

BGer 4C.179/2003 vom 28. November 2003

Bundesgericht, 2003-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.179_2003

FR: TF 4C.179/2003 du 28 novembre 2003

IT: TF 4C.179/2003 del 28 novembre 2003

Regeste

Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

L'arrêt attaqué, prononcé sur recours par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève contre un jugement d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, est une décision finale rendue en dernière instance par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ ; arrêt 4C.413/1996 du 27 février 1997 publié in SJ 1997 p. 538 consid. 1b p. 540 s.) sur une contestation civile (ATF 103 II 247 consid. 1a).

E. 1.2

Le litige est de nature pécuniaire. L'expulsion étant liée à une résiliation immédiate, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1; Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, in SJ 2000 II p. 28 ad note 226). En l'espèce, à supposer que les locataires ne soient pas en demeure et, par conséquent, que la résiliation du bail ne soit pas valable, le congé ordinaire ne pourrait être donné que pour l'échéance du 31 mars 2009. Le loyer annuel en jeu étant de 72'000 fr., la valeur litigieuse de 8'000 fr. fixée à l' art. 46 OJ est largement dépassée.

E. 1.3

Interjeté par les locataires, qui ont succombé dans leurs conclusions, le présent recours, qui a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ), est en principe recevable.

E. 1.4

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour critiquer l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent. Dans son examen du recours, le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b

OJ); en revanche, il n'est lié ni par les motifs que les parties invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique de la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 129 III 129 consid. 8).

E. 2.1

La cour cantonale a considéré que l'avis comminatoire, adressé le 8 mai 2001 aux locataires et portant sur le paiement des loyers des mois de décembre 2000 à juin 2001, ne pouvait concerner le loyer du mois de juin 2001, puisque le contrat de bail prévoyait que le loyer était payable par mois d'avance. Par conséquent, le loyer du mois de juin 2001 n'était pas encore échu au 8 mai 2001. La cour cantonale a estimé que les locataires ne s'étaient pas libérés, dans le délai comminatoire de trente jours prévu par l' art. 257d al. 1 CO , des loyers des mois de décembre 2000 à mai 2001. En conséquence, le demandeur était en droit de résilier le bail. Les locataires n'ayant pas libéré les locaux à l'échéance pour laquelle le bail avait été résilié, la requête de leur évacuation était fondée. Les locataires ont fait valoir que leur dette envers la propriétaire était éteinte par compensation avec leur créance en paiement du mobilier de la villa. A cet égard, les juges cantonaux ont considéré que la compensation se fondait sur la convention de vente mobilière du 13 avril 2000, laquelle serait non seulement un acte juridique bilatéral, émanant d'une des locataires et de la bailleuse - propriétaire de l'immeuble grevé du gage - mais aussi un acte de disposition de ladite propriétaire, portant sur les loyers futurs de l'immeuble. Conformément à l' art. 806 al. 3 CC , cet acte de disposition ne pouvait être opposé au demandeur.

E. 2.2

L' art. 806 al. 1 CC dispose que le gage grevant un immeuble donné à bail comprend également les loyers ou fermages qui ont couru, depuis la poursuite en réalisation de gage commencée par le créancier ou la déclaration de faillite du débiteur, jusqu'au moment de la réalisation. Ce droit n'est opposable aux locataires et fermiers qu'après la notification à eux faite de la poursuite ou après la publication de la faillite (art. 806 al. 2 CC). Selon l' art. 806 al. 3 CC , les actes juridiques du propriétaire relativement à des loyers ou des fermages non échus, ou la saisie de ces prestations par d'autres créanciers, ne sont pas opposables au créancier qui a poursuivi en réalisation de son gage avant l'époque où loyers et fermages sont devenus exigibles.

E. 2.3

En principe, le locataire peut opposer à l'office des poursuites les exceptions qu'il a contre le propriétaire et, en particulier, compenser sa dette de loyer avec une créance qu'il a contre le propriétaire (ATF 63 II 235 ; Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, tome III, 2e éd., n. 2732g; Leemann, *Commentaire bernois*, n. 33 ad art. 806). Toutefois, si avant l'introduction de la poursuite en réalisation de gage, des tiers ont acquis des droits sur des loyers non échus, tel le propriétaire qui encaisse d'avance des loyers futurs, l' art. 806 al. 3 CC accorde au créancier hypothécaire un droit de préférence, à condition que celui-ci ait requis la poursuite en réalisation de gage avant l'exigibilité des loyers (Steinauer, *op. cit.*, n. 2732i). Il convient par conséquent de déterminer si cette dernière condition est réalisée en l'espèce et, dans l'affirmative, si la compensation que les locataires font valoir peut être valablement opposée au demandeur.

E. 2.4

Le but de l' art. 806 al. 3 CC consiste à laisser à disposition du créancier gagiste, dès le moment où il requiert la poursuite en réalisation de gage, la réalisation entière de celui-ci,

qui inclut les revenus découlant du bail, soit les fruits civils ou loyers (cf. Leemann, op. cit., n. 1 ad art. 806 CC ; Pierre Lilienfeld, De l'hypothèque et des loyers et fermages [CCS art. 806], Thèse Lausanne 1941, p. 77; Stephan Herren, Die Erstreckung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsen nach Art. 806 ZGB/ Die Vorrechte der betreibenden Grundpfandgläubiger, PJA 1997 p. 1211 ss, 1212; arrêt 4C.84/1997 du 3 novembre 1997, consid. 1a). En l'espèce, la créancière a fait notifier le 6 septembre 2000 à la bailleuse (et propriétaire) un commandement de payer. Le 28 septembre 2000, le demandeur a informé celle-ci que les loyers devaient être acquittés exclusivement en main de la régie mandatée par ses soins. Un avis similaire a été adressé aux locataires le 12 octobre 2000. Le contrat de bail initial prévoyant que le paiement des loyers se faisait mensuellement et par avance, les loyers dus dès cette date tombaient, en principe, sous le coup de l' art. 806 al. 3 CC , car il n'étaient pas exigibles au moment où la créancière a poursuivi en réalisation de son gage. Par conséquent, les actes de disposition de la propriétaire sur lesdits loyers ne sont pas opposables à la créancière poursuivante, si l'on fait abstraction de la convention de vente mobilière du 13 avril 2000.

E. 2.5

Invoquant le principe de la liberté contractuelle, les défendeurs prétendent avoir prévu, par ladite convention de vente mobilière, un mode de paiement spécial pour les loyers du 1er avril 1999 au 30 septembre 2002, dérogeant au contrat de bail initial. Ils auraient ainsi déjà versé les loyers dus jusqu'au 30 septembre 2002, les rendant exigibles au sens de l' art. 806 al. 3 CC .

E. 2.5.1

En principe, l' art. 806 al. 3 CC ne restreint pas la liberté contractuelle des parties, dans la mesure où celles-ci ont tout loisir de régler dans leur contrat de bail l'exigibilité des loyers. Cette disposition vise sans aucun doute les actes juridiques du propriétaire relativement à des loyers prévus dans des contrats de baux déjà conclus (arrêt 4C.84/1997 précité, consid. 1a).

E. 2.5.2

En l'espèce, les défendeurs affirment avoir substitué au contrat de bail initial la convention de vente mobilière, conclue entre la propriétaire de l'objet loué et l'un des trois locataires. Les parties à la convention litigieuse ont ainsi avancé l'échéance d'une créance de loyer en cours de bail, de façon à pouvoir éteindre cette créance par compensation. Une modification conventionnelle de la date d'échéance d'une créance de loyer, qui tend à la compensation de celle-ci avec une autre créance du locataire, a été admise par un arrêt du Tribunal fédéral du 29 novembre 1917 (ATF 43 III 363). La doctrine, désapprouvant cette ancienne jurisprudence, estime qu'une telle modification conventionnelle de la date d'échéance a pour résultat de frustrer le créancier hypothécaire des avantages qui lui sont garantis (Lilienfeld, op. cit., p. 81 et les références; Fritz Kellerhals, Das Pfandrecht der Grundpfandgläubiger an den Miet- und Pachtzinsforderungen, Thèse Berne 1919, p. 121; Hans Leeman, Das Pfandrecht der Grundpfandgläubiger an den Miet- und Pachtzinsforderungen [ZGB. Art. 806], RSJ 24/1927, p. 82; Gottfried Weiss, Das Recht der Grundpfandgläubiger an den Erträgen des verpfändeten Grundstücks, Thèse d'habilitation Saint-Gall 1936, p. 68). Pour ces auteurs, la jurisprudence mentionnée contredit l'esprit de l' art. 806 CC et les intentions du législateur (cf. à cet égard Message du Conseil fédéral, FF 1904 IV 1 ss, 76). L'extinction d'une créance par compensation ne représenterait pas, dans le cas particulier,

un acte juridique sur des créances de loyers non encore échues; mais l'accord visant à avancer l'échéance pour permettre précisément cette compensation serait un acte juridique non opposable au sens de l' art. 806 al. 3 CC .

E. 2.5.3

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant l'applicabilité de l' ATF 43 III 363 à la lumière des critiques de la doctrine y relatives, dans la mesure où il convient, pour un autre motif, de considérer que la convention litigieuse constitue un acte juridique visant le but prohibé par l' art. 806 al. 3 CC . En effet, l'arrêt 4C.84/1997 précité pose que l' art. 806 al. 3 CC doit être étendu aux actes juridiques du propriétaire, qui prévoient des loyers payables à l'avance pour de longues périodes de bail, lorsque ces actes, tenant compte d'une insolvabilité imminente du propriétaire, ont uniquement été conclus pour soustraire les revenus du bail aux créanciers poursuivants (consid. 1a). Au regard des circonstances dans lesquelles la convention litigieuse a été conclue, singulièrement de la confusion dans la même personne des qualités de propriétaire de l'immeuble grevé et de locataire codébiteur des créances de loyer, du fait qu'aucun loyer n'a jamais été payé en espèces ainsi que du laps de temps relativement court entre la conclusion de la convention litigieuse et la réquisition de poursuite, il sied d'admettre que l'on se trouve présentement dans l'hypothèse évoquée à l'arrêt 4C.84/1997 précité, qui permet une application analogique de l' art. 806 al. 3 CC .

E. 2.5.4

En résumé, l'exception de compensation soulevée par les locataires ne saurait empêcher la créancière gagiste de bénéficier des loyers non échus au moment où elle a poursuivi en réalisation de son gage. Par conséquent, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant que le demandeur était fondé à résilier le bail des locataires en demeure et à requérir leur évacuation.

E. 3

Cela étant, le recours est rejeté. Les frais et dépens seront mis à la charge des défendeurs, qui succombent (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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