

GE_GERICHTE ACJC/580/2016 vom 4. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_580_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/580/2016 du 4 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/580/2016 del 4 novembre 2015

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 (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 et 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 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel du logement litigieux, charges comprises, s'élève à 24'240 fr. En prenant compte de la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (24'240 fr. x 3 = 72'720 fr.), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

E. 1.2

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. 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, 2e 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. 2

Selon l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire. Selon la doctrine, un changement de titularité au rapport de droit peut survenir en cours de procès. Il en découle un changement de légitimation dont le juge en

- 6/9 -

C/18371/2014 charge de trancher le fond - qui applique le droit d'office selon l'art. 57 CPC - devra tenir compte au moment de trancher (JEANDIN, Code de procédure civile commenté,

Bâle, 2011, n. 1 ad art. 83 CPC). L'aliénation de l'objet litigieux doit survenir en cours d'instance; elle peut aussi avoir lieu en procédure d'appel. La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de l'acquéreur et de la partie au litige qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi un droit - sans y être obligés - à opérer cette substitution. L'expression de cette volonté n'est pas soumise à une forme particulière, pourvu qu'elle soit expressément formulée à l'attention du Tribunal, ce qui se fera en principe par écrit. Le consentement de la partie adverse est sans importance, celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire (JEANDIN, op. cit., n. 12-13 ad art. 83 CPC). Le cas du bailleur qui vend son immeuble en cours de procès est un cas d'application de l'art. 83 CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 67). En l'espèce, la substitution de E_____ par B_____ sera constatée, suite à la requête des précités et au changement de propriétaire de l'immeuble litigieux.

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'habitation 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 contrat avec effet immédiat. 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_299/2011 du

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir constaté la validité de la résiliation litigieuse nonobstant le respect de l'arrangement de paiement qui avait été convenu postérieurement à la notification de la mise en demeure du 6 juin 2014 lui intimant de procéder dans les trente jours au paiement de 4'040 fr. correspondant aux loyers et frais accessoires des mois de mai et juin 2014. Il fait valoir que la bailleresse a agi contrairement aux règles de la bonne foi car elle a résilié le bail alors que l'arrangement qu'elle avait proposé avait été respecté. Il convient de relever en premier lieu que l'appelant n'a pas contesté que l'employée de la régie lui avait expressément indiqué que le respect de l'arrangement de paiement ne ferait pas obstacle à la résiliation mais pourrait

- 8/9 -

C/18371/2014 uniquement être pris en compte par la suite dans le cadre d'un éventuel délai d'épreuve devant une autorité judiciaire. L'appelant ne pouvait ainsi pas interpréter le courrier de la régie du 9 juillet 2014 comme un accord visant à prolonger le délai comminatoire. En tout état de cause, les termes de ce courrier n'ont pas été respectés, puisque le loyer du mois d'août 2014 n'a pas été payé dans le délai imparti et qui arrivait à échéance le 10 août 2014. L'appelant ne conteste par ailleurs ni l'exigibilité des loyers susmentionnés, ni le défaut de paiement du montant qui lui était réclamé durant le délai comminatoire. Les conditions de l'art. 257d al. 2 CO sont ainsi remplies. Aucune des hypothèses susmentionnées concernant l'inefficacité du congé n'est réalisée en l'espèce. Partant, le congé donné le 18 juillet 2014 pour le 31 août 2014 est valable, de telle sorte que

le jugement entrepris sera confirmé. 4. A teneur de l'art. 22 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). * * * * *

- 9/9 -

C/18371/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 décembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1190/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 novembre 2015 dans la cause C/18371/2014-1 OSB. Préalablement : Dit que B_____ est substituée à E_____ en qualité de partie dans la présente cause. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

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. 1.1).

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). Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que la sommation 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 restés en souffrance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées).

- 7/9 -

C/18371/2014 Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598). Le congé est inefficace notamment si le congé a été notifié avant l'expiration du délai comminatoire, si le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, si le loyer n'est pas échu, et si le loyer initial est nul faute d'avoir été communiqué au moyen du formulaire officiel et ce jusqu'à ce que le loyer soit fixé judiciairement (LACHAT, Le bail à

loyer, Lausanne, 2008, p. 670-671). Selon les circonstances, un congé donné en application de l'art. 257d al. 2 CO peut être annulable. En effet, selon la jurisprudence, une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire, l'art. 271 al. 1 CO s'appliquant en cas de résiliation opérée en application de l'art. 257d CO. Mais le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Seules des circonstances particulières justifient l'annulation d'un tel congé, par exemple lorsque le montant impayé est insignifiant, lorsque le locataire a payé l'arriéré très peu de temps (un ou deux jours) après l'expiration du délai comminatoire alors qu'il s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, lorsque le bailleur a promis à son locataires des facilités de paiement, lorsque le bailleur a remis au locataire, sans formuler de réserves, des bulletins de versement pour des loyers postérieurs au délai imparti, renonçant par-là aux effets de l'avis comminatoire (LCHAT, op. cit., p. 672). Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit toutefois avoir agi dans le délai péremptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, soit trente jours dès la réception du congé, sous peine d'être déchu de ses droits (arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310; LCHAT, op. cit., p. 673).

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