la gérance du second le dernier jour du délai comminatoire pour obtenir un délai et reçoit tout au plus l'indication que la personne responsable, non atteignable, le contactera le lendemain.

E. 3

La recourante se plaint enfin d'une violation de l'art. 271 CO. En vertu de cette disposition, la résiliation est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. 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'habitations 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 pour la fin d'un mois moyennant un délai de congé de 30 jours au minimum, s'agissant de baux d'habitations ou de locaux commerciaux. La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants: le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1). En l'espèce, la recourante a payé le solde trois jours après l'expiration du délai comminatoire; elle avait déjà tardé à payer le loyer des mois précédents. Dans ces circonstances, il ne saurait être question ni d'un retard négligeable, ni de mauvaise foi de l'intimée. Cette conclusion s'impose y compris dans l'hypothèse où la locataire aurait donné l'ordre de verser le solde avant d'avoir reçu l'avis de résiliation; en effet, elle ne conteste pas avoir agi après l'expiration du délai comminatoire.

E. 4

Le recours est manifestement infondé, si bien que l'arrêt de la cour de céans est motivé sommairement (art. 109 al. 3 LTF). La recourante, qui succombe, supportera les frais et dépens de la présente procédure dont les montants sont fixés notamment au vu de la valeur litigieuse, en tout cas supérieure à 700'000 fr. (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF ; art. 1 du Tarif des émoluments judiciaires du Tribunal fédéral et art. 4 du Règlement sur les dépens; cf. ordonnance présidentielle du 2 juin 2015).

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