

BGer 4C.52/2006 vom 31. Mai 2006

Bundesgericht, 2006-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.52_2006

FR: TF 4C.52/2006 du 31 mai 2006

IT: TF 4C.52/2006 del 31 maggio 2006

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l' art. 57 al. 5 OJ , il est sursis en règle générale à l'arrêt sur le recours en réforme jusqu'à droit connu sur le recours de droit public. Cette disposition souffre des exceptions dans des situations particulières, qui justifient l'examen préalable du recours en réforme. Il en est ainsi lorsque ce recours apparaît irrecevable (ATF 117 II 630 consid. 1a), ou paraît devoir être admis même sur la base des constatations de fait retenues par l'autorité cantonale et critiquées dans le recours de droit public (ATF 120 Ia 377 consid. 1 p. 379; 117 II 630 consid. 1a), le cas échéant après rectification d'office d'une inadvertance manifeste. Dans ce dernier cas, le recours de droit public devient alors sans objet (ATF 117 II 630 consid. 1a).

Il en va de même lorsqu'une constatation de fait critiquée est dénuée de pertinence en droit. Il faut alors en débattre préjudiciellement dans l'examen du recours en réforme. Le recours de droit public peut perdre, dans cette mesure, son intérêt (ATF 117 II 630 consid. 1a; 112 II 340 consid. 1). Il peut également arriver que telle constatation critiquée dans le recours de droit public, fût-elle arbitraire, n'est pas décisive et n'empêche point que la décision déferée repose sur d'autres faits qui entraînent le rejet du recours en réforme (ATF 117 II 630 consid. 1a in fine). Enfin, il convient de déroger à l'ordre de priorité précité lorsque le recourant, à l'appui de son recours de droit public, invoque une violation du droit fédéral qui pourrait être retenue dans l'examen du recours en réforme, de sorte que le premier recours perdrait son objet (ATF 107 II 499 consid. 1; 99 II 297 consid. 1).

E. 1.2

Dans son recours de droit public fondé sur les art. 9 et 29 al. 2 Cst. , la demanderesse invoque notamment la violation de son droit d'être entendue, en ce que la cour cantonale ne lui a pas donné la possibilité de s'exprimer quant au montant de la créance de la locataire contre elle, au 31 décembre 2002, que les précédents juges ont admis à hauteur de 20'000 fr., alors que, selon elle, la créance ne s'élèverait, à cette date, qu'à 12'500 francs. En violant ainsi le droit d'être entendue de la demanderesse, la cour cantonale l'avait empêchée de faire valoir la réalisation de toutes les conditions de l' art. 257d al. 2 CO .

Or, à teneur de l' art. 274d al. 3 CO , le juge doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves, lorsqu'il existe des motifs objectifs d'éprouver des doutes à ce sujet, en vertu de la maxime inquisitoriale sociale (cf. ATF 125III 231 consid. 4a p. 238). Le moyen tiré de la violation du droit d'être entendu, qui doit être examiné en priorité vu sa nature formelle (ATF 127 V 431 consid. 3d/aa p. 437; 124 I 49 consid. 1), a, en l'espèce, la même portée que l'argument pris de la violation de l' art. 274d al. 3 CO . Ce dernier moyen peut donc être examiné en instance de réforme, dont les conditions de recevabilité sont remplies, ce qui sera indiqué ci-dessous. Ainsi, tous les

moyens présentés dans le recours de droit public peuvent être pris en compte en instance de réforme, de sorte que, si le recours en réforme devait être admis, le recours de droit public deviendrait alors sans objet, ce qui justifie en l'occurrence de se prononcer d'abord sur le recours en réforme avant de statuer, le cas échéant, sur le recours de droit public, en dérogation à la règle de l' art. 57 al. 5 OJ .

E. 2

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 132 III 291 consid. 1; 131 III 667 consid. 1 p. 668; 131 V 202 consid. 1).

E. 2.1

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. 541).

E. 2.2

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a), de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en réforme, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par l' art. 46 OJ (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 1 p. 493; 4C.475/1993 du 28 mars 1995, publié in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161, consid. 2a).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant 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 (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a; 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 sas CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l' art. 271a al. 1 let . e CO (cf. arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a). Le délai de protection court à compter de la fin de la procédure judiciaire, c'est-à-dire en l'espèce à compter de l'arrêt du Tribunal fédéral (art. 38 OJ). En l'occurrence, la valeur litigieuse de 8'000 fr. est donc atteinte, malgré la modicité du loyer en cause.

E. 2.3

Par ailleurs interjeté par la demanderesse, qui a requis sans succès l'expulsion de la défenderesse des locaux litigieux, en temps utile compte tenu des fêtes (art. 34 al. 1 let . c et 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ), le recours en réforme est en principe recevable.

E. 2.4

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 43 al. 1 OJ). En revanche, il ne permet pas de se plaindre de la violation directe d'un droit de rang

constitutionnel (art. 43 al. 1, 2e phrase OJ), ni de la violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid.2c). Saisi d'un tel recours, 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, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). 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 pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).

E. 2.5

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par celles-ci (art. 63 al. 1 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique adoptée par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ ; ATF 130 III 136 consid. 1.4; 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29).

E. 3

Il convient d'examiner tout d'abord le premier grief soulevé par la demanderesse, qui se plaint de ce que la Chambre d'appel n'a pas respecté les exigences minimales de l' art. 274d CO , en ce qu'elle ne lui a pas permis d'apporter la preuve de la contradiction entre les comptes sociaux et les allégués nouveaux que la locataire, en qualité d'appelante, avait le droit de formuler, puisque le tribunal statuait en premier ressort (cf. Bertossa/Gaillard/Guyet/Schmidt, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987, vol. III, n. 2 ad art. 445).

E. 3.1

L' art. 274d al. 3 CO prescrit au juge d'établir d'office l'état des faits, les parties devant lui soumettre toutes les pièces nécessaires à trancher le litige. Il pose le principe d'une maxime inquisitoriale sociale, laquelle ne constitue cependant pas une maxime officielle absolue. Cela découle déjà de la réserve expresse selon laquelle les parties présentent toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. Il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes seulement lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a; plus récemment, cf. également arrêt 4C.17/2006 du 27 mars 2006, consid. 3.4.3.1; 4C.273/2005 du 22 novembre 2005, consid. 3.1).

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers était parti de l'idée que la locataire détenait une créance de 12'500 fr., au 31 décembre 2002, contre la bailleresse, réduite à 1'700 fr. par compensation au 31 décembre 2003, et qu'au surplus, la locataire n'avait pas déclaré opposer une créance en compensation dans le délai comminatoire, de sorte que les conditions de l' art. 257d al. 2 CO étaient remplies.

En appel, la défenderesse a fait valoir deux créances contre la demanderesse, respectivement de 22'500 fr. et de 20'000 francs. Pour sa part, la Chambre d'appel a retenu que la locataire restait créancière de la bailleresse d'une somme de 7'500 fr., après le 30 avril 2004, et que celle-ci avait accepté de continuer à compenser sa créance de loyer avec sa dette envers la locataire, pour juger que celle-là avait été ainsi payée, et pour constater que l'une des conditions de l' art. 257d al. 2 CO n'était pas réalisée, ce qui entraînait la nullité de la résiliation du bail et le rejet de la requête en évacuation.

Dans leur examen des faits, les précédents juges relèvent que la défenderesse a prouvé avoir accordé un prêt de 20'000 fr. à la demanderesse, que cette dernière prétend avoir remboursé, alors qu'aucune pièce ne confirme cette assertion. Par ailleurs, la cour cantonale a considéré que la locataire alléguait être titulaire d'une autre créance de 22'500 fr., fait contesté par la bailleresse, et qui ne ressortait d'aucune pièce de la procédure.

Dans ce contexte, la demanderesse s'appuie sur ses comptes sociaux, en relevant que la locataire et actionnaire avait refusé les comptes 2003, mais pas ceux de l'exercice 2002, alors que la défenderesse soutient le contraire.

Face à des allégués nouveaux, que la locataire avait le droit de faire valoir devant la Chambre d'appel, mais qui étaient contestés par la bailleresse, et aussi en présence d'une situation confuse en ce qui concerne l'établissement des comptes sociaux, sur lesquels se fonde cette dernière, le juge d'appel ne pouvait pas ne pas éprouver de doute quant au caractère complet des allégations et offres de preuves des parties, dont l'une agit en personne. Pour cette raison, il devait amener la locataire à rapporter la preuve de son allégation nouvelle, relative à la créance de 22'500 fr., et inviter la bailleresse à déposer des comptes sociaux annuels clairs et univoques, notamment en ce qui concerne le montant de sa dette envers la locataire, au 30 avril 2004, date que la cour cantonale a considérée comme déterminante pour la conduite de son raisonnement articulé sur la compensation.

Faute d'avoir invité les parties à effectuer ces démarches nécessaires à l'examen de leurs arguments et au jugement de la cause entre elles, la cour cantonale a violé l' art. 274d al. 3 CO . En conséquence, le recours sera partiellement admis, l'arrêt du 12 décembre 2005 annulé et la procédure retournée à la cour cantonale pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

E. 4

Dès lors que l'issue du litige est réservée, il convient de mettre l'émolument judiciaire par moitié à la charge de chacune des deux parties (art. 156 al. 3 OJ) et de condamner la défenderesse, qui succombe partiellement, à verser à la demanderesse des dépens réduits (art. 159 al. 3 OJ).