

GE_GERICHTE ACJC/1124/2011 vom 19. September 2011

GE Cour de justice, 2011-09-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1124_2011

FR: GE_GERICHTE ACJC/1124/2011 du 19 septembre 2011

IT: GE_GERICHTE ACJC/1124/2011 del 19 settembre 2011

Regeste

Résumé: Abus de droit en matière de résiliation de bail. Principes applicables par analogie au déroulement de la procédure d'expulsion consécutive à une résiliation anticipée du bail fondée sur la demeure du locataire.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 1.1

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ/GE, entré en vigueur le 1er janvier 2011, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, sans les assesseurs.

E. 2.1

La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 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,

- 5/12 -

C/24978/2009 Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à

l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

E. 2.2

Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel est de 1'050 fr. (y compris celui du box), de sorte que l'on peut raisonnablement considérer, sur la base des critères qui viennent d'être évoqués, que la valeur litigieuse excède largement 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

E. 3.1

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, op. cit., ch. 4.4.2.2 p. 167).

E. 3.2

En l'occurrence, la requête soumise au premier juge, qui se fondait sur un congé anticipé, non contesté, consécutif à un défaut de paiement du loyer, appartenait à la catégorie des cas clairs, dès lors que l'état de faits n'était pas contesté et la situation juridique, exempte de difficultés; en outre, l'affaire n'était pas soumise à la maxime d'office (art. 257 al. 2 CPC). Le délai d'appel était de 10 jours.

E. 3.3

L'acte d'appel, qui satisfait à ces exigences, est formellement recevable.

- 6/12 -

C/24978/2009

E. 4.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il déploie ex lege un effet suspensif (art. 315 al. 1 CPC).

E. 4.2

L'appelant ne formule aucun grief à l'encontre du jugement entrepris, si bien que la recevabilité matérielle de l'appel apparaît pour le moins douteuse. Cette question peut cependant demeurer indéterminée, car l'appel est manifestement infondé, raison pour laquelle aucune détermination de l'intimée n'a été sollicitée (art. 312 al. 1 CPC in fine).

E. 4.3

L'art. 257d CO prévoit en effet que 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. Ce délai sera de 30 jours au moins pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (al. 1). Faute de paiement dans le délai, le bailleur pourra résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). La doctrine

et la jurisprudence admettent que le bailleur puisse mettre un terme anticipé au contrat lorsque le locataire ne s'est pas acquitté du solde de son décompte de chauffage et d'eau chaude. Ainsi, en matière d'évacuation pour défaut de 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, 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 prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyers ou de charges ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

E. 4.4

Des motifs humanitaires n'ont pas à être pris en compte à ce stade de la procédure, de tels motifs étant étrangers aux dispositions du droit fédéral touchant le bail, si bien que le juge chargé d'appliquer ces dispositions ne peut pas non plus le faire (SJ 1997 p. 542). La Cour de céans a déjà eu l'occasion de préciser que des difficultés d'ordre physique, psychologique ou financier du locataire, bien que documentées, ne sont pas pertinentes et, en particulier, ne permettent pas de retenir que le bailleur détourne le but de la loi en requérant l'évacuation du

- 7/12 -

C/24978/2009 locataire (ACJC/667/1996 B. c/ G.). En revanche, de tels motifs pourront, le cas échéant, être soumis au Tribunal de l'exécution (art. 26 al. 4 LaCC).

E. 4.5

En l'espèce, l'appelante n'a pas contesté, à juste titre, que les conditions justifiant la résiliation anticipée du bail pour défaut de paiement du loyer étaient réalisées. En effet, elle se trouvait en retard dans le paiement des loyers exigibles, de sorte que la bailleresse lui a notifié une mise en demeure de s'acquitter de sa dette, dont le montant n'était pas contesté, dans un délai de 30 jours, sous peine d'une possible résiliation de son bail. Après l'échéance dudit délai, calculé à compter de la réception de l'avis par la locataire, la bailleresse a résilié les baux en respectant le délai de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette résiliation était fondée, puisque la locataire n'avait que partiellement remboursé sa dette dans le délai comminatoire. En outre, elle était régulière sur le plan formel, dès lors qu'elle avait été notifiée dans le respect des règles de l'art. 266 l CO (forme écrite et usage de la formule officielle).

E. 4.6

L'appelante fait donc uniquement grief aux premiers juges d'avoir prononcé son évacuation alors qu'ils lui avaient accordé, dans un premier temps, un délai de six mois pour rembourser l'arriéré de loyers, engagement qu'elle avait respecté. Elle estimait que sa bonne volonté aurait mérité d'être récompensée par un rejet de la requête, rappelant que son défaut de paiement antérieur du loyer était dû à des circonstances extérieures (séparation, dépression et perte de son emploi). Elle ajoutait que son expulsion la placerait dans une situation précaire. Enfin, elle a affirmé qu'elle résidait bien dans son appartement dans lequel elle ne recevait sa sœur que ponctuellement; elle n'a toutefois fourni aucune

explication sur le fait qu'elle était domiciliée depuis juillet 2010 à Meinier et non plus dans l'appartement loué.

E. 4.7

Selon l'art. 267 al. 1 CO, à la fin du bail, la locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat. Si le locataire reste dans les lieux loués nonobstant l'expiration du bail, il commet une faute contractuelle qui l'expose à devoir verser au bailleur une indemnité pour occupation illicite des locaux, laquelle correspond en principe au montant du loyer (TF, SJ 2007 I 5 consid. 4.1).

- 8/12 -

C/24978/2009 En effet, une fois le bail échu, l'occupant des locaux ne dispose plus d'aucun droit, contractuel ou réel, en vertu duquel il puisse conserver l'usage de ceux-ci contre la volonté du propriétaire bailleur. Ce dernier doit alors tenter une procédure d'expulsion à l'encontre de son ancien locataire pour recouvrer la pleine possession de la chose qu'il avait louée (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, ch. 31.8.1 p. 816). Dans certaines situations exceptionnelles, notamment si le bailleur tarde, après la résiliation, et pendant une période prolongée, à requérir l'évacuation du locataire, l'on pourra selon les circonstances admettre la conclusion d'un nouveau bail tacite (LACHAT, *op. cit.*, ch. 6.4.5.1 p. 185 et réf. citées ad art. 74 et 75).

E. 4.8

Dans le cas présent, l'appelante n'a pas soutenu, à tout le moins expressément, qu'elle serait au bénéfice d'un nouveau bail. En effet, l'on ne saurait déduire du comportement de l'intimée, interprété selon le principe de la confiance, que celle-ci ait offert de renouer un rapport contractuel à la condition suspensive que l'appelante rembourse sa dette de loyers selon l'engagement qu'elle avait pris en août 2010. L'intimée a au contraire toujours manifesté son intention de rompre avec la locataire. Elle a entrepris la procédure d'expulsion 15 jours après la fin du bail et n'a pas suspendu la procédure à l'occasion de la phase de conciliation. Elle a saisi le Tribunal des baux et loyers dans le délai et a maintenu sa demande d'expulsion lors de la première audience utile, lors de laquelle l'appelante avait fait défaut. Parallèlement, l'intimée avait engagé dès avril 2010 une procédure d'exclusion de l'appelante de la société en retenant à son encontre deux violations des statuts, à savoir la sous-location non autorisée et le paiement partiel des parts sociales. Il n'est de surcroît nullement établi que l'intimée, qui le conteste, ait souscrit à la décision du Tribunal des baux et loyers d'accorder à l'appelante un moratoire de six mois pour s'acquitter de son loyer arriéré. Il apparaît plutôt que les premiers juges ont cherché ainsi à atténuer les rigueurs de la procédure pour tenir compte des difficultés de la locataire et lui donner une chance de trouver éventuellement un terrain d'entente avec la bailleuse dans ce délai. Cette dernière ne s'est aucunement engagée à conclure un nouveau bail avec l'appelante si celle-ci remboursait sa dette. Cela ressort déjà de la décision prise par l'assemblée générale de l'intimée le 19 octobre 2010 de confirmer la décision d'exclusion de l'appelante, alors même que celle-ci respectait son engagement de remboursement.

- 9/12 -

C/24978/2009 Lors de l'audience du 7 mars 2011, l'intimée a également réitéré sa demande d'évacuation de l'appelante, relevant que celle-ci n'était même plus domiciliée dans les locaux loués. Dans ces conditions, l'on ne saurait considérer qu'il y ait eu, de la part de la

bailleresse, une volonté tacite de se lier par un nouveau bail avec l'appelante.

E. 4.9

L'appelante se prévaut, entre les lignes, d'un abus de droit de l'intimée, qui persisterait à réclamer son expulsion après avoir obtenu le remboursement de l'arriéré de loyers. Selon la jurisprudence, il peut y avoir abus de droit notamment lorsqu'une institution juridique est détournée de son but, lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant, lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt ou encore, à certaines conditions, lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire (TF, SJ 2004 I 27 consid. 3.1 et réf. citées). En matière de résiliation du bail, la jurisprudence considère qu'il n'y a rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer, même s'il a, ou a eu, un litige avec ce locataire (TF n.p. 4A_361/2008 du 26.09.2008, consid. 2.3.2). Ce n'est qu'à titre exceptionnel que la résiliation donnée pour cause de demeure du locataire sera annulée. Elle doit apparaître inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi. Tel peut être le cas si le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme d'argent supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû, si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire (un à deux jours) 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. L'art. 257 d CO permet aussi de résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer sans qu'il importe que le bailleur ait de toute façon l'intention de résilier pour une autre raison (TF n.p. 4C.59/2007 du 25.04.2007 consid. 3.4 et 3.5; TF n.p. 4P.217/2002 du 19.12.2002 consid. 2.6.1). Ces principes sont applicables par analogie au déroulement de la procédure d'expulsion consécutive à une résiliation anticipée du bail fondée sur la demeure du locataire. Il convient en outre de rappeler que, dans le cadre d'une telle procédure, le locataire, qui n'a pas contesté le congé dans le délai prévu par l'art. 273 CO, est forclos à soutenir que ce congé contreviendrait aux règles de la bonne foi (ATF 121 III 156 consid. 1C/aa; TF, SJ 2002 I p. 244 consid. 2e). Même si cette restriction ne s'applique pas directement à un abus de droit qui interviendrait lors de la procédure d'expulsion, elle doit cependant commander une application restrictive de ce moyen.

- 10/12 -

C/24978/2009

E. 4.10

En l'espèce, l'intimée n'a pas abusé de son droit, que ce soit lors de la résiliation du bail (moyen qui n'a pas à être examiné vu l'absence de contestation du congé) ou lors de la procédure d'évacuation. En effet, cette procédure a été introduite sans retard et alors qu'il subsistait un arriéré de loyers de 2'490 fr., montant qui n'était pas dérisoire. Par la suite, l'intimée n'a pas adopté un comportement contradictoire, dès lors qu'il n'est pas démontré qu'elle ait proposé à l'appelante, si elle remboursait l'arriéré, de lui accorder un nouveau bail. Au contraire, l'intimée a constamment exprimé son intention d'obtenir l'évacuation de l'appelante, volonté qui n'avait rien d'abusif, puisque la résiliation fondée sur le défaut de paiement du loyer était justifiée et que, de surcroît, l'appelante n'avait pas respecté les dispositions statutaires lui donnant droit à conserver l'usage du logement. Le moyen tiré de l'abus de droit est ainsi écarté.

E. 5.1

A toutes fins utiles, il sera encore relevé, s'agissant d'un bail conclu entre une coopérative d'habitation et l'un de ses membres, que la résiliation du bail ne pouvait intervenir que pour un motif qui permettait également l'exclusion de la société coopérative pour un juste motif ou pour un autre motif statutaire (ATF 134 III 159 consid. 5.2.3; TF n.p. 4A_553/2009 du 13.01.2010, consid. 2.3 et 2.4.2). Lorsque le rapport de société et le rapport de bail n'ont pas été couplés de façon spécifique, chacun d'eux peut prendre fin indépendamment de l'autre. Si les rapports sont en revanche interdépendants, une seule manifestation de volonté suffit pour mettre fin aux deux rapports.

E. 5.2

Dans le cas d'espèce, il importe peu de déterminer si, en vertu du bail et des statuts de l'intimée, les rapports juridiques noués entre les parties étaient couplés ou indépendants. L'appelante n'a en effet pas contesté devant les tribunaux la validité du congé et celle de la décision d'exclusion prise à son encontre. Les deux rapports juridiques ont ainsi pris fin. Il n'était d'ailleurs pas nécessaire que leur résiliation intervienne simultanément, ni que l'appelante soit préalablement exclue de la société avant que son bail puisse être résilié pour défaut de paiement du loyer (TF n.p. 4A_553/2009 du 13.01.2010 consid. 2.4). La seule exigence tenait au fait, réalisé ici, que la résiliation du bail soit fondée sur un motif susceptible de justifier l'exclusion du locataire sociétaire. Or, dans une coopérative d'habitation, le non paiement du loyer par le coopérateur-locataire constitue de toute évidence un motif d'exclusion.

E. 6

Enfin, l'on peut douter que l'appelante possède un intérêt juridique, condition nécessaire à la recevabilité de l'appel (TF, JT 1989 I 24), dès lors qu'il est avéré

- 11/12 -

C/24978/2009 qu'elle est officiellement domiciliée dans un lieu autre que l'appartement litigieux, et cela depuis une date largement antérieure au prononcé du jugement de première instance. Il appert que l'appelante avait dissimulé cette information à la bailleuse, au Tribunal des baux et loyers et, sans doute aussi à sa mandataire, qui a cessé d'occuper à l'occasion de la révélation de cette circonstance; bien que protestant qu'elle demeurait toujours dans le logement objet de la demande d'évacuation, elle n'a apporté aucune explication ou pièces susceptibles d'accréditer sa version, que ce soit devant le Tribunal ou dans le cadre de son appel. Cette question sera cependant laissée indécise, car l'appel s'avère en tous les cas infondé.

E. 7

Le jugement entrepris est ainsi confirmé.

E. 8

A teneur de l'art. 17 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. * * * * *

- 12/12 -

C/24978/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/262/2011 rendu par le Tribunal de baux et loyers le 24 mars 2011 dans la cause C/24978/2009-6- E. Au fond :

Confirme ledit jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Blaise PAGAN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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.