

GE_GERICHTE ACJC/260/2019 vom 25. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_260_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/260/2019 du 25 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/260/2019 del 25 febbraio 2019

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de la villa admis par le Tribunal et la Cour (ch. 3.7 infra) s'élève à tout le moins à 4'095 fr., charges non comprises, soit 49'140 fr. par année.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel susmentionné, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (49'140 fr. x 3 ans = 147'420 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

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.

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable. Bien qu'intitulé recours, celui-ci sera traité comme un appel conformément à la jurisprudence, ce que l'intimée ne conteste pas.

E. 1.4

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 :

C/11392/2017 Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés.

E. 2.2

En l'espèce, la cause a été gardée à juger devant le Tribunal le 17 avril 2018.

Les deux courriers de la Cour datés du 7 mai 2018 dans les causes C/1_____/2016 et C/2_____/2016 produits par les appelants à l'appui de leur appel (pièce 2), sont postérieurs à cette date. Ces pièces et les faits qu'elles contiennent sont donc recevables.

L'arrêt de la Cour de justice du 14 août 2017 entre les parties dans la cause C/3_____/2017 (pièce 3) et les faits qu'il contient sont également recevables. Cet arrêt, connu des parties et de la Cour, est un fait notoire.

E. 3

Les appelants font grief aux premiers juges de leur reprocher d'avoir exercé leur droit d'ester en justice dans les causes C/1_____/2016 et C/2_____/2016 et de contester le montant des loyers et des travaux.

Selon eux, au vu de ces procédures en cours, le congé doit être annulé conformément à l'art. 271a al. 1 let. d CO. Ils soutiennent que les faits que les loyers aient été payés ou non et que le montant des travaux ait été compensé ou non, sont sans incidence dans l'application de cette disposition. Ils soutiennent que la condition sine qua non pour que soit applicable l'art. 271a al. 3 let. b CO, est que le loyer soit fixé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Enfin, les appelants soutiennent que la longueur de la procédure des causes C/1_____/2016 et C/2_____/2016 n'est imputable qu'aux manœuvres procédurales de l'intimée.

E. 3.1

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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 ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le

C/11392/2017 contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4C_123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109).

E. 3.2

La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce. La contre-créance opposée en compensation doit en outre pouvoir être prouvée sans délai (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

E. 3.3

Lorsque le bailleur n'a pas respecté les formalités liées à la notification du loyer initial, le locataire qui a introduit une procédure pour contester le loyer initial et qui ne s'acquitte pas de son loyer n'est pas en demeure (art. 257d al. 1 CO), tant que le «juste loyer» n'a pas été fixé judiciairement. Reste réservé l'abus de droit (art. 2 al. 2 CO) que commettrait le locataire dans une situation particulière donnée (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 397-398).

E. 3.4

Pour déterminer s'il y a abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, il convient d'examiner les circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 121 III 60 consid. 3d). Parmi les cas typiques d'abus de droit figurent notamment une attitude contradictoire et l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (ATF 120 II 105 consid. 3a). Il a été jugé que le comportement du locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non utilisation de la formule officielle, s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit était abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a). Se rend également coupable d'abus de droit le locataire qui connaît le vice de forme et s'abstient de protester, jusqu'au moment où le Tribunal doit statuer sur son expulsion. Ou lorsque le locataire cherche, par un moyen formel de dernière minute, non pas à réduire son loyer, mais à justifier de son non-versement et à supprimer les conséquences de sa propre demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4C.315/2000 du 5 février 2001; ACJC/505/2014 du 28 avril 2014; ACJC/33/2006 du 16 janvier 2006; ACJC/1606/2004 du 17 décembre 2004; ACJC/328/2010 du 15 mars 2010). De même, commet un abus de droit le locataire qui ne conteste pas le montant du loyer et n'a engagé aucune procédure en contestation du loyer (ATF 137 III 547). Le Tribunal fédéral a également précisé, s'agissant de la nullité du loyer initial établi sans faire usage de la formule officielle, qu'il n'était pas imaginable que le vice de forme conduise à une cession de l'usage du

- 12/15 -

C/11392/2017 logement à titre gratuit, alors que les parties s'étaient entendues en tout cas sur le caractère onéreux de ladite cession (ATF 120 II 341 consid. 6a).

E. 3.5

A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69, et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34).

L'art. 271 CO prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A.399/2008 du 12 novembre 2008 consid. 4.1; 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.1; 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.2, reproduit in SJ 2003 I, p. 261 ss; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 4ème éd. 2007, n. 4 ad art. 271 CO). Pour dire si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion évidente des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) répondent à cette définition et justifient donc l'annulation du congé; (à cet égard ATF 120 II 105 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1).

E. 3.6

Selon l'art. 271a al. 1 let. d CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi.

Toutefois, la let. d de l'art. 271a al. 1 CO n'est pas applicable lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire (art. 257d) (art. 271a al. 3 let. b CO).

- 13/15 -

C/11392/2017

E. 3.7

La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevir aux règles de la bonne foi; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après

l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1).

E. 3.8

En l'espèce, dans la mesure où, au moment du congé, le «juste loyer» n'avait pas été fixé judiciairement, les appelants ne pouvaient pas être en demeure, sauf abus de droit à se prévaloir de la nullité du loyer initial.

A l'instar du Tribunal, il y a lieu de retenir dans le cas d'espèce que les locataires ont admis dans la procédure en mesures provisionnelles qu'un loyer mensuel de 4'095 fr. pouvait être exigé d'eux avant d'alléguer qu'il s'agirait d'une erreur, comportement frisant la témérité.

De plus, les appelants ont admis ne plus verser aucun montant à titre de loyer depuis le mois d'octobre 2015, soit depuis plus de trois ans, étant précisé qu'ils ne peuvent pas se prévaloir en leur faveur d'un éventuel trop-perçu par l'intimée.

Il ressort également des pièces produites que les appelants font tous deux l'objet de nombreuses poursuites, mettant en doute leur capacité financière à pouvoir honorer un tel loyer.

Admettre dans ces circonstances la nullité du loyer initial en relation avec la procédure en contestation de congé aurait pour effet de légitimer l'usage de l'appartement à titre gratuit et de priver l'intimée des droits découlant de l'art. 257d CO, ce qui reviendrait à détourner le contrat de bail de son but en contrariété avec la jurisprudence précitée du Tribunal fédéral.

C'est donc à raison que les premiers juges ont retenu l'abus de droit des appelants dans le cas d'espèce.

Le fait que la requête en fixation judiciaire du loyer des appelants a été introduite antérieurement au congé pour défaut de paiement ne leur est d'aucun secours. La Cour relèvera que cette requête a été déposée après que l'intimée, par l'intermédiaire de son conseil, eut réclamé le règlement de l'arriéré de loyer sous peine d'envoyer une mise en demeure formelle au sens de l'art. 257d CO avec la menace de la résiliation du bail.

- 14/15 -

C/11392/2017

Par conséquent, les premiers juges ont retenu à juste titre que le congé était efficace, les conditions de l'art. 257d CO étant réalisées et les locataires n'ayant pas consigné le loyer, ni soulevé d'exception de compensation durant le délai comminatoire.

En outre, aucune des situations retenues par la jurisprudence précitée pour s'opposer avec succès à un congé pour défaut de paiement n'est réalisée, ni ne s'y apparente, ce que les appelants ne soutiennent d'ailleurs pas.

Par ailleurs, le Tribunal a retenu à juste titre que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi et qu'aucune prolongation ne pouvait être accordée dans le cas d'espèce.

Contrairement à ce qu'allèguent les appelants, non seulement la let. d de l'art. 271a al. 1 CO n'est pas applicable en l'espèce du fait de leur demeure et d'aucun abus de droit de la part de l'intimée (art. 271a al. 3 let. b CO), mais l'art. 271a al. 1 let. d CO n'est quoi qu'il en soit pas applicable non plus en raison de leur comportement contraire aux règles de la bonne foi,

ce qui est expressément prévu par cet art.

La Cour relèvera enfin que les appelants ont échoué à démontrer que la longueur de la procédure des causes C/1_____/2016 et C/2_____/2016 serait imputable aux «manœuvres procédurales» de l'intimée, comme ils le soutiennent sans davantage de détails.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera 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). * * * * *

- 15/15 -

C/11392/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 juin 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/458/2018 rendu le 24 mai 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11392/2017-1-OSB. Au fond : Confirme ce 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 Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.2.

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