

GE_GERICHTE ACJC/1497/2013 vom 17. Januar 2005

GE Cour de justice, 2005-01-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1497_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1497/2013 du 17 janvier 2005

IT: GE_GERICHTE ACJC/1497/2013 del 17 gennaio 2005

Erwägungen

E. 1.1

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 (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 1; 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1). En l'espèce, le loyer, charges comprises, s'élève à 50'400 fr. par an (4'200 fr. x 12). En conséquence, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai de trente jours, écrit et motivé, ce dernier est recevable (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 2

L'appelante conclut à ce qu'il soit procédé à son audition et à celle de la collaboratrice des Services financiers.

E. 2.1

Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Elle peut notamment refuser une mesure probatoire en pro-

- 6/10 -

C/26441/2011 cédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3).

E. 2.2

En l'espèce, il ne se justifie pas d'ordonner l'interrogatoire de l'appelante, cette dernière ayant eu l'occasion de s'exprimer par écrit à plusieurs reprises tout au long de la procédure. Par ailleurs, ses déclarations ne seraient pas propres à influencer le résultat des preuves déjà

acquises. Il y a également lieu d'écarter la demande d'audition de la collaboratrice des Services financiers du Pouvoir judiciaire, dès lors que les faits que son témoignage tendrait à établir ne sont pas pertinents pour l'issue du litige, compte tenu des développements qui vont suivre (cf. infra consid. 3.2.2). L'appelante sera par conséquent déboutée de ses conclusions visant l'ordonnance de mesures d'instruction.

E. 3.1

L'appelante se prévaut de la nullité du congé. Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la 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 dix jours au moins et, pour des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). L'avis comminatoire doit clairement mentionner l'invitation à payer, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois de calendrier impayés), d'autre part (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 666). Le bailleur doit donner, sous peine de nullité, le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (art. 266l al. 2 et 266o CO). Selon l'art. 9 al. 1 OBLF, la formule destinée à notifier au locataire le congé doit indiquer la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO), la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

- 7/10 -

C/26441/2011 Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi soient réalisées (ATF 121 III 156 consid. 3c). Sont inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme (art. 266l à 266o CO), mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. L'inefficacité est une forme de nullité (LACHAT, *op. cit.*, p. 729). La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit; elle doit être soulevée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure (LACHAT, *op. cit.*, p. 727; cf. ég. ATF 121 III 156; arrêt du Tribunal fédéral 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2, SJ 2005 I 310).

E. 3.1.1

En l'espèce, l'appelante ne conteste à juste titre plus la validité du congé en raison de l'utilisation par le bailleur d'une formule officielle de 2005. En effet, cette dernière répond aux exigences des art. 266l al. 2 CO et 9 al. 1 OBLF. En particulier, la procédure pour contester le congé, indiquée dans cette formule, est correcte. Il importe peu que le document ne mentionne pas les nouvelles dispositions en vigueur. Par ailleurs, l'avis comminatoire indique le total des loyers effectivement consigné et celui qui aurait dû l'être, de sorte que le montant de l'arriéré est déterminable. Il n'est pas contesté que ce dernier était exigible au moment de la mise en demeure.

E. 3.1.2

L'appelante invoque encore sa bonne foi. Elle aurait été induite en erreur par les indications des Services financiers du Pouvoir judiciaire, qui lui auraient assuré que les montants consignés correspondaient aux montants dus. Il sied tout d'abord de relever que le principe de la bonne foi de l'administré, opposable à l'encontre de l'administration, n'est pas applicable envers un tiers contractant privé comme l'intimé. Par ailleurs, il résulte clairement du décompte du 15 septembre 2011, dont l'appelante se prévaut, que le loyer n'était plus consigné depuis le mois de mai 2011. Si la locataire avait fait preuve d'attention, elle s'en serait facilement rendue compte. De plus, une copie de l'avis de commination a été adressée à son conseil, lequel devait s'enquérir auprès de sa mandante de l'état du décompte. Cela étant, il apparaît douteux qu'au jour de la mise en demeure du 15 septembre 2011, la locataire ait réellement ignoré avoir accumulé des arriérés, alors qu'elle avait de son propre chef cessé tout paiement depuis cinq mois. En appel, elle reconnaît d'ailleurs qu'elle connaissait alors son retard dans le paiement de son loyer, même si, selon elle, ce retard ne portait que sur le loyer du mois de septembre 2011. Dans ces conditions, tant les exigences légales de forme que les conditions matérielles de l'art. 257d CO sont remplies. Selon la mise en demeure, adressée à la locataire le 15 septembre 2011, il lui était imparté un délai comminatoire de 30 jours. A échéance de ce délai, le bailleur était en droit de résilier le contrat de

- 8/10 -

C/26441/2011 bail, ce qu'il a fait par plis recommandés du 20 octobre 2011. Le congé est donc valable.

E. 4

L'appelante soutient aussi avoir été dans l'impossibilité, pour des motifs religieux, de procéder au paiement requis durant les sept jours ayant suivi le décès de sa mère. Le délai de grâce aurait été suspendu en conséquence, de sorte que son retard ne serait que de trois jours (dix jours de retard dont à déduire sept jours de deuil). Le congé serait de ce fait annulable conformément à l'art. 271 CO.

E. 4.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). L'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.1). Tel sera le cas, par exemple, si 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. Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant, si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai 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 du délai comminatoire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_209/2009 du 3 juin 2009 consid. 3.1; 4A_361/2008 précité, consid. 2.3.1; 4C.65/2003 du 23 septembre 2003, consid. 4.2). Sauf circonstances spéciales, un délai de quatre jours excède la notion de "très peu de temps" propre à la demeure du locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26

septembre 2008 consid. 2.3.2), laquelle correspond à un ou deux jours (LACHAT, op. cit., p. 672).

E. 4.2

En l'espèce, à supposer qu'il s'agisse d'entrer en matière sur les interdicts religieux invoqués - dont les attestations produites n'attestent pas clairement et de façon univoque le contenu -, il y a lieu d'exclure, en tout état de cause, l'existence d'une circonstance spéciale permettant d'admettre que le paiement, intervenu dix jours après la fin du délai comminatoire, aurait été effectué "très peu de temps" après l'expiration dudit délai. En effet, même si les arriérés en souffrance avaient été réglés trois jours seulement après l'expiration du délai comminatoire, l'appelante ne pourrait rien en déduire en faveur de la thèse du congé abusif. Pareille circonstance ne constituerait qu'une des deux conditions cumulatives posées par la jurisprudence pour conclure à l'existence d'un tel congé, la seconde n'étant de

- 9/10 -

C/26441/2011 toute évidence pas réalisée en l'espèce, puisque la locataire ne s'était pas jusque-là toujours acquittée ponctuellement du loyer. Le moyen tiré de la violation de l'art. 271 al. 1 CO tombe ainsi à faux.

E. 5

L'appelante invoque enfin la promesse du bailleur de retirer le congé. Le congé, constituant l'exercice d'un droit formateur, est irrévocable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2004 du 28 juillet 2004 consid. 3, publié in DB 2005 n. 8; ATF 131 III 33 consid. 3.6, in JdT 2005 I 255; ATF 128 III 129 consid. 2a, JdT 2003 I 10). Les parties peuvent cependant décider de suspendre les effets de la résiliation, une nouvelle résiliation devant par la suite avoir lieu (ATF 110 II 249 consid. 3, JdT 1985 I 261, qui a laissé indécise la question de savoir si le contrat initial subsiste ou si c'est un nouveau contrat qui est conclu, aux mêmes conditions que le précédent). En l'espèce, les éléments au dossier ne permettent pas de retenir l'existence d'un accord du bailleur de suspendre les effets du congé. Le grief de l'appelante doit donc être rejeté. C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a débouté la locataire de son action en contestation de congé et, partant, a prononcé son évacuation. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

E. 6

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

E. 7

La valeur litigieuse, déterminée au consid. 1.1 ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF). * * * * *

- 10/10 -

C/26441/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/432/2013 rendu le 25 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26441/2011-2- OSD. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et

Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maité 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.