

BGer 4A_299/2011 vom 7. Juni 2011

Bundesgericht, 2011-06-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_299_2011

FR: TF 4A_299/2011 du 7 juin 2011

IT: TF 4A_299/2011 del 7 giugno 2011

Erwägungen

E. 1

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384 consid. 1 p. 386; voir aussi ATF 119 II 147 consid. 1 p. 149). En l'espèce, le minimum de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) est donc atteint.

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). 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). En règle générale, 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 les parties se sont liées par un contrat de bail à loyer aux termes de l'art. 253 CO . Il est aussi constant que les loyers dus pour l'appartement, d'une part, et pour les deux places de stationnement, d'autre part, pour le mois de septembre 2010, s'élevaient respectivement à 1'821 fr. et 70 francs. La bailleresse prétendait à un acompte de frais accessoires au montant de 200 fr.; la locataire reconnaissait devoir 151 fr. à ce titre. En mars 2010, la locataire avait reçu un décompte des frais accessoires pour la période 2008-2009, d'après lequel elle restait devoir 477 fr.45.

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.

E. 4

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 recourante conteste que la sommation du 10 septembre 2010 fût conforme à cette exigence.

Dans ce document, la bailleuse distinguait précisément l'appartement et les places de stationnement. Pour ce logement, elle mentionnait un montant de 294 fr. pour « solde loyer août 2010 »; en réalité, il s'agissait de la différence entre les acomptes de frais accessoires payés par la locataire et ceux revendiqués par la bailleuse pour les mois de mars à août 2010, soit six fois 49 francs. La bailleuse mentionnait aussi 2'021 fr. pour « loyer septembre 2010 », c'est-à-dire 1'821 fr. pour le loyer et 200 fr. d'acompte pour frais accessoires. Elle mentionnait encore le « solde de chauffage » au montant de 477 fr.45. Pour les places de stationnement, elle indiquait enfin 70 fr. pour « loyer septembre 2010 ».

Alors même que la sommation assimilait les acomptes de frais accessoires aux loyers, avec cette conséquence que le montant de 2'021 fr. pouvait sembler inexact, il était aisément reconnaissable que la locataire n'avait rien payé pour le mois en cours, soit celui de septembre 2010. Le loyer des places de stationnement et le « solde de chauffage » étaient par ailleurs exacts. Sur ces prétentions, la sommation était donc suffisamment précise, contrairement à l'opinion développée à l'appui du recours. En revanche, le poste « solde loyer août 2010 » était inintelligible, de sorte qu'un retard supplémentaire dans le paiement de ce seul montant de 294 fr. n'aurait pas pu justifier la résiliation anticipée du contrat.

E. 5

La validité d'une résiliation fondée sur l' art. 257d al. 2 CO suppose, entre autres conditions, que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation prévue à l' art. 257d al. 1 CO lui a été adressée (Raymond Bisang et al., Das schweizerische Mietrecht, 3e éd., 2008, n° 14 ad art. 257d CO), et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé (Bisang et al., op. cit., n° 30 ad art. 257d CO ; David Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 668 n° 2.2.3).

Il est incontesté que la recourante devait les loyers du mois de septembre 2010, soit 1'821 fr. et 70 fr., un acompte de 151 fr. pour le même mois et le solde de chauffage 2008-2009 par 477 fr.45. Le total atteignait 2'519 fr.45. Dans le délai de la sommation, la recourante a versé 2'042 fr. correspondant à ces premiers montants et 477 fr.45 sont demeurés impayés. La résiliation signifiée le 21 octobre 2010 est donc valable au regard de l' art. 257d al. 2 CO

E. 6

Selon l' art. 271 al. 1 CO , la résiliation du bail est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. La recourante ayant contesté la résiliation dans le délai et selon les modalités prévus par l' art. 273 al. 1 CO , elle peut réclamer, s'il y a lieu, la protection de cette disposition.

Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l' art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l' art. 271 al. 1 CO , que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque 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 (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêt 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311).

La recourante se plaint d'une application incorrecte de l' art. 271 al. 1 CO mais elle ne tente pas de démontrer que l'un ou l'autre des critères ainsi consacrés par la jurisprudence soit concrètement réalisé dans la présente affaire. En particulier, le montant de 477 fr.45 ne saurait être jugé insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b in initio, déjà cité). La recourante fait vainement état de la longue durée de la relation contractuelle et des difficultés de sa situation pécuniaire et familiale.

E. 7

La résiliation a provoqué l'expiration du bail et celle-ci a fait naître, à la charge de la locataire, l'obligation de restituer les choses louées conformément à l' art. 267 al. 1 CO . Il n'est pas contestable que l'intimée puisse exiger, sur la base de cette disposition, l'évacuation de l'appartement et des places de stationnement. L' art. 272a al. 1 let. a CO exclut la prolongation judiciaire du contrat en cas de demeure du locataire. De fait, la recourante aura néanmoins bénéficié d'une prolongation de plus de six mois et on ne voit guère qu'elle puisse encore réclamer, selon les termes de son mémoire, « un sursis maximal à l'exécution de l'expulsion ».

E. 8

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. L'intimée n'a pas été invitée à répondre au recours et il ne lui sera donc pas alloué de dépens.

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