

GE_GERICHTE ACJC/508/2013 vom 22. April 2013

GE Cour de justice, 2013-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_508_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/508/2013 du 22 avril 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/508/2013 del 22 aprile 2013

Erwägungen

E. 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). La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 note 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer - provisions pour frais accessoires incluses - 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 faut prendre ici 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du

E. 4

septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LACHAT, op. cit., ch. 4.3 p. 49).

- 5/9 -

C/8361/2011 En l'occurrence, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 165'600 fr. (4'600 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 2. 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 d'appel. En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable. 3. D'après l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a. ils sont invoqués ou produits sans retard; b. ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. Dans le cas présent, les nouvelles pièces produites par les parties ne pouvaient pas être déposées avant que le Tribunal ne garde la cause à juger, le 26 juin 2012. Elles sont donc recevables.

E. 4.1

Les parties peuvent déroger à l'art. 257c CO - règle de droit dispositif - et convenir librement des termes de paiement du loyer et des frais accessoires, par exemple mensuellement et par avance (BIERI, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 1, 4 et 6 ad art. 257c CO). Aux termes 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; ce délai sera de 10 jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1); 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). Le juge doit ainsi 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 est 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.

E. 4.2

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'à la date de la rédaction de l'avis comminatoire, le mardi 25 janvier 2011, l'appelante ne s'était pas acquittée des loyer et provisions de février 2011, qui auraient dû être versés avant le jeudi précédent, 20 janvier 2011. Les créances invoquées dans la mise en demeure étaient dès lors exigibles au sens de l'art. 257d al. 1 CO.

- 6/9 -

C/8361/2011 Vu la réception de cet avis comminatoire par l'appelante le jeudi 27 janvier 2011, le délai de 30 jours de l'art. 257d al. 1 CO aurait été respecté si celle-ci avait versé le loyer de 4'400 fr. et les provisions de 200 fr. afférents au mois de février 2011 le lundi 28 février 2011, vu le report suivant le samedi 26 février 2011 (art. 78 al. 1 CO et 1 de la loi fédérale du 21 juin 1963 sur la supputation des délais comprenant un samedi [RS 173.110.3]). Faute de paiement dans ce délai, l'intimée était en droit de résilier le contrat de bail avec effet immédiat, dans le délai de congé prévu par l'art. 257d al. 2 CO, qu'elle a respecté. Les conditions des art. 257d et 266l CO ayant été intégralement remplies, c'est à juste titre que les premiers juges ont déclaré valable le congé litigieux.

E. 5.1

Selon l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être annulé parce qu'il est contraire aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore s'il repose sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 = JdT 2009 I 491; 120 II 31 consid. 4a). Il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a). 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 - un ou deux jours - 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_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.1 et 2.3.2, publié in DB 2008 n. 18, et 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 4.2). Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4). Il incombe en principe au locataire qui demande l'annulation du congé d'apporter la preuve des faits permettant de constater que celui-ci est abusif (art. 8 CC); la partie qui a donné le congé doit cependant contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession

nécessaires à la vérification du motif qu'elle a invoqué (arrêt 4A_623/2010 précité consid. 2.3; ATF 135 III 112 consid. 4.1 = JdT 2009 I 491; 120 II 105 consid. 3c).

E. 5.2

Dans le cas présent, l'appelante a certes payé une partie importante - à concurrence de 4'500 fr. - des montants pour lesquels elle avait été mise en demeure, le

- 7/9 -

C/8361/2011 1er mars 2011, soit dans le très court laps de temps d'un jour après le terme de la mise en demeure, mais elle devait encore, après cette date, la somme totale de 1'300 fr. pour les provisions de charges de juillet 2010 à février 2011. Cette somme ne peut pas être considérée comme insignifiante. En tout état de cause, même si l'appelante avait réglé ces dettes également le 1er mars 2011, il n'en demeurerait pas moins qu'elle ne s'était pas toujours acquittée à temps des loyers et provisions durant les mois précédents. Pour le reste, les allégations de l'appelante selon lesquelles le congé constituait «une simple mesure de rétorsion à son encontre lancée arbitrairement» par l'intimée et que ce «comportement [résultait] uniquement du litige qui [opposait], ad personam, E_____ (B_____ SA) et C_____ (A_____ Sàrl) pour des raisons totalement extérieures aux quelques problèmes de règlement de loyer qui [opposaient] les deux sociétés» ne reposent sur aucun élément de fait, pas même un indice. La convention du 1er juillet 2010 signée parallèlement au contrat de bail ne permet à cet égard pas d'admettre l'existence d'un quelconque conflit personnel entre E_____ et C_____. Au demeurant, un tel fait aurait été à lui seul sans aucune pertinence. En effet, selon la jurisprudence, il n'y a rien d'abusif à ce que le bailleur résilie le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer même s'il a - ou a eu - un litige avec ce locataire (art. 271a al. 3 let. b CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A_361/2008 précité consid. 2.3.2 et 4A_493/2007 du 4 février 2008, consid. 4.1).

E. 5.3

Selon la jurisprudence, on ne saurait admettre trop facilement une renonciation tacite à un droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 4.5). D'après le Tribunal fédéral, une inaction de près de trois semaines entre l'expiration du délai comminatoire et la résiliation du bail est longue et correspond probablement à la limite de ce qui peut être admis, au regard des règles de la bonne foi, comme exempt d'équivoque de la part du bailleur. Une inaction plus longue encore pourrait être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le contrat (arrêt 4A_366/2008 du 25 novembre 2008 consid. 4; CONOD, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 10 ad art. 271 CO). En l'occurrence, dans les circonstances du cas particulier, on ne saurait considérer que la durée d'un mois entre le terme du délai comminatoire et la date de la résiliation pouvait être comprise d'une quelconque manière par l'appelante comme une renonciation tacite au congé. Cette durée est très proche de celle de l'ordre de trois semaines énoncée par le Tribunal fédéral, et il ne faut pas perdre de vue que, s'agissant d'un virement bancaire, l'intimée n'a pu être sûre que l'appelante n'avait pas réglé l'entier de ses arriérés que quelques jours après le terme du délai comminatoire. Par ailleurs, comme l'a retenu le Tribunal, l'intimée a été constante dans son refus de renoncer à la résiliation de bail. Le fait que celle-ci ait accepté les paiements effectués par l'appelante est à cet égard sans aucune pertinence, étant

- 8/9 -

C/8361/2011 donné que cette dernière occupait - et occupe toujours - l'arcade et lui doit donc une rémunération pour ce motif, le cas échéant à titre d'indemnité pour occupation illicite.

E. 5.4

Au vu de ce qui précède, le congé notifié le 1er mars 2011 par l'intimée à l'appelante ne sera pas annulé.

E. 6

Il s'ensuit que le jugement de première instance sera intégralement confirmé.

E. 7

A teneur de l'art. 22 LaCC, des frais ne sont pas dus 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. * * * * *

- 9/9 -

C/8361/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____Sàrl contre le jugement JTBL/882/2012 rendu le 28 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8361/2011-3- B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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.