

BGer 4A_295/2019 vom 12. September 2019

Bundesgericht, 2019-09-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_295_2019

FR: TF 4A_295/2019 du 12 septembre 2019

IT: TF 4A_295/2019 del 12 settembre 2019

Erwägungen

E. 1

L'intimée conteste la recevabilité du recours, dans la mesure où il n'a pas été déposé par tous les membres de l'hoirie de H.A._____. Vu le sort du recours, la question peut néanmoins rester ouverte.

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus remplies.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

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 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.).

E. 2.2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

E. 3

Aux termes de l' art. 257 al. 1 et 3 CPC , relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies: (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

E. 3.1

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l' art. 254 al. 1 CPC . La preuve n'est pas facilitée: le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine (

voller Beweis) des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance (

glaubhaftmachen) ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes (

substanziert und schlüssig), qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités).

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3 p. 734). En règle générale (cf. toutefois arrêt 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les références), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié in ATF 138 III 620).

E. 3.2

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 p. 623 en haut). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 140 III 315 consid. 5).

E. 3.3

Selon l' art. 257d al. 1 et 2 CO , lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en oeuvre la procédure sommaire prévue par l' art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO ; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 p. 263).

E. 4.1

La cour cantonale a considéré que la locataire n'avait pas à apporter la preuve stricte de l'existence d'un accord relatif à la suspension des termes de paiement du loyer, mais qu'elle

devait uniquement faire valoir des moyens qui n'étaient pas dépourvus de consistance. A cet égard et au regard des pièces du dossier, lorsque H.A. _____ gérait lui-même l'immeuble, soit jusqu'au début de l'année 2018, les retards de paiement de la locataire étaient tolérés, sans mise en demeure ni réclamation en lien avec le paiement d'intérêts moratoires. Ce n'était qu'après la conclusion du contrat de gérance du 15 février 2018 que la locataire avait été interpellée à plusieurs reprises en relation avec les retards de paiement et les intérêts moratoires. La cour cantonale en a conclu que cela suffisait à rendre plausible l'existence d'accords conclus oralement ou tacitement entre la locataire et H.A. _____ au sujet des termes de paiement du loyer, la partie bailleresse n'ayant pas été en mesure d'apporter la preuve du contraire. Le cas n'était donc pas clair, puisqu'il était impossible de réfuter complètement les allégations propres à remettre en cause l'exigibilité d'intérêts sur les arriérés de loyer.

E. 4.2.1

La bailleresse recourante se plaint de violation de l' art. 257 CPC et de constatation arbitraire des faits, en lien avec l'irrecevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs retenue par la cour cantonale. Elle revient sur les objections formulées par la locataire intimée (consid. 4.2.2

infra), les circonstances admises en faveur de la conclusion d'un accord sur la suspension des termes de paiement du loyer (consid. 4.2.3

infra) et celles plaidant en défaveur de la conclusion d'un tel accord, dont la cour cantonale n'aurait pas tenu compte (consid. 4.2.4

infra).

E. 4.2.2

La recourante conteste d'abord que l'intimée ait fait valoir des objections motivées et concluantes, faute d'avoir apporté un quelconque indice à l'appui de l'accord sur la suspension des termes de paiement du loyer conclu avec H.A. _____.

Avec la cour cantonale, la recourante admet que la locataire s'est prévalu d'un accord oral, en vertu duquel elle était autorisée à compenser les loyers avec des arriérés de salaire dus pour travaux de conciergerie. La cour cantonale a retenu que ce fait était suffisamment établi au vu des pièces du dossier car jusqu'à début 2018, alors qu'il gérait lui-même l'immeuble, H.A. _____ avait toléré les retards sans mise en demeure ni réclamation et que ce n'est qu'après la conclusion d'un contrat de gérance en février 2018 avec M. _____ que des interpellations avaient été signifiées à la locataire. Autrement dit, en droit, la cour cantonale a considéré que la bailleresse n'avait pas apporté la preuve stricte qui lui incombait au sujet de l'exigibilité des intérêts pour retard dans le paiement des loyers. En tant que la recourante soutient que la cour cantonale a retenu ce fait sans que la locataire n'en ait offert la preuve, elle ignore les pièces du dossier sur lesquelles s'est fondée la cour cantonale et ignore que le juge tient compte dans son appréciation de toutes les preuves administrées (art. 157 CPC) sans égard à la personne qui les a produites.

E. 4.2.3

La recourante critique ensuite les circonstances retenues par la cour cantonale pour admettre un accord sur la suspension des termes de paiement du loyer.

Elle soutient qu'il ne pouvait être déduit de l'absence de poursuite ou de résiliation que la partie bailleuse avait renoncé à tout intérêt moratoire, sauf à reconnaître qu'il faudrait systématiquement agir contre son cocontractant en cas de défaut de paiement. Elle affirme, sans se fonder sur aucun titre, que H.A. _____ savait que des intérêts qui se prescrivait par cinq ans étaient dus à hauteur de 7%, mais espérait que l'intimée pourrait rembourser sa dette de loyer à moyen terme; s'il n'avait pas interpellé celle-ci, c'était parce que la seule survenance du premier jour du mois entraînait l'échéance de la créance (art. 102 al. 2 CO) et rendait superflue toute démarche en ce sens. Par cette argumentation, elle ne démontre pas en quoi l'appréciation de la cour cantonale serait arbitraire.

E. 4.2.4

La recourante reproche encore à la cour cantonale de n'avoir pas tenu compte de différents indices plaidant en défaveur de l'accord allégué.

Se prévalant d'arbitraire dans la constatation des faits, elle se plaint d'abord de ce que la cour cantonale aurait omis de considérer que, par courrier du 21 avril 2018, l'intimée a reconnu devoir la somme de 7'000 fr. à titre de loyers échus, qu'elle a payée avant même d'être indemnisée pour ses activités de conciergerie. Ce fait, qui ressort d'ailleurs de l'arrêt cantonal, n'exclut toutefois pas clairement une volonté des parties de suspendre les termes de paiement du loyer en raison desdites activités. D'une part, la recourante a elle-même proposé à l'intimée de compenser la créance de loyer avec celle des travaux de conciergerie par courrier du 24 avril 2018; d'autre part, la reconnaissance et le paiement par l'intimée d'une somme de 7'000 fr., sur la somme de 9'400 fr. qui lui était réclamée, ne dit rien sur l'exigibilité des intérêts moratoires.

La recourante soutient ensuite que la cour cantonale aurait arbitrairement négligé de relever que l'intimée n'a évoqué aucun accord avec H.A. _____ lorsqu'elle a contesté devoir les loyers réclamés dans un courrier du 8 juin 2018, mais s'est prévalu de ce que des factures, rappels, mises en demeure ou poursuites étaient nécessaires pour que des intérêts soient dus. Or, l'éventuelle absence de mention de l'accord dans ce courrier au profit d'une argumentation juridique, maintenue par l'intimée en procédure, ne permet en tant que telle pas de retenir que l'accord sur la suspension des termes de paiement du loyer est une allégation dépourvue de tout fondement. Il en va de même de l'argument selon lequel l'intimée payait le loyer entièrement dès qu'elle le pouvait, de sorte qu'elle comprenait que des intérêts moratoires étaient dus, ce fait ne ressortant au demeurant pas clairement de la pièce sur laquelle la recourante entend se fonder, de sorte qu'aucun arbitraire ne saurait être reproché à la cour cantonale.

La recourante se plaint enfin de ce que la cour cantonale n'a pas retenu que la compensation aurait dû être soulevée pendant le délai comminatoire de 30 jours imparti le 27 août 2018 en vertu de l'art. 257d CO, ce qui vaudrait également pour l'accord concernant la suspension des termes de paiement du loyer. Cette argumentation, qui excède le cadre purement factuel, ne permet toutefois pas de considérer qu'il était arbitraire d'admettre que l'inexistence d'un accord, conclu entre H.A. _____ et l'intimée et rendant les intérêts moratoires sur les dettes de loyer inexigibles, n'était pas prouvée avec certitude.

E. 4.2.5

Les considérants qui précèdent scellent le sort du litige, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner la clarté de la situation juridique ou la qualité pour agir en résiliation du seul feu H.A. _____, contestées par l'intimée.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté. Les frais judiciaires et les dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 LTF).

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