

BGer 4A 627/2024 vom 16. Juli 2025

Bundesgericht, 2025-07-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_627_2024

FR: TF 4A 627/2024 du 16 juillet 2025

IT: TF 4A 627/2024 del 16 luglio 2025

Regeste

demeure du locataire (art. 257d CO), congé, expulsion, | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), par les demandeurs qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel, par le tribunal supérieur du canton de Genève (art. 75 LTF), dans une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. (art. 72 al. 1 et 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris le droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1; 136 II 304 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2, 115 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il 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 139 I 22 consid. 2.3; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier ou compléter les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1; 140 III 115 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.5) ou ont été établies en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). 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).

E. 3

Invoquant une violation de l' art. 257d CO ainsi qu'un établissement arbitraire des faits (art. 9 Cst.), les recourants soutiennent que le congé qu'ils ont reçu est inefficace en ce sens que les avis comminatoires du 15 septembre 2020 n'étaient pas suffisamment clairs pour qu'ils comprennent qu'ils étaient débiteurs des montants de loyers en souffrance. Selon eux, ils ignoraient devoir à la bailleresse le paiement de loyers, ce que la cour cantonale aurait écarté de façon arbitraire.

E. 3.1.1

Selon l' art. 257d CO , lorsque le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux a du retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui adresser un avis comminatoire en lui fixant un délai de 30 jours au moins pour s'en acquitter et en le menaçant, à défaut de paiement, de la résiliation du bail (al. 1); si, à l'expiration du délai fixé, le locataire n'a pas payé, le bailleur peut résilier le bail moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (arrêts 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable (arrêts 4A_429/2022 précité consid. 3.1; 4A_436/2018 précité consid. 4.1; 4A_306/2015 précité consid. 2; 4A_134/2011 précité consid. 3; 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (arrêts 4A_436/2018 précité consid. 4.1; 4A_134/2011 précité consid. 3 in fine). En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire: le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (arrêts 4A_429/2022 précité consid. 3.1; 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2; 4A_436/2018 précité consid. 4.1; 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités).

E. 3.1.2

Cette jurisprudence repose sur l'interprétation de la volonté du bailleur et sur la compréhension qu'en a eue ou aurait dû en avoir le locataire. Autrement dit, comme pour toute manifestation de volonté unilatérale, la détermination du sens et de la portée de la déclaration s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 121 III 6 consid. 3c; arrêts 4A_9/2021 du 12 janvier 2022 consid. 4.2.2 et les références citées; 4A_193/2018 du 27 juillet 2018 consid. 4.1.2; 4A_343/2017 du 1 er mai 2018 consid. 2.1; 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 5.2.1; 4A_321/2017 du 16 octobre 2017 consid. 4.3; 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2). Il en découle que la volonté subjective des parties a la priorité sur la volonté objective; si le destinataire de la manifestation de volonté l'a effectivement comprise ainsi

que le voulait son auteur, la déclaration vaut dans le sens que lui ont donné les deux parties (volonté réelle ou subjective). Si le destinataire de la manifestation ne l'a pas comprise ainsi que le voulait son auteur, le sens compris ne correspond pas au sens voulu et il faut appliquer le principe de la confiance (arrêts 4A_9/2021 précité consid. 4.2.2 et les références citées; 4A_193/2018 précité consid. 4.1.2 et les références citées; sur l'interprétation des manifestations de volonté en général, cf. ATF 147 III 153 consid. 5.1; 144 III 93 consid. 5.2; arrêts 4A_50/2021 du 6 septembre 2021 consid. 3.2.4, non publié in ATF 147 III 475 ; 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4). Ce n'est qu'une fois que la déclaration a été interprétée que, cas échéant, pourra se poser la question de savoir si la résiliation doit être annulée parce que l'avis comminatoire contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 140 III 591 consid. 1 et les arrêts cités; arrêts 4A_429/2022 précité consid. 3.1; 4A_367/2022 du 10 novembre 2022 consid. 5.2.1; 4A_550/2020 précité consid. 8.2; 4A_436/2018 précité consid. 5.1).

E. 3.1.3

La théorie de la réception relative s'applique à la sommation de payer, de sorte que si le courrier recommandé ne peut pas être remis au destinataire, l'acte n'est reçu qu'au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet postal ou, s'il n'est pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (arrêts 4A_244/2017 du 4 septembre 2017 consid. 5.1; 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 3.1).

E. 3.2

En l'espèce, les deux avis comminatoires expédiés le 15 septembre 2020 mentionnaient la mise en demeure des locataires de verser à la bailleuse dans un délai de 30 jours la somme de 23'098 fr., soit 11'549 fr. représentant l'arriéré de loyer brut arrivé à échéance le 1^{er} août 2020 et la même somme pour l'arriéré de loyer brut arrivé à échéance le 1^{er} septembre 2020, sous menace de résiliation du contrat de bail. En procédure, la bailleuse a produit un décompte daté du 15 septembre 2020 également, selon lequel les locataires étaient redevables d'un montant total de 51'574 fr. 60 représentant les soldes impayés des décomptes de charges, certaines factures concernant des travaux entrepris dans les locaux, et 28'759 fr. d'arriérés de loyer et charges, soit 8'605 fr. pour une partie du loyer du mois de mai 2020 dont l'échéance avait été repoussée jusqu'en août 2020, 8'605 fr. pour une partie du loyer d'août 2020 et le loyer de 11'549 fr. de septembre 2020. La cour cantonale a indiqué qu'"il est incontestable que le montant exact réclamé est indiqué de manière chiffrée, tandis que ce montant est inférieur à la somme qui était effectivement en souffrance, à teneur du décompte versé à la procédure par l'intimée". Dans une argumentation subsidiaire, elle a indiqué que "même à retenir que les avis comminatoires n'étaient pas suffisamment clairs, les locataires restaient débiteurs d'arriérés de loyer à l'échéance du délai comminatoire". Enfin, la cour cantonale a retenu que les locataires se savaient débiteurs de la bailleuse pour des loyers en souffrance. Il ne ressortait d'aucune pièce que la bailleuse leur aurait proposé une exonération complète du paiement de ceux-ci, mais elle avait plutôt proposé de renoncer à faire valoir ses droits jusqu'à une date déterminée. Elle leur avait accordé un délai de paiement afin de les aider à faire face aux problèmes qu'ils rencontraient. Au moment de la notification des avis comminatoires, les locataires se savaient débiteurs de loyers et ils n'ont toutefois pas procédé au paiement des montants réclamés.

E. 3.3

Bien qu'elle ne se soit pas expressément référée aux principes d'interprétation de la volonté des parties, la cour cantonale a établi leur volonté subjective et, en particulier, a retenu que les recourants savaient qu'ils étaient débiteurs des loyers et qu'ils n'ignoraient pas être en retard dans le paiement de ceux-ci. Ils avaient eux-mêmes déclaré que l'un des deux locataires s'était régulièrement acquitté de sa part du loyer et que cela n'avait pas été le cas pour l'autre. La bailleuse n'avait en outre jamais proposé d'exonération complète du paiement de ceux-ci. Les locataires se savaient débiteurs des loyers et ne s'étaient pas exécutés. Contre cette constatation, les locataires présentent une critique intégralement appellatoire, et, partant, irrecevable. Ils se contentent de substituer leur propre appréciation des preuves à celle de la cour cantonale, sans toutefois démontrer un quelconque arbitraire. En particulier, le fait que les locataires aient formulé dans leur courrier du 7 septembre 2020, qu'ils requéraient de la bailleuse une "aide supplémentaire" aux reports de paiement des loyers qu'ils avaient obtenus, ne permet en aucun cas d'en déduire qu'ils auraient compris que la bailleuse les aurait libérés du paiement du loyer. Au contraire, une aide supplémentaire peut tout à fait consister en l'acceptation par la bailleuse de surseoir à l'encassement de nouveaux mois de loyer. La cour cantonale a ainsi constaté que les locataires connaissaient déjà le contenu de la manifestation de volonté de la bailleuse, exprimée dans les avis comminatoires. En outre, leur connaissance de l'avis comminatoire leur est imputée par la fiction de notification de ceux-ci au terme du délai de garde de la poste. La volonté subjective ayant la priorité sur la volonté objective, il n'était pas nécessaire d'examiner si, d'un point de vue objectif (principe de la confiance), les avis comminatoires étaient suffisamment clairs pour être compréhensibles. Dans la mesure où les recourants n'ont pas démontré un établissement manifestement inexact des faits, leur grief est irrecevable. En tant qu'il s'en prend à l'interprétation objective de l'avis comminatoire, il tombe à faux dès lors que la cour cantonale n'avait pas à examiner cette question.

E. 4

Les recourants soutiennent que la bailleuse a notifié le congé en violation du principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Selon eux, la bailleuse aurait d'abord donné l'espoir aux locataires qu'ils obtiendraient des arrangements de paiement du loyer, voire une libération totale de leur obligation de le payer, avant de recevoir un avis comminatoire et un congé qui leur ont alors semblés contraires à un comportement de bonne foi.

E. 4.1.1

Lorsque le bail porte sur une habitation ou des locaux commerciaux, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 148 III 215 consid. 3.1.2; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

E. 4.1.2

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). 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. Enfin il peut y avoir abus de droit lorsque le bailleur était mû par un motif réel autre que le défaut de paiement, motif qui constitue un abus de droit (arrêts 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 4.3; 4A_472/2008 du 26 janvier 2009, consid. 5.3.1, RtiD 2009 II 681; 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311).

E. 4.1.3

Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie le bail a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (cf. art. 160 al. 1 let. b CPC; ATF 142 III 568 consid. 2.1; ATF 140 III 433 consid. 3.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts 4A_69/2021 précité consid. 4.2 et l'arrêt cité; 4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

E. 4.2

En l'espèce, après avoir signifié aux locataires par courrier du 2 avril 2020, qu'ils pouvaient suspendre temporairement le paiement de leur loyer du mois d'avril 2020 jusqu'au 1^{er} juillet 2020, puis celui du mois de mai 2020 jusqu'au 1^{er} août 2020, la bailleuse a envoyé un rappel, par courrier du 15 juillet 2020, concernant le paiement du loyer arrivé à échéance le 1^{er} juillet 2020, puis, par courriers recommandés du 15 septembre 2020, un avis comminatoire avec menace de résiliation faute de paiement dans un délai de 30 jours, concernant les loyers des mois d'août 2020 et septembre 2020 pour un montant total de 23'098 fr. Enfin par courrier recommandé du 14 octobre 2020, elle a mis en demeure les locataires de lui verser dans un délai de 30 jours le loyer de 11'549 fr. du mois d'octobre 2020, sous menace de résiliation. Les 12 et 28 octobre 2020, les locataires ont effectué deux versements de 5'775 fr. chacun. La bailleuse a résilié le bail par avis officiel du 29 octobre 2020 pour le 30 novembre 2020. Elle n'a ni offert de libérer les locataires du paiement d'un ou plusieurs mois de loyer, ni accordé de délai de paiement après l'envoi de l'avis comminatoire. Les locataires ne se sont pas exécutés dans le délai fixé par le premier avis comminatoire.

E. 4.3

La bailleuse n'a pas résilié les baux de manière contraire à la bonne foi. Elle n'a jamais indiqué aux locataires qu'ils étaient libérés de leur obligation de payer le loyer. Elle les a mis en demeure de le faire sous menace de résiliation, puis, elle a mis en oeuvre la menace en résiliant le contrat de bail. Les locataires ayant par ailleurs compris qu'ils étaient débiteurs du paiement du loyer à la bailleuse et ne s'étant pas exécutés, ils n'ont pas vu leur bail être résilié de façon contraire à la bonne foi. Ils avaient au contraire été dûment rappelés à leur devoir de payer et avertis des conséquences attachées au non-respect de leur obligation. Ne s'étant pas exécutés à temps dans le délai imparti, ils ont vu leur contrat résilié conformément aux courriers de leur bailleuse. En outre, les locataires n'ont pas prouvé que la résiliation aurait été motivée par une autre raison que le défaut de paiement. Encore aurait-il été nécessaire, de plus, que l'autre motif en question soit lui-même abusif, ce que les recourants n'ont pas démontré non plus. Par conséquent, les recourants ne démontrent pas l'arbitraire dans le fait que la cour cantonale aurait ignoré l'existence d'un autre motif de résiliation. Pour le surplus, la cour cantonale n'a pas méconnu les règles de l'

art. 271 al. 1 CO en lien avec l' art. 257d al. 2 CO . Le grief des recourants doit par conséquent être rejeté dans la mesure où il est recevable.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les recourants, qui succombent, prendront à leur charge, solidairement entre eux, les frais judiciaires et verseront à l'intimée, solidairement entre eux également, une indemnité de dépens (art. 66 al. 1 et 68 al. 1-2 LTF).

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