

BGer 4A 40/2015 vom 18. Februar 2015

Bundesgericht, 2015-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_40_2015

FR: TF 4A 40/2015 du 18 février 2015

IT: TF 4A 40/2015 del 18 febbraio 2015

Regeste

contrat de bail; frais accessoires; demeure du locataire | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Le recours, non intitulé, sera traité comme un recours en matière civile (art. 72 ss LTF). En effet, quoi qu'en dise le recourant, la valeur litigieuse de la présente contestation, calculée selon les principes applicables lorsque le différend porte sur l'annulation de la résiliation d'un bail de durée indéterminée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 582), ne se monte pas à 1'980 fr. (recours, ch. II), mais dépasse nettement le seuil de 15'000 fr. fixé à l' art. 74 al. 1 let. a LTF pour la recevabilité d'un tel recours. La cour cantonale l'a du reste fixée à plus de 27'000 fr. (jugement attaqué, consid. 1.2).

E. 2

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336) et apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours et ne traite donc pas celles qui ne sont plus discutées par les parties (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584). Le Tribunal fédéral n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine). Au demeurant, il statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente, à moins qu'ils ne l'aient été de façon manifestement inexacte ou en violation du droit (art. 105 al. 1 et 2 LTF).

E. 3.1

Le magistrat intimé retient que le bailleur, à qui incombait cette preuve, a établi la réalité des dépenses incorporées par lui dans les décomptes de charges contestés. Ecartant les soupçons émis par le locataire quant au sérieux, voire à la probité, de C. _____ et d'un autre fournisseur d'énergie avec lequel l'intéressé avait déjà eu maille à partir (D. _____), il constate que les vérifications effectuées ont permis de démontrer que le compteur fonctionnait correctement et qu'il n'enregistrait que la consommation liée à la jouissance du studio loué. Du reste, les décomptes d'électricité des années précédentes démontraient déjà une consommation très variable, comme celui afférent à l'année 2014 d'ailleurs, de sorte que rien n'autorisait à mettre en doute l'exactitude du décompte litigieux. Pour cette raison, le Président rejette la prétention en remboursement élevée par le locataire et admet la conclusion en paiement prise par le bailleur. Dans son mémoire de recours, A. _____,

même s'il utilise le qualificatif d'arbitraire, se lance dans une démonstration qui n'a rien à voir avec l'arbitraire dans l'appréciation des preuves (sur cette notion, cf. ATF 137 III 226 consid. 4.2 p. 234). Il y développe, en effet, une argumentation de caractère purement appellatoire, comme s'il plaiderait devant une cour d'appel, pour tenter d'établir que les décomptes d'électricité seraient erronés, voire, qui plus est, auraient été falsifiés. Pareille critique, telle qu'elle est formulée, apparaît manifestement irrecevable.

E. 4.1

Le recourant conteste, par ailleurs, la validité de la résiliation de son bail pour cause de demeure dans le paiement des frais accessoires. A l'en croire, le congé litigieux serait nul parce qu'il contreviendrait aux art. 270e CO et 325bis CP. De surcroît, la demeure du créancier, au sens de l'art. 91 CO, aurait dû faire obstacle à la résiliation du bail, et le congé litigieux serait annulable au motif que d'autres procédures portant aussi sur des congés auraient opposé ou opposeraient toujours le locataire au même bailleur au sujet du même logement. Enfin et surtout, selon l'opinion d'une partie de la doctrine, le bailleur ne pourrait pas résilier le contrat pendant la durée d'une procédure de contestation ouverte par le locataire ayant reçu l'avis comminatoire afférent à un solde de charges qu'il estime erroné (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 348 et 664).

E. 4.2

Aucun de ces différents moyens n'emporte la conviction de la Cour de céans.

E. 4.2.1

Dans un récent arrêt de principe, le Tribunal fédéral a refusé de suivre l'opinion professée par l'auteur précité (arrêt 4A_271/2014 du 19 novembre 2014, destiné à la publication, consid. 3.2). Selon cet arrêt, l'art. 257d al. 1 CO n'exige pas que la créance de loyer ou de frais accessoires soit incontestée ou judiciairement constatée, mais uniquement qu'elle soit exigible. Le locataire doit disposer du temps nécessaire pour consulter les pièces justificatives originales (cf. art. 8 OBLF ; RS 221.213.11) et contrôler l'exactitude du décompte, respectivement effectuer le paiement requis (cf. arrêt du 30 septembre 1969 consid. 4, in ZR 68 n° 89 p. 247 ss; arrêt 4C.479/1997 du 24 juin 1998 consid. 3a, in mp 1999 p. 83, précisant que la doctrine recommande un délai de 30 jours). Lorsqu'il est mis en demeure, le locataire qui estime la créance infondée doit décider s'il veut s'exécuter ou s'il refuse de le faire, auquel cas il prend le risque que la créance du bailleur se révèle finalement bien fondée et s'expose ainsi à une éventuelle résiliation du bail. Quant au bailleur qui résilie le bail en sachant que le locataire conteste le décompte, il devra tolérer que la procédure en contestation du congé soit éventuellement prolongée en raison du conflit relatif aux frais accessoires; cette situation est inhérente au fait que la créance litigieuse n'a pas été convenue à l'avance, contrairement au loyer ou à l'acompte concernant les frais accessoires. En l'espèce, le locataire a reçu, le 25 novembre 2013, une copie des décomptes d'électricité concernant son studio que le fournisseur C._____ avait adressés au bailleur. Le 4 décembre 2013, il a saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant à obtenir du bailleur les décomptes d'électricité des trois dernières années en original. Le 9 janvier 2014, le bailleur lui a offert la possibilité d'aller consulter les décomptes originaux à l'étude de son avocate, faculté dont il n'a pas fait usage. Par ailleurs, des vérifications techniques ont été faites, à la demande du bailleur, dont il est ressorti que le compteur du studio occupé par le locataire fonctionnait correctement. Qui plus est, la Commission de conciliation a rejeté la requête du locataire, par décision du 1er avril 2014,

en retenant notamment que les pièces justificatives en sa possession "démontr[ai]ent] le bien-fondé du montant réclamé au locataire". A la même date, le bailleur a envoyé l'avis comminatoire au locataire. Il est ainsi patent que le recourant a eu suffisamment de temps entre l'envoi du décompte, à fin novembre 2013, et la notification de l'avis comminatoire, au début avril 2014, pour contrôler l'exactitude du décompte et effectuer le paiement requis. Ce nonobstant, par son refus de payer la dette exigible, quoique contestée par lui, touchant les frais d'électricité pour la période allant du 1er octobre 2012 au 30 septembre 2013, le locataire a pris le risque de voir son bail résilié à juste titre, la créance du bailleur s'étant révélée finalement bien fondée. Partant, le recourant ne saurait se plaindre d'une violation de l' art. 257d al. 1 CO .

E. 4.2.2

Selon l' art. 273 al. 1 CO , la partie qui veut contester le congé doit saisir l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de celui-ci. La contestation du congé, prévue par cette disposition, vise le cas où la partie fait valoir que le congé est annulable au sens des art. 271 et 271a CO . Le locataire ne peut plus faire valoir l'annulabilité du congé qui lui a été signifié pour cause de demeure dans le paiement du loyer ou des frais accessoires échus litigieux, s'il ne l'a pas contesté dans le délai péremptoire de l' art. 273 al. 1 CO (arrêt 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.2.1, publié in SJ 2005 I p. 310/311). En revanche, si la partie invoque la nullité ou l'inefficacité du congé, la jurisprudence a admis qu'elle n'était pas obligée de saisir l'autorité de conciliation dans le délai légal et que la nullité ou l'inefficacité pouvait en principe être constatée en tout temps par toute autorité valablement saisie, soit essentiellement l'autorité chargée de prononcer l'expulsion (cf. ATF 121 III 156 consid. 1c). Le bail litigieux a été résilié le 5 mai 2014 pour le 30 juin 2014 au moyen de la formule ad hoc. Cette résiliation n'a pas été contestée devant la Commission de conciliation. Dès lors, le recourant ne peut plus réclamer l'annulation du congé sur la base des art. 271 et 271a CO . Il ne pourrait d'ailleurs en aucun cas se prévaloir de l'existence de procédures de conciliation ou de procédures judiciaires pendantes (art. 271a al. 1 let . d CO) ou de ce que de telles procédures ont été achevées il n'y a pas plus de trois ans avant la résiliation du bail (art. 271a al. 1 let . e CO) pour obtenir l'annulation du congé incriminé, vu l' art. 271a al. 3 let. b CO .

E. 4.2.3

L' art. 270e CO et l' art. 325bis CP , invoqués par le recourant, n'entrent pas non plus en ligne de compte en l'espèce. Le premier, parce qu'il ne vise que les contestations au sens des art. 270 ss CO (PETER HIGI, in Commentaire zurichois, vol. V 2b, 4e éd. 1998, n° 7 ad art. 270e CO). Le second, parce qu'il s'agit d'une norme de droit pénal, applicable uniquement sur plainte du locataire, qui sanctionne les congés tombant sous le coup de diverses dispositions de l' art. 271a al. 1 CO , voire de l' art. 271 al. 1 CO (LACHAT, op. cit., p. 846, n. 2.11), règles de droit que le locataire ne saurait invoquer in casu comme on vient d'en faire la démonstration.

E. 4.2.4

Enfin, on ne voit pas en quoi les conditions de la demeure du créancier (art. 91 CO), qui exclut celle du débiteur, seraient réalisées dans le cas concret. Aussi bien, le bailleur, non seulement n'a pas refusé d'accepter le paiement des frais d'électricité en souffrance, que le locataire n'était de toute façon pas disposé à lui payer, mais encore il a pris des conclusions

reconventionnelles devant le juge de première instance afin de contraindre le locataire à honorer sa dette de ce chef.

E. 4.3

Cela étant, le recours soumis à l'examen de la Cour de céans ne peut qu'être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La requête d'effet suspensif dont il était assorti devient ainsi sans objet.

E. 5

Etant donné les circonstances, le Tribunal fédéral renoncera, à titre exceptionnel, à mettre les frais à la charge du recourant (art. 66 al. 1 LTF), ce qui rend sans objet la requête d'assistance judiciaire présentée par l'intéressé. L'intimé, qui n'a pas été invité à déposer une réponse, n'a pas droit à des dépens.

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