

GE_GERICHTE ACJC/779/2018 vom 19. Juni 2018

GE Cour de justice, 2018-06-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_779_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/779/2018 du 19 juin 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/779/2018 del 19 giugno 2018

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_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 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 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

E. 1.2

En l'espèce, au vu du loyer annuel de l'arcade et du parking, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 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.

E. 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, 349 ss, n. 121).

E. 2

juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvellement produites en appel par les parties ne répondent pas à ces conditions, s'agissant de pièces qui auraient pu être produites en première instance déjà. Elles sont donc irrecevables.

- 6/10 -

C/23541/2014 Une nouvelle audition d'un employé de la régie, d'ores et déjà entendu en première instance, ne se justifie pas, au vu de la solution juridique retenue ci-après.

E. 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).

Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2007 du 7 août 2007 consid. 4.1).

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.

Même si les parties ont convenu d'un terme de paiement dans leur contrat, il faut également prendre en compte les modalités pratiques adoptées jusqu'alors par les parties (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 310). Le terme d'exigibilité peut également être modifié par convention des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2007 du 7 août 2007 consid. 4.2).

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). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3, rés. in JT 2012 II 109). Selon la doctrine, si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et références citées).

C/23541/2014

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 stipule 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. La déclaration visée par l'art. 86 al. 1 CO interviendra normalement lors du paiement, mais peut aussi intervenir avant celui-ci (ATF 37 II 393 consid. 2; arrêt de la Cour des assurances sociales du Tribunal fédéral K 89/04 du 18 mai 2005 consid. 4.1; 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).

L'art. 87 CO règle 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).

E. 3.2.1

En l'espèce, dans la mesure où ni les locataires, ni la bailleuse n'ont déclaré à quels mois se réfèrent les paiements effectués, il convient de retenir, en application de l'art. 87 CO, que les loyers en retard étaient, au moment de la notification des mises en demeure, les derniers mois échus, soit ceux de juillet et août 2014.

En vertu également de l'art. 87 al. 1 CO, ce sont les loyers de juillet et août qui ont été acquittés par les locataires durant le délai comminatoire (pour l'arcade).

E. 3.2.2

S'agissant du loyer de septembre 2014, les appelants soutiennent qu'il n'était pas dû au jour de la mise en demeure, soit le 9 septembre 2014, la bailleuse ayant toujours accepté que le loyer soit payé dans la première moitié du mois courant.

Il n'est pas contesté qu'en vertu des conditions générales annexées au bail, le loyer est payable par mois d'avance.

Se pose dès lors la question de savoir si, par convention des parties - écrite, orale, tacite ou par acte concluant - le terme de paiement a été modifié, pour être reporté au milieu du mois en cours.

L'interprétation selon le principe de la confiance, à laquelle il y a lieu de recourir lorsque la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou que leurs volontés

C/23541/2014 intimes divergent, consiste à rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances

(arrêt du Tribunal fédéral 4C_426/2006 du 18 juin 2007 consid. 2.3.1).

En cas de contestation entre les parties sur l'existence ou le contenu d'un accord, il appartient à celle qui prétend en déduire des droits de convaincre le juge de la réalité de l'accord (TERCIER, Le droit des obligations, 3ème éd., Zurich 2004, p. 115, n° 526).

En l'espèce, il ressort des faits constatés que les paiements des locataires ont toujours été effectués de manière très irrégulière, soit parfois dans la première moitié du mois courant, d'autres fois dans la seconde moitié dudit mois, et enfin parfois le mois suivant. Lorsque le loyer courant n'était pas encore réglé en milieu de mois, la régie adressait systématiquement un premier rappel aux locataires, puis un deuxième une dizaine de jours plus tard si entretemps le loyer n'avait toujours pas été réglé. Au cours du bail, plus de cinquante rappels ont ainsi été notifiés.

On ne saurait dès lors retenir, au vu de l'irrégularité des paiements effectués par les locataires et du nombre de rappels qui leur ont été adressés, l'existence d'une convention tacite entre les parties modifiant les termes de paiement contractuels.

Il ne peut en effet être exigé de la bailleuse qu'elle adresse des rappels à ses locataires dès le jour qui suit la date à laquelle le loyer est dû, afin d'éviter que l'acceptation d'un paiement tardif lui soit opposée.

Il en irait différemment si les locataires s'étaient systématiquement acquittés du loyer plusieurs jours après l'échéance, avec un retard régulier et sans faire l'objet de rappels de la bailleuse. Dans ce cas, il serait possible de retenir un accord entre les parties pour un règlement du loyer postérieur à l'échéance mensuelle résultant du bail.

Il résulte de ce qui précède que les loyers de septembre 2014 (arcade et garage) étaient dus au jour de la mise en demeure.

Les loyers en question n'ayant pas été réglés (de même que les mensualités de juillet et août 2014 en ce qui concerne le garage), les conditions de l'art. 257d CO sont réunies, sous réserve toutefois que les mises en demeure qui indiquaient comme loyer arriéré celui de décembre 2013 (plutôt que juillet 2014) n'aient pas induit en erreur les locataires, comme le soutiennent ceux-ci.

E. 3.2.3

A ce sujet, les montants indiqués dans les deux mises en demeure étaient exacts et il est établi que les locataires n'ont pas été induits en erreur par les mises en demeure, puisque le locataire qui s'est occupé de verser les loyers arriérés a écrit à la régie qu'il n'avait pas eu personnellement connaissance des mises en demeure et qu'il ne réglait pas l'entier de l'arriéré en raison des difficultés financières rencontrées par l'entreprise, en promettant de se mettre à jour rapidement.

- 9/10 -

C/23541/2014

Dans ces circonstances, un manque de clarté de la mise en demeure ne saurait être retenu. Le moyen tiré d'une violation de l'art. 257d CO est ainsi mal fondé.

E. 3.3

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir ignoré les pièces 10bis et 10ter, soit les décomptes de paiement du loyer qu'ils ont produit.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, on ne peut rien déduire de ces pièces, qui sont des décomptes internes de la régie, et ne valent pas déclaration au sens de l'art. 86 CO. Ce grief est donc également mal fondé.

E. 4.1

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux (LACHAT, op. cit., p. 672), ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105; LACHAT, op. cit., pp. 669 et 672).

E. 4.2

Les appelants soutiennent que le congé doit être annulé, car le véritable motif de celui-ci ne serait pas leur retard dans le paiement du loyer, mais un autre motif, tu par la bailleresse. C'est dans ce cadre qu'ils estiment que leur droit à la preuve a été violé par le Tribunal, qui a refusé d'entendre l'administrateur de la bailleresse.

Les allégations des appelants ne sont pas étayés du moindre indice, de sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont écarté la mesure d'instruction sollicitée par les locataires, par appréciation anticipée des preuves.

Ce moyen est ainsi également mal fondé.

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

E. 5

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). * * * * *

- 10/10 -

C/23541/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 octobre 2015 par A_____ SA, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/993/2015 rendu le 7 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23541/2014-6-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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 à 15'000 fr.

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