

GE_GERICHTE ACJC/262/2009 vom 9. März 2009

GE Cour de justice, 2009-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_262_2009

FR: GE_GERICHTE ACJC/262/2009 du 9 mars 2009

IT: GE_GERICHTE ACJC/262/2009 del 9 marzo 2009

Erwägungen

E. 26

juin 2007 pour le 31 juillet 2007. d. Par requête du 27 juillet 2007, X_____ et la société Y_____ SA ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en vue de contester le congé qui leur a été notifié. Par requête du 14 août 2007, la bailleresse a pour sa part sollicité l'évacuation des locataires pour défaut de paiement auprès de ladite Commission. Les deux causes n'ayant pu aboutir à une conciliation lors d'audiences qui ont eu lieu le 16 novembre 2007, la bailleresse a porté sa requête par-devant le Tribunal des baux et loyers le 19 novembre 2007. Les locataires ont quant à eux saisi le Tribunal des baux et loyers de la requête en contestation de congé le 14 décembre 2007.

- 4/7 -

C/19581/2007 Une audience de comparution personnelle des parties et de plaidoiries a été fixée le 28 janvier 2008. Lors de celle-ci, la représentante de la bailleresse a indiqué qu'aucun versement n'était intervenu dans le délai comminatoire et que le montant des arriérés de loyer dus au jour de l'audience ascendait à 72'416 fr. 85. Elle s'est également opposée à la compensation avec une éventuelle indemnité pour des travaux à plus-value. Selon elle, ces travaux n'ont pas été réalisés avec l'accord de la bailleresse. Pour le surplus, une éventuelle indemnité ne serait due qu'au terme du bail. X_____ a quant à lui affirmé que les travaux avaient été réalisés en accord avec la bailleresse. Le Tribunal des baux et loyers a alors ordonné une nouvelle audience de comparution personnelle des parties, laquelle a eu lieu le 31 mars 2008. Lors de celle-ci, le représentant de la bailleresse a indiqué que des arriérés de loyer subsistaient pour un montant de 52'063 fr. 30. Il a admis que des travaux avaient été réalisés, mais sans que l'accord de Z_____ ait été donné d'une quelconque manière. X_____ a pour sa part précisé que la société C, X & ASSOCIES SA s'était acquittée du coût des travaux, C_____ lui ayant affirmé avoir obtenu l'accord de la bailleresse au sujet de l'exécution des travaux. A l'issue de cette dernière audience, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC). En effet, la décision querellée ayant été notifiée au conseil des appelants le 10 juin 2008 comme celui-ci le soutient, l'appel formé le 10 juillet 2008 l'a été le dernier jour du délai utile. S'agissant d'une procédure en évacuation pour défaut de paiement et en contestation de congé, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ; SJ 1997 p. 538 consid. 1b). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC). 2. 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 les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat;

- 5/7 -

C/19581/2007 les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. 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 loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non paiement de loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation. Dans le présent cas, les appelants ne contestent pas ne pas s'être acquittés du loyer pendant plusieurs mois et avoir ainsi accumulé des arriérés de loyers. Ils invoquent cependant la compensation avec une indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO pour justifier de l'extinction de la créance d'arriérés de loyer. Il convient donc d'examiner si la compensation est admissible. 3. En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO (ATF 119 II 232 consid. 3; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 12 ad art. 257d CO). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO), par exemple lorsque le locataire a invoqué la compensation à temps (cf. art. 124 al. 1 CO; ATF 119 II 241 consid. 6b). La déclaration de compensation pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO doit intervenir dans le délai comminatoire fixé sur la base de l'art. 257d CO (ATF 119 II 241). Il n'est pas nécessaire que la prétention, par exemple en réduction de loyer, ait déjà fait l'objet d'une décision judiciaire pour être invoquée en compensation. Le locataire, qui n'est pas au bénéfice d'une telle décision, court uniquement le risque de voir confirmée la résiliation de son bail fondée sur l'art. 257d al. 2 CO, s'il n'était pas fondé à opposer l'existence d'un défaut en compensation des loyers réclamés (ATF 4C.65/2003 du 23 sept. 2003, consid. 3.2; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 314). Lorsque deux personnes sont débitrices l'une envers l'autre de sommes d'argent ou d'autres prestations de même espèce, chacune des parties peut compenser sa dette avec sa créance, si les deux dettes sont exigibles (art. 120 al. 1 CO). 4. Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO). Si, à la fin du bail, la chose

- 6/7 -

C/19581/2007 présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptée par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées (art. 260a al. 3 CO). Il découle de ce qui précède que la créance compensante du locataire doit être échue et exigible. En cours de bail, celui-ci ne peut donc pas compenser les loyers avec l'indemnité pour rénovation à laquelle il pourrait prétendre à la fin du contrat (LACHAT, op. cit. p. 313 et 314).

En l'espèce, les locataires entendent opposer à la créance d'arriérés de loyer celle découlant de l'indemnité en raison de travaux à plus-value. Une telle indemnité n'est toutefois exigible qu'à l'échéance du bail sauf convention contraire, condition non réalisée dans le présent cas. Cette indemnité a en effet pour vocation de compenser en faveur du locataire l'augmentation de valeur apportée au bien qui n'aurait pas encore été amortie au terme du bail. Pour ce motif, elle ne peut être déterminée qu'à l'issue du bail et non durant celui-ci. L'indemnité au sens de l'art. 260a al. 3 CO n'était donc pas exigible au moment de la déclaration des appelants en vue de compenser, intervenue dans le délai comminatoire. Les locataires ayant invoqué une créance non encore exigible, la compensation ne saurait être admise. Par conséquent, à défaut de paiement ou de déclaration valable de compensation dans le délai comminatoire, le bail a été résilié. La requête en évacuation doit être admise, comme l'a justement retenu le Tribunal. Le jugement querellé ne pourra donc qu'être confirmé. 5. Les appelants qui succombent devront s'acquitter d'un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC). 6. En matière d'évacuation à la suite d'un congé valable, la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est considérée comme indéterminée. * * * * *

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