

# **BGer 4C.426/2004 vom 8. Februar 2005**

Bundesgericht, 2005-02-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.426\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.426_2004)

FR: TF 4C.426/2004 du 8 février 2005

IT: TF 4C.426/2004 del 8 febbraio 2005

## **Regeste**

contrat de bail à loyer; évacuation | 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, consid. 1b, publié in SJ 1997 p. 538 ss), 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 ( ATF 119 II 147 consid. 1). En l'espèce, si la résiliation immédiate notifiée pour le 30 juin 2003 était annulée, le bail, reconductible tacitement, aurait expiré au plus tôt le 30 juin 2008. Le loyer annuel se montant à 106'800 fr., la limite de 8'000 fr. prévue à l' art. 46 OJ est ainsi largement dépassée.

### **E. 1.3**

Interjeté par les locataires qui ont succombé dans leurs conclusions, le présent recours est donc en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile ( art. 54 al. 1 OJ ) et dans les formes requises ( art. 55 OJ ). Il ne le serait pas, en revanche, au cas où les défendeurs chercheraient à remettre en cause les constatations de la cour cantonale. En effet, lorsqu'il est saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire 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 y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste ( art. 63 al. 2 OJ ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci a considéré à tort des faits régulièrement allégués comme étant dénués de pertinence ( art. 64 OJ ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

### **E. 2**

Devant la Chambre d'appel, les défendeurs ont soulevé différents moyens au sujet du congé litigieux. Ils ont, notamment, plaidé la nullité de celui-ci pour vice de forme, allégué la tardiveté du dépôt de la requête en évacuation et fait valoir le caractère abusif de la résiliation extraordinaire, eu égard aux contradictions affectant les divers décomptes que leur avait remis le demandeur. Ils ont encore soutenu que ce dernier, en leur notifiant un

avis de majoration de loyer le 12 mai 2003, avait manifesté qu'un nouveau bail se concluait aux conditions fixées dans cet avis. Les défendeurs ont, enfin, indiqué qu'ils étaient autorisés à déduire du solde éventuel de loyer une indemnité pour plus-value au sens de l'art. 260a al. 3 CO. La cour cantonale a écarté l'ensemble de ces moyens. Dans leur recours en réforme, les défendeurs ne lui en font pas grief. Aussi n'y a-t-il pas lieu d'examiner ces différents points de l'arrêt attaqué (art. 55 al. 1 let. c OJ).

### **E. 3**

A l'appui de leur recours en réforme, les défendeurs reprochent à la Chambre d'appel de n'avoir pas annulé le congé litigieux, alors qu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

#### **E. 3.1**

La disposition citée est applicable, à titre exceptionnel, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (David Lachat, Commentaire romand, n. 10 ad art. 257d CO). Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33 s.). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (Lachat, *ibid.*; Pierre Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, in 9e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 24). C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c; Lachat, *op. cit.*, n. 9 ad art. 271 CO).

#### **E. 3.2.1**

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. 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). En l'espèce, il ne ressort nullement de l'arrêt attaqué, ni d'ailleurs du jugement de première instance, que les défendeurs auraient saisi l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant la réception du congé qui leur a été notifié le 16 mai 2003. Sans doute les défendeurs allèguent-ils, sous chiffre III de leur recours, que la Chambre d'appel devait statuer tant sur la requête en évacuation déposée le 18 août 2003 par le demandeur que sur leur requête "en contestation du congé du 16 juin 2003". Il s'agit là toutefois d'une assertion nouvelle, qui s'écarte des faits constatés souverainement par la cour cantonale et pour laquelle les intéressés ne font valoir aucune

des exceptions prévues aux art. 63 al. 2 et 64 OJ . Le fait allégué doit donc être tenu pour nouveau, si bien qu'il n'est pas possible de le prendre en considération ( art. 55 al. 1 let . c OJ). Force est d'admettre, dans ces conditions, que les défendeurs ne peuvent plus faire valoir l'annulabilité du congé litigieux, faute d'avoir contesté celui-ci dans le délai péremptoire de l' art. 273 al. 1 CO .

### **E. 3.2.2**

En tout état de cause, il n'y a pas trace d'un quelconque abus du bailleur dans le cas concret. La Chambre d'appel a fait justice, avec raison, de l'argument des défendeurs relatif au contexte "hautement conflictuel" dans lequel serait intervenu le congé incriminé. Elle a souligné, à ce propos, que, sur le vu de l'arrêt rendu par elle le 10 décembre 2001, les locataires connaissaient avec exactitude les montants dus pour les années 1998 et 1999, ajoutant qu'ils avaient d'ailleurs eux-mêmes reconnu ultérieurement devoir, pour les locaux du 1er étage et du rez-de-chaussée, un solde de 95'189 fr. pour la période de novembre 1998 à fin décembre 1999. Les défendeurs soutiennent principalement qu'en leur notifiant l'avis de majoration du loyer quatre jours seulement avant de résilier le bail, le demandeur leur a donné à croire qu'il entendait maintenir le bail en vigueur, nonobstant sa menace de le résilier pour cause de paiement tardif, de sorte qu'en le résiliant néanmoins "contre toute attente", il a adopté une attitude "à tout le moins contradictoire et franchement chicanière". Avant d'examiner les mérites de cet argument, il convient de rectifier une inadvertance commise par la cour cantonale. En effet, comme le souligne le demandeur dans sa réponse au recours, la mise en demeure, au sens de l' art. 257d al. 1 CO , n'a pas été expédiée le 28 mars 2003, contrairement à ce qui a été retenu dans l'arrêt attaqué, mais bien le 15 avril 2003. Preuve en sont les avis de résiliation du bail sur lesquels figure effectivement cette dernière date. Il s'ensuit que l'avis de majoration du loyer notifié le 12 mai 2003 aux locataires a été reçu par eux avant l'expiration du délai comminatoire et avant la résiliation du bail. Les défendeurs en conviennent eux-mêmes à la page 3 in fine de leur mémoire de recours. Cela étant, on ne voit pas ce qu'il pouvait y avoir de contradictoire de la part du demandeur à notifier une majoration de loyer - en application d'une clause d'indexation insérée dans le bail - avant l'expiration du délai de grâce accordé aux défendeurs pour payer les arriérés de loyer, puis, une fois ce délai échu, à résilier le bail en raison du défaut de paiement des loyers en souffrance. De fait, le bailleur pouvait partir de l'idée que les locataires - trois avocats - s'exécuteraient avant l'expiration de ce délai, sous peine d'être contraints de quitter des bureaux dans lesquels ils exercent leur profession de longue date. En notifiant le 12 mai 2003 aux défendeurs une majoration de loyer avec effet au 1er juillet 2003, le demandeur n'a fait que se conformer à la clause topique du contrat de bail, qui exigeait un préavis écrit d'un mois au moins. Il n'a nullement manifesté, ce faisant, la volonté que les défendeurs lui prêtent de renoncer à sa mise en demeure préalable. Semblable comportement n'avait rien d'illogique ni de chicanier. Est enfin dénué de toute pertinence l'argument des défendeurs voulant que la menace de résilier le contrat, contenue dans la mise en demeure du 15 avril 2003, ait constitué un moyen de pression sur eux pour leur faire accepter la majoration de loyer notifiée quelques jours seulement avant l'échéance du délai de grâce. Ainsi, à supposer que le congé litigieux ait été contesté en temps utile, rien ne justifiait de l'annuler puisqu'il ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi. Par conséquent, la cour cantonale n'a pas violé l' art. 271 al. 1 CO en refusant de le faire. Le recours des défendeurs ne peut dès lors qu'être rejeté.

### **E. 4**

Les défendeurs, qui succombent, seront condamnés solidairement à payer les frais de la procédure fédérale ( art. 156 al. 1 et 7 OJ ) et à indemniser le demandeur ( art. 159 al. 1 et 5 OJ ).

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