

GE_GERICHTE ACJC/1592/2023 vom 4. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1592_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/1592/2023 du 4 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/1592/2023 del 4 dicembre 2023

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). 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème édition, 2017, 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, s'élève à 39'960 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., que l'on prenne en considération l'échéance initiale du bail au 31 mai 2025 ou la protection de trois ans susmentionnée.

- 7/12 -

C/3707/2022 La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir constaté plusieurs faits de manière inexacte. En effet, les premiers juges auraient omis à tort de préciser que le décompte locataire adressé à l'appelant par courriel du 2 décembre 2021 et donnant les détails du montant réclamé était peu clair. De même, le Tribunal aurait retenu de manière erronée que A_____ n'avait pas contesté ledit décompte.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2.2

En l'occurrence, les reproches de l'appelant quant à l'appréciation que le Tribunal a faite du décompte envoyé le 2 décembre 2021 ne sont pas fondés. Ledit décompte indique de manière claire quel montant est dû et quel montant a été acquitté, sur quelle base et à quelle date. Le relevé ne présente aucune difficulté de compréhension ou manque de clarté qui pourrait laisser subsister un doute sur la nature et les montants réclamés à l'appelant par l'intimée. Il ne ressort dès lors pas du dossier que le Tribunal aurait erré lorsqu'il a établi les faits sur ce point. Par ailleurs, il ne ressort pas de la procédure que, suite à la réception du décompte en question et avant la résiliation du bail, l'appelant aurait contesté le montant de 16'515 fr. figurant dans le décompte du 2 décembre 2021. Par courriels des 10 et

- 8/12 -

C/3707/2022 15 février 2021, soit postérieurement à la résiliation du bail, l'appelant a demandé des clarifications à l'intimée. Il n'a au demeurant pas été prouvé que l'appelant aurait sollicité des clarifications auprès du représentant de l'intimée. Quoi qu'il en soit, demander, de manière générale, des clarifications ne peut être assimilé à une contestation des montants réclamés, ce que l'appelant ne prétend au demeurant pas. L'on ne voit dès lors pas pour quelle raison le Tribunal aurait dû retenir que le montant de 16'515 fr. aurait été contesté. Au demeurant, ce point n'influe pas l'issue du litige, comme cela ressort du considérant 3 ci-dessous. Partant, l'établissement des faits par le Tribunal ne prête pas le flanc à la critique.

E. 3

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 257d CO en considérant, à tort, que les conditions posées par cet article pour prononcer une résiliation du bail étaient réunies.

E. 3.1

Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011du

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant a reçu le 2 décembre 2021 un décompte précis et compréhensible des créances réclamées par l'intimée. Ledit décompte était accompagné de la mention de l'envoi d'un prochain avis comminatoire en cas de

- 10/12 -

C/3707/2022 non-paiement. L'avis comminatoire du 22 décembre 2021 comprenait quant à lui un montant global, identique à celui du décompte, et mentionnait une créance en faveur de l'intimée, dudit montant et sur la base des loyers dus à partir du mois de mai 2020, sans que le détail du calcul n'y figure. Certes, en soi, l'avis comminatoire ne suffisait pas à déterminer en quoi consistait exactement le montant demandé. En revanche, ce montant correspondait à celui faisant l'objet du décompte transmis à l'appelant quelques semaines auparavant. Ces deux documents, qui ont été reçus par l'appelant, lui permettaient de comprendre la portée et l'objet de l'avis comminatoire, soit les dettes à éteindre, sans que des clarifications soient nécessaires. Les circonstances de fait liées aux questions de sous-location partielles des locaux et de compensation suite à la réparation de la voiture endommagée n'apparaissent pas propres à complexifier les faits de manière à ce que les créances réclamées apparaissent comme difficilement compréhensibles. Il convient également de distinguer cette situation de celle où l'avis comminatoire imprécis est ultérieurement complété, ce qui prive le locataire de l'efficacité du délai octroyé, alors qu'en l'espèce l'appelant disposait de l'ensemble des informations nécessaires à comprendre la situation au moment où lui a été impartie le délai de 30 jours pour payer l'arriéré réclamé. Le législateur a prévu que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Il n'apparaît dès lors pas que la validation de la résiliation du bail dans les circonstances de l'espèce détournent la volonté du législateur. D'ailleurs, dans son courriel du 20 janvier 2022 à l'intimée, l'appelant n'a pas formulé de réserve quant au montant demandé, se limitant à annoncer qu'il verserait le montant réclamé au plus vite et sollicitant un délai supplémentaire. Il découle de ce qui précède que les conditions de l'art. 257d CO étaient bel et bien réunies. 4. L'appelant conclut, subsidiairement, à l'annulation du congé et, plus subsidiairement, à une première prolongation de bail de trois ans. 4.1 A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. Selon la jurisprudence, il incombe à l'appelant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise

des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 11/12 -

C/3707/2022 L'absence de motivation ou son insuffisance conduit à l'irrecevabilité de l'acte d'appel (REETZ/THEILER in : SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, ZPO 2016, ad art. 311, 12 et 38).

4.2 Dans l'acte d'appel, l'appelant n'expose pas en quoi le jugement du Tribunal serait contraire au droit s'agissant de la question de l'annulation du congé et de la prolongation du bail, respectivement pour quelle raison celle-ci devrait être reconnue ou lui être octroyée.

En tout état, aucune prolongation ne peut être accordée en cas de demeure du locataire (art. 272a al. 1 let. a CO). Par conséquent, les conclusions y relatives sont irrecevables. Le jugement du Tribunal sera dès lors intégralement confirmé. 5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/3707/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 mai 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/279/2023 rendu le 13 avril 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3707/2022-22-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.

E. 7

juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). L'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis

comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (arrêts précités et arrêt du Tribunal fédéral 4C_123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le

- 9/12 -

C/3707/2022 montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 précité consid. 3 in fine). En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : un locataire qui n'attire pas l'attention du bailleur sur l'erreur commise et qui ne fait pas d'efforts pour régler l'arriéré dont il sait qu'il existe effectivement ou qui peut au moins démontrer qu'il aurait réglé l'arriéré si le montant dû avait été correctement indiqué ne mérite pas d'être protégé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_330/2017 du

E. 8

février 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée (ACJC/1567/2017 du 4 décembre 2017 consid. 3.2; ACJC/644/2014 du 30 mai 2014 consid. 3.3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO, tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Quand bien même le bien-fondé de certaines créances est douteux, l'avis comminatoire reste valable, à tout le moins pour les créances dont le fondement n'est pas contesté, comme par exemple le loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4). Est notamment inefficace l'avis comminatoire qui est envoyé alors que le loyer n'est pas échu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2022 consid. 3.2), s'il ne comporte pas de menace de congé reconnaissable par le locataire ou encore si ce dernier ne peut pas en comprendre la portée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_9/2017 du 6 mars 2017 consid. 3; 4D_20/2011 du 18 mai 2011 consid. 4). Le congé est également inefficace lorsque l'arriéré mentionné dans l'avis comminatoire n'est pas déterminable (ACJC/1611/2017 du 11 décembre 2017 consid. 2.2). De même, lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3; ACJC/1232/2018 du 17 septembre 2018 consid. 3.2; ACJC/1016/2018 du 2 août 2018 consid. 5.2; ACJC/1611/2017 du 11 décembre 2017 consid. 2.2; ACJC/1482/2017 du 20 novembre 2017 consid. 2.1).

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