

BGer 4C.8/2006 vom 29. März 2006

Bundesgericht, 2006-03-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.8_2006

FR: TF 4C.8/2006 du 29 mars 2006

IT: TF 4C.8/2006 del 29 marzo 2006

Regeste

contrat de bail à loyer; évacuation pour défaut de paiement | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement prononçant l'évacuation du locataire pour défaut de paiement du loyer selon les règles de la procédure genevoise doit être considéré comme une décision finale au sens de l' art. 48 al. 1 OJ , ouvrant la voie du recours en réforme (art. 48 al. 1 OJ ; arrêt 4C.129/2005 du 5 août 2005, consid. 1.1; arrêt 4C.413/1996 du 27 février 1997, SJ 1997 538 consid. 1b). 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 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, SJ 2001 I 17 consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, SJ 1997 493 consid. 2a; 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1; Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II 1ss, p. 28 ad note 226). 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 ss 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, SJ 2001 I 17 consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, SJ 1997 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). Compte tenu du montant du loyer en cause, il n'est pas douteux que la valeur litigieuse de 8'000 fr. est atteinte. Interjeté par la partie condamnée à évacuer les locaux loués et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ). Il y a lieu, partant, d'entrer en matière sur le recours et d'examiner, le cas échéant, la recevabilité des griefs articulés par la défenderesse.

E. 1.2

Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ) ou pour violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c). L'acte de recours doit contenir les motifs à l'appui des conclusions; il doit indiquer succinctement quelles sont les règles de droit fédéral violées par la décision attaquée et en quoi consiste cette violation (art. 55 al. 1 let . c OJ).

E. 1.3

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 n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ ; ATF 130 III 102 consid. 2.2).

E. 2

La défenderesse reproche tout d'abord à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers, dans une argumentation confuse, d'avoir déclaré irrecevable sa demande, lors même qu'il appartenait "à la Cour, sur la base de ses considérants, à réformer le jugement du Tribunal inférieur et, statuant à nouveau, constater que le congé était efficace dans le cas d'espèce". Quant bien même la défenderesse fait état dans son grief d'une violation des art. 257d et 273 CO , elle n'expose pas, d'une manière conforme à l' art. 55 al. 1 let . c OJ, en quoi ces dispositions légales auraient été mal appliquées par l'autorité cantonale. Sur ce point, le grief est irrecevable. En sus, contrairement à ce que semble soutenir la défenderesse, la Chambre d'appel est bien entrée en matière sur les conditions de validité du congé, ce qui n'a du reste pas échappé à la défenderesse qui a remis en cause l'efficacité du congé dans un grief séparé.

E. 3

Ainsi, la défenderesse soutient que la Chambre d'appel a enfreint l' art. 257d CO pour avoir constaté l'efficacité du congé notifié. A son sens, l'autorité cantonale aurait dû tenir le congé en question pour inefficace, dès lors que le montant réclamé par la bailleuse n'était manifestement pas conforme aux sommes éventuellement dues. Vu la situation "très embrouillée", il appartenait à la bailleuse de faire déterminer, dans un premier temps, le montant de son hypothétique créance contre la locataire, l'éventuel retard dans le paiement du loyer n'étant ni certain, ni déterminé.

E. 3.1

A teneur de l' art. 257d al. 1 CO , lorsque, après réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations. L' art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l' art. 257d CO (cf. ATF 119 II 232 consid. 3; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 12 ad art. 257d CO). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), lorsque le locataire a valablement consigné le loyer (art. 259g al. 2 CO) ou lorsque la compensation est invoquée à temps (art. 124 al. 1 CO ; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; David Lachat, Commentaire romand, n. 7 ad art. 257d CO).

E. 3.2

Selon l'état de fait cantonal qui lie la juridiction de réforme, la défenderesse a reconnu n'avoir pas régulièrement payé son loyer ou consigné celui-ci et n'avoir pas plus procédé à un quelconque paiement dans le délai comminatoire imparti. Elle a donc admis être en

demeure, ce qui en principe, sous réserve de l'objection de compensation soulevée, justifie l'application de la procédure prévue à l' art. 257d CO . A cet égard, il importe peu, comme l'a relevé à juste titre la Chambre d'appel, que le montant articulé par la demanderesse était supérieur à celui reconnu par la défenderesse.

E. 4.1

Pour contester s'être trouvée en demeure de payer le loyer, la défenderesse a objecté, devant les juridictions cantonales, de la compensation. La Chambre d'appel a écarté ce moyen. Cette autorité a certes arrêté que la compensation a été soulevée à temps à hauteur du coût des travaux, du montant de la franchise d'assurance pour des dégâts d'eau, ainsi que pour l'excédent des charges à concurrence de 600 francs. Toutefois, dans la mesure où ces éléments ont déjà été pris en considération dans le calcul des montants reconnus par la défenderesse, les juges cantonaux ont conclu qu'ils ne sauraient valablement être portés une nouvelle fois en déduction des loyers dus. Pour le reste, il a été retenu que la défenderesse n'avait pas justifié avoir invoqué d'autres créances compensatoires dans le délai comminatoire, dont en particulier la réduction de loyer de 35%. Relativement à cette objection, la défenderesse fait état d'une mauvaise application de l' art. 124 CO . De son point de vue, c'est à tort que la Chambre d'appel a retenu que la défenderesse n'avait pas fait connaître son intention d'invoquer la compensation.

E. 4.2

L' art. 124 CO prévoit en son premier alinéa que la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. Il s'agit là d'une déclaration de volonté formatrice, qui doit exprimer de manière non équivoque l'intention de compenser de son auteur (arrêt 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 3.3; arrêt 4C.174/1999 du 14 juillet 1999, consid. 2b et les références, SJ 2000 I 78). Savoir s'il y a eu ou non une déclaration de compensation pendant le délai de grâce est une question de fait. Partant, la juridiction fédérale de réforme est liée par la réponse négative que les juges précédents ont apporté à cette question (art. 63 al. 2 OJ) en lien avec la réduction de loyer de 35% - et non pas de 20% tel que nouvellement allégué par la défenderesse dans son écriture de recours. L'objection de compensation s'en trouve dès lors privée de tout fondement, la défenderesse n'ayant par ailleurs pas remis en cause la prise en compte des montants valablement objectés en compensation dans le calcul de ceux reconnus par la locataire.

E. 5

Force est, enfin, d'admettre que la demanderesse a respecté le délai de sommation fixé par l' art. 257d al. 1 CO , lorsqu'elle a invité la défenderesse, le 12 octobre 2004, à lui payer dans les trente jours la somme de 13'364 fr. à titre d'arriéré de loyers et de charges. La bailleresse s'est aussi conformée aux exigences de l' art. 257d al. 2 CO en résiliant le bail le 22 novembre 2004 pour l'échéance du 31 décembre 2004. Il s'ensuit que le grief de violation de l' art. 257d CO ne saurait être retenu.

E. 6

Les considérants qui précèdent commandent le rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité.

E. 7

La défenderesse, qui succombe, paiera l'émolument judiciaire et versera à la demanderesse une indemnité à titre de dépens (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.