

GE_GERICHTE ACJC/106/2016 vom 3. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_106_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/106/2016 du 3 février 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/106/2016 del 3 febbraio 2016

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

- 5/9 -

C/12478/2014

E. 1.2

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, 2ème éd. n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. 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 protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

E. 1.3

En l'occurrence, compte tenu du montant mensuel du loyer de 20'000 fr. (hors redevance de gérance), la valeur litigieuse est largement supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'article 308 al. 2 CPC, pour que la voie de l'appel soit ouverte.

E. 1.4

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (art. 311 CPC). Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance

d'appel de statuer à nouveau (ATF 138 III 213 consid. 2.3).

E. 1.5

En l'occurrence, les appelants exposent que les bailleurs ont perçu un montant supérieur à celui dû et qu'ils sont de mauvaise foi, dès lors qu'ils savaient qu'un versement supplémentaire leur parviendrait de l'assurance. Pour succincte qu'elle soit, cette motivation permet de comprendre que les appelants contestent que les conditions d'une résiliation de bail pour défaut de paiement aient été réunies. Sous l'angle de la motivation, l'appel peut donc être considéré comme recevable, en tenant compte en outre du fait que les locataires plaident en personne. Il est pour le surplus exclu de compléter l'appel après l'échéance du délai pour recourir (arrêt du Tribunal fédéral SA/979/2014 du 12 février 2015 consid. 3.4).

- 6/9 -

C/12478/2014

E. 1.6

L'appel a ainsi été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC) et est donc recevable.

E. 1.7

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Les parties sont liées par une convention intitulée « contrat de sous-location de fermage et de vente à terme » et relative à la mise à disposition de différentes surfaces, soit principalement des locaux comprenant une discothèque et un bar. Elles sont par conséquent soumises aux dispositions du droit du bail à ferme (art. 275 et ss CO)

E. 3.1

Lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 282 al. 1 et 2 CO). La réglementation de l'article 282 CO sur la demeure du fermier dans le paiement du fermage ou des frais accessoires est analogue à celle de l'article 257d CO, à cette seule différence que le délai de paiement doit être de «60 jours au moins» dans le bail à ferme, alors qu'il doit être de «30 jours au moins» dans le bail à loyer. La mise en demeure doit, sous peine de nullité, contenir une menace expresse de résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_551/2009 du 10 février 2010, consid. 2.4; RONCORONI, Commentaire romand, Bâle, 2012, no 1 ad art. 282 CO). Si le bailleur impartit un délai de paiement inférieur à 60 jours, l'avis comminatoire ne produit aucun effet (RONCORONI, op. cit., no 2 ad art. 282 CO; LACHAT, Commentaire romand, no 5 ad art. 257d CO). Le délai comminatoire n'est pas respecté si le locataire paie le montant réclamé fût-ce un seul jour trop tard. Le bail ne peut pas être valablement résilié si le locataire a payé dans le délai imparti la totalité des montants mentionnés par l'avis comminatoire, même si ces montants ne correspondent pas à la totalité des arriérés de loyers (LACHAT, op. cit., p. 668).

E. 3.2

Le délai comminatoire des articles 257d al. 1 et 282 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LCHAT, op. cit., p. 667). Lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de

- 7/9 -

C/12478/2014 la réception dite absolue. Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance (ATF 140 III 244 consid. 5.1 et 5.2). Dans deux cas en matière de bail, la jurisprudence du Tribunal fédéral a dérogé à la théorie de la réception absolue. Il s'agit de la communication, par pli recommandé, de l'avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO (ATF 107 II 189 consid. 2) et de celle de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 147 consid. 2). Pour ces deux éventualités, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 140 III 244 consid. 5.1 et 5.2 ; 137 III 208 consid. 3.1.3).

E. 3.3

En matière de résiliation pour défaut du paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, respectivement à l'art. 282 al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme des articles 266l CO et respecte le délai et terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO, respectivement par l'art. 282 al. 2 CO.

E. 3.4

En l'occurrence, l'avis comminatoire, conforme aux réquisits de l'art. 282 CO, a été effectivement reçu par le locataire le 21 mars 2015. Le délai imparti est par conséquent échu le 20 mai 2015. Il est constant et admis que le montant réclamé était dû et exigible. Pendant le délai comminatoire La E _____ a versé aux bailleurs différents montants, soit 20'000 fr. le 28 mars 2014 au titre de loyer et 65'000 fr. le 8 avril 2014, au titre de réparation du dommage matériel. Le montant légitimement réclamé par les bailleurs n'a donc pas été versé pendant les 60 jours qui avaient été impartis. La forme du congé n'est à juste titre pas remise en cause. Le montant restant alors en souffrance était de 39'000 fr., soit une somme importante. Le montant versé aux intimés par l'assurance près d'un mois plus tard

- 8/9 -

C/12478/2014 ne permet pas de retenir que ceux-ci commettaient un abus de droit en résiliant le contrat de bail. L'appel ne peut donc qu'être rejeté, et le jugement entrepris confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les intimés seront en conséquence déboutés de leurs conclusions. * * *

- 9/9 -

C/12478/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/706/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 juin 2015 dans la cause C/12478/2014-4 OSB. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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