

GE_GERICHTE ACJC/300/2016 vom 18. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_300_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/300/2016 du 18 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/300/2016 del 18 giugno 2015

Erwägungen

E. 9

mai 2014 avait été affecté au loyer dû pour le mois de mai 2014. i. Un nouvel avis de résiliation du 28 mai 2014 a été adressé au sous-locataire pour la même échéance, cette fois-ci sur formulaire officiel plus récent. j. Par courrier du 28 mai 2014, adressé au Conseil de la locataire principale, le représentant du sous-locataire a déclaré contester le congé extraordinaire, relevant que la totalité du montant versé le 6 mai 2014 devait être affecté au paiement des

- 5/11 -

C/12626/2014 arriérés de loyer, le surplus pouvant éventuellement être affecté au règlement du loyer de mai 2014. k. Les congés ont été contestés par le sous-locataire le 24 juin 2014 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. l. Non conciliée le 21 novembre 2014, les contestations de congé ont été portées devant le Tribunal par requêtes du 22 décembre 2014. m. Dans sa réponse du 19 février 2015, la locataire principale a conclu à la validité des congés, invoquant notamment le manque d'indications d'affectation des montants versés par le sous-locataire et, sur demande reconventionnelle, au prononcé de l'évacuation de celui-ci, avec exécution directe. n. Lors de l'audience de débats principaux du 22 avril 2015 devant le Tribunal, le représentant de la locataire principale a déclaré qu'il vérifiait sur Internet les entrées du sous-loyer et ignorait s'il recevait également des avis de crédit sur papier, fait dont il devrait, le cas échéant, s'assurer auprès de sa secrétaire. Il s'est référé à son relevé de compte auprès de d_____, produit en pièce 18 de son chargé, dont il ressort que les communications accompagnant les paiements n'apparaissent pas. L'option « Afficher les détails de l'écriture » qui s'y trouve n'a pas été sélectionnée par l'intimée. Lors de cette même audience, le Conseil du sous-locataire a sollicité la production, par la banque de la locataire principale, des avis de crédit adressés à celle-ci de décembre 2013 à juin 2014, affirmant à ce titre que les communications accompagnant les paiements apparaissaient sur lesdits relevés. o. Par ordonnance du 23 avril 2015, le Tribunal a considéré que la cause était en état d'être jugée et qu'elle ne nécessitait pas d'autres mesures d'instruction. p. Par plaidoiries écrites du 29 mai 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Dans le cadre de celles-ci, le sous-locataire a indiqué, tout comme dans sa requête, qu'il avait respecté le délai de paiement de trente jours fixé par avis comminatoire, se référant à ce titre à sa pièce 10, comprenant les « relevés bancaires détaillés du paiement des loyers pour les mois de décembre 2013 à avril 2014 ». La cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. 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,

- 6/11 -

C/12626/2014 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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 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, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 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 136 III 19 consid. 1.1; 137 III 389; 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). 1.2 En l'espèce, le loyer mensuel des locaux s'élève à 1'677 fr. 45, de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. 1.3 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. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC ; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. 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). 2.2 En l'espèce, la deuxième page de la pièce 4 produite par l'appelant est nouvelle. L'appelant soutient que cette omission est due à un problème de

- 7/11 -

C/12626/2014 photocopie, lors de la reproduction du bordereau. L'attention de l'appelant n'ayant pas été attirée sur ce problème, ni par l'intimée dans le cadre de ses écritures ni par le Tribunal lors de l'audience du 22 avril 2015, alors même que l'intitulé de son bordereau de pièces mentionne que ladite page devrait y figurer, il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir fait preuve de la diligence requise. Il appartenait en effet aux premiers juges de l'interpeller sur cette pièce manquante en vertu de l'art. 132 CPC, dans la mesure où il se référait expressément à ce document dans ses écritures et dans son bordereau, et ce même si, sous l'ancien droit comme sous le CPC, la maxime inquisitoire sociale, qui impose au juge un devoir d'interpellation accru, s'applique avec retenue s'agissant d'une partie représentée par un avocat (art. 274d al. 3 aCO et art. 247 al. 2 let. a CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1; 4A_519/2010 du

E. 11

novembre 2010 consid. 2.2; 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.3). Au vu de ce qui précède, les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies et la pièce nouvelle produite

par l'appelant est recevable. 3. 3.1 En vertu de 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 (al. 1, 1ère phrase). Ce délai doit être, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1, 2ème phrase in fine). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si les conditions prévues par l'art. 257d CO ne sont pas réunies, le congé donné en application de cette disposition est inefficace (ATF 121 III 156 consid. 3c).

L'art. 257c CO prévoit que le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraires.

S'agissant des locaux commerciaux, il n'existe aucun usage à Genève, de sorte qu'à défaut d'accord entre les parties, c'est la norme précitée qui s'applique (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 25 ad art. 257c CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 310-311).

Conformément à l'art. 86 al. 1 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter. Le second alinéa du même article prévoit que faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement.

- 8/11 -

C/12626/2014

L'art. 87 CO règle au surplus les cas dans lesquels aucune déclaration n'est intervenue, en déterminant l'ordre d'imputation d'un paiement qui ne suffit pas à couvrir les diverses dettes qu'un débiteur doit payer à un même créancier. C'est ainsi que le paiement s'impute sur la dette exigible et, si plusieurs le sont, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur, subsidiairement sur la dette échue la première (al. 1); si plusieurs dettes sont échues en même temps, l'imputation se fait proportionnellement (al. 2), tandis que si aucune des dettes n'est échue, l'imputation se fait sur celle qui présente le moins de garanties pour le créancier (al. 3).

La déclaration visée par l'art. 86 al. 1 CO interviendra normalement lors du paiement, mais peut aussi intervenir avant celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_68/2014 du 16 juin 2014 consid. 4.3; ATF 37 II 393 consid. 2; LOERTSCHER, Commentaire romand, n. 5 ad art. 86 CO). L'imputation faite par le débiteur peut aussi résulter des circonstances, par exemple de la concordance entre le montant du paiement et celui de l'une des dettes, mais doit cependant être reconnaissable par le créancier (ATF 26 II 412 consid. 4; LOERTSCHER, op. cit., n. 5 ad art. 86 CO).

3.2 En l'espèce, les termes contractuels de paiement du sous-loyer ne résultant pas du dossier, se pose en premier lieu la question de savoir si le loyer du mois d'avril 2014 était exigible au moment de la mise en demeure reçue le 9 avril 2014 et si, au moment des cinq paiements effectués par l'appelant, soit le 6 mai 2014, le loyer du mois de mai était déjà échu. De prime abord, l'art. 257c CO devrait trouver application. Cependant, les parties

n'ont manifestement pas été interpellées par les premiers juges sur cette question et on peut également se demander si le fait que le sous-locataire n'ait à aucun moment soutenu, notamment à réception de la mise en demeure, que le loyer d'avril 2014 n'était pas exigible, ne tend pas à démontrer qu'il existe un accord entre les parties prévoyant le paiement du loyer par mois d'avance.

Cette question peut toutefois demeurer ouverte, tant il est vrai que les congés doivent de toute manière être déclarés inefficaces, comme on le verra ci-après.

3.3 En application de l'art. 86 al. 1 CO, il y a lieu de considérer que les cinq paiements intervenus le 6 mai 2014, soit trois jours avant l'échéance de la mise en demeure, visaient à régler les loyers arriérés, quand bien même le débiteur n'aurait fait aucune déclaration à ce propos. En effet, en acquittant au centime près le montant réclamé dans la mise en demeure, juste avant l'échéance de cette dernière, l'imputation faite par le débiteur résulte des circonstances et était indéniablement reconnaissable pour le créancier.

Cela étant, le sous-locataire avait annoncé à l'avance, soit par courrier de son conseil envoyé quatre jours plus tôt, son intention de régler, d'ici au 9 mai 2014, la totalité du montant réclamé dans l'avis comminatoire, de sorte que le débiteur a

- 9/11 -

C/12626/2014 quoi qu'il en soit procédé à la déclaration visée à l'art. 86 al. 1 CO. Une déclaration au sens de cette disposition peut en effet également intervenir en avance.

Enfin, il résulte du dossier que les cinq paiements étaient tous accompagnés d'un « message » (terme utilisé par la banque), indiquant quelle dette était acquittée. Se pose la question de savoir si ce « message » est effectivement parvenu dans la sphère d'influence du créancier, dans la mesure où il incombe au débiteur que sa déclaration soit effectivement reçue par le créancier, pour valoir déclaration au sens de l'art. 86 al. 1 CO.

Le fait que la banque intitule cette information « message » permet d'en déduire que l'information en question parvient effectivement dans la sphère d'influence du créancier. Dans la mesure où l'intimée s'est contentée de produire un récapitulatif de sa banque, sur lequel elle n'a précisément pas sélectionné l'option « Afficher les détails de l'écriture », il convient de retenir qu'elle a échoué à apporter la contre-preuve de ce fait, étant relevé qu'il n'appartenait pas au Tribunal d'interpeller la locataire principale pour la rendre attentive à l'insuffisance de sa contre-preuve. En effet, sous l'ancien droit comme sous le CPC, la maxime inquisitoire sociale, qui impose au juge un devoir d'interpellation accru, s'applique avec retenue s'agissant d'une partie représentée par un avocat (art. 274d al. 3 aCO et art. 247 al. 2 let. a CPC; arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1; 4A_519/2010 du 11 novembre 2010 consid. 2.2; 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.3). Or, la locataire principale était non seulement assistée d'un avocat, mais son attention avait en outre expressément été attirée par l'appelant sur l'insuffisance de sa contre-preuve, puisque l'appelant avait sollicité, lors de l'audience du 22 avril 2015, la production des avis de crédit de décembre 2013 à juin 2014, affirmant que les « messages » apparaissaient bien sur ceux-ci. Au vu de ce qui précède, les cinq paiements effectués le 6 mai 2014 ont éteint les dettes de loyers de l'appelant pour les mois de décembre 2013 à avril 2014, soit ceux visés dans l'avis comminatoire. Enfin, le courrier du conseil de l'appelant, daté du 27 mai 2014, ne saurait remettre en question ce constat, tant il est vrai qu'il ne faisait que prendre « bonne note » du fait que la locataire principale avait affecté une part du versement au loyer

dû pour le mois courant, sans indiquer qu'elle acceptait cette attribution. Il ne saurait dès lors être considéré que les parties se sont entendues sur une modification de la déclaration d'imputation. Il apparaît d'ailleurs vraisemblable qu'il s'agit plutôt d'un malentendu, le conseil de l'appelant ayant vraisemblablement cru, lorsqu'il a adressé ce courrier, que la somme que sa partie adverse disait attribuer au loyer de mai 2014 consistait en un solde excédentaire par rapport au montant de la mise en demeure, comme il l'a ensuite laissé entendre dans son courrier du lendemain, dans lequel il contestait cette attribution.

- 10/11 -

C/12626/2014

Au vu de ce qui précède, l'entier de l'arriéré ayant été réglé dans le délai comminatoire, les congés sont inefficaces.

Le jugement entrepris sera ainsi annulé. 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). * * * * *

- 11/11 -

C/12626/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 août 2015 par A_____, titulaire de l'entreprise individuelle B_____, contre le jugement JTBL/752/2015 rendu le 18 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12626/2014-6 OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Constate l'inefficacité des congés notifiés à A_____ titulaire de l'entreprise individuelle B_____, les 26 et 28 mai 2014 pour le 31 juillet 2014 concernant les locaux commerciaux sis 1_____ à Genève. 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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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