

GE_GERICHTE ACJC/788/2013 vom 24. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_788_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/788/2013 du 24 juin 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/788/2013 del 24 giugno 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 (LCHAT, 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 n. p. 4A_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LCHAT, op. cit., ch. 4.3 p. 49). En l'occurrence, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 36'000 fr. (1'000 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 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.

E. 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 sont postérieures au prononcé du jugement du Tribunal et sont donc recevables. Comme cela découlera des considérants qui suivent, elles ne sont en revanche pas pertinentes.

E. 4

En appel, l'appelant ne conclut plus principalement à la constatation de la nullité de la résiliation de son contrat de bail que l'intimée lui a signifiée le 16 décembre 2010, ni même à la remise en vigueur du contrat de bail à partir du mois de mai 2012, mais à l'annulation du congé, pour violation de règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Pour les motifs énoncés ci-après, la Cour n'examinera pas si le congé était conforme ou non aux règles de la bonne foi à la date de sa notification, la présente

C/1519/2011 cause pouvant être tranchée au regard du seul accord conclu par les parties lors de l'audience du 1er novembre 2011 devant le Tribunal. La résiliation, une fois entrée dans la sphère d'influence de son destinataire, est parfaite, déploie ses effets et ne peut pas être retirée par son expéditeur (art. 9 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 641; BOHNET/DIETSCHY, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 23 ad art. 266a CO). Le congé, constituant l'exercice d'un droit formateur, est irrévocable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2004 du 28 juillet 2004 consid. 3, publié in DB 2005 n. 8; ATF 131 III 33 consid. 3.6 = JdT 2005 I 255; ATF 128 III 129 consid. 2a = JdT 2003 I 10; ATF 110 II 249 consid. 3 = JdT 1985 I 261; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 23 ad art. 266a CO). Les parties peuvent cependant décider de suspendre les effets de la résiliation, une nouvelle résiliation devant par la suite avoir lieu (ATF 110 II 249 consid. 3 = JdT 1985 I 261, qui a laissé indécise la question de savoir si le contrat initial subsiste ou si c'est un nouveau contrat qui est conclu, aux mêmes conditions que le précédent; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 23 ad art. 266a CO). Si la partie qui a résilié désire retirer son congé, et que l'autre partie y consent, un nouveau bail est conclu - même tacitement -, aux mêmes conditions que le bail précédent (BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 53 ad art. 253 CO et n. 23 ad art. 266a CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 641). La nature procédurale de l'accord conclu par les parties lors de l'audience du 1er novembre 2011 peut demeurer ouverte. Quoi qu'il en soit, le comportement des parties dans l'application de cet accord ne saurait échapper aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO et de l'art. 2 CC, applicables à tout le moins par analogie dans ce cas, qui a trait à des questions se trouvant dans le prolongement d'une résiliation de bail (cf. dans ce sens ATF 110 II 249 = JdT 1985 I 261).

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; ATF 120 II 31 consid. 4a). Le congé sera notamment tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant ou 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 (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).

- 9/12 -

C/1519/2011

E. 5.2

Dans le cas présent, en date du 1er novembre 2011, dans le cadre de la procédure de première instance, l'appelant s'est engagé à verser à l'intimée, en sus de ses loyers et charges mensuels, un montant de 200 fr. le 10 de chaque mois, le premier versement devant être opéré le 10 décembre 2011, dans le but de constituer un loyer, incluant les frais accessoires, un mois à l'avance d'ici le

E. 5.3

L'intimée a admis que ledit accord avait été respecté par l'appelant, hormis pour ce qui était du retard dans le paiement du montant de 200 fr. qui devait être versé le 10 décembre 2011,

manquement qui rendait selon elle l'accord caduc. Au vu des témoignages de D_____, supérieur hiérarchique de l'appelant, et de K_____, employée de l'intimée, il est à tout le moins établi que l'appelant n'a pas pu payer auprès de l'office de poste la somme de 1'200 fr. au moyen du bulletin de versement de 1'000 fr. qu'il avait reçu de l'intimée. Afin de permettre à l'appelant de payer le solde de 200 fr., D_____ a, le 9 décembre 2011, contacté la régie. Lors de l'entretien téléphonique qu'il a eu avec la collaboratrice de cette dernière, K_____, il a demandé des bulletins de versement de 200 fr. et lui a indiqué que l'appelant avait un délai pour verser le montant de 200 fr. K_____ a informé son interlocuteur qu'elle allait transmettre le message à sa collègue qui gérait le dossier de l'appelant afin qu'elle envoie à celui-ci les bulletins de versement demandés.

E. 5.4

Il apparaît ainsi que l'appelant s'est soucié sérieusement de son engagement de s'acquitter de la somme de 1'200 fr. au plus tard au 10 décembre 2011. En effet, dès qu'il a réalisé que le paiement de la part de 200 fr. ne pourrait pas être effectué au moyen du bulletin de versement fourni par l'intimée, il a demandé l'aide de son

- 10/12 -

C/1519/2011 supérieur, D_____, qui s'est adressé à la représentante de l'intimée avant l'échéance du délai de paiement, lui a indiqué son souci relatif au respect d'un délai de versement et a sollicité de sa part des bulletins permettant le versement du supplément de 200 fr. Certes, comme le fait valoir l'intimée, l'appelant aurait pu avoir recours à des moyens lui permettant de régler le supplément de 200 fr. le 10 décembre 2011 au plus tard : recopiage des données nécessaires sur un bulletin de versement postal vierge ou virement bancaire. Le fait que ni l'appelant ni son supérieur n'y aient pensé ne saurait avoir un poids déterminant dans l'appréciation des circonstances. Il résulte en effet des faits que l'appelant a fait ce qu'il lui semblait nécessaire afin que l'accord du 1er novembre 2011 soit respecté. Selon le Tribunal fédéral, lorsque le bailleur remet au locataire des bulletins de versement, le paiement intervient au moment où le locataire s'est acquitté du montant au guichet postal (ATF 124 III 145 = JdT 2000 I 220; BIERI, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 13 ad art. 257c CO; LACHAT, Le bail à loyer, p. 312). Il convient de déduire de cette jurisprudence que l'appelant pouvait en l'occurrence s'attendre à recevoir un bulletin de versement également pour le montant de 200 fr. et penser que l'intimée attendait qu'il utilise uniquement ce moyen de paiement. Rien ne permet de supposer que l'appelant aurait agi en essayant de tromper l'intimée relativement au respect du délai. Il n'avait aucun intérêt à le faire. Le fait qu'il ait attendu de recevoir les bulletins de versement de 200 fr. avant de régler - immédiatement - cette somme est compréhensible et peut s'expliquer par la pensée qu'il pouvait avoir que l'intimée, ne lui ayant pas envoyé les bulletins de versement pour le montant exact, allait accepter qu'il paie le supplément de 200 fr. lorsqu'il aurait obtenu le bulletin y afférent. Dans ce contexte, il n'est nullement choquant que l'appelant, par l'intermédiaire de son supérieur, n'ait contacté la régie que la veille de l'échéance du délai, et il importe peu qu'il ait eu des retards dans le paiement de ses loyers et frais accessoires dans le passé.

E. 5.5

Le fait que l'intimée se prévale d'un non-respect du délai le 14 décembre 2011 déjà, alors que le 10 décembre 2011 était un samedi et que le délai aurait ainsi été respecté si le paiement avait été effectué le lundi 12 décembre 2011, vu le report prévu par les 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), a les caractéristiques d'un prétexte servant à sa départir au plus vite de l'accord du 1er novembre 2011. Cette conclusion s'impose d'autant plus que l'intimée ne pouvait pas être entièrement sûre le 14 décembre 2011 que l'appelant ne s'était pas acquitté du supplément de 200 fr. dans le délai convenu.

- 11/12 -

C/1519/2011 Par ailleurs, le montant qui n'a pas été réglé dans le délai convenu n'est que de 200 fr., ce qui est minime par rapport à l'ensemble des autres sommes qui étaient dues entre décembre 2011 et avril 2012 et qui ont été versées sans retard.

E. 5.6

Dans ces conditions, en prétextant le non-respect d'un délai pour se départir de l'accord du 1er novembre 2011, alors qu'elle s'était engagée à remettre en vigueur le bail si la convention était respectée jusqu'au mois de mai 2012, l'intimée a agi de manière contraire aux règles de la bonne foi. 6. Partant, le congé signifié à l'appelant le 16 décembre 2010 est devenu sans objet, un nouveau bail aux mêmes conditions que le bail résilié devant être considéré comme ayant été conclu par les parties. Le jugement querellé sera annulé et réformé dans cette mesure. Les chefs de conclusions de l'appelant tendant à une prolongation de bail supérieure à celle qui lui a été octroyée par les premiers juges sont ainsi, comme le ch. 2 du dispositif querellé, sans objet. 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. * * * * *

- 12/12 -

C/1519/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1028/2012 rendu le 25 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1519/2011-3. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 de ce jugement. Et, statuant à nouveau : Constate que le congé notifié par B_____SA à A_____ le 16 décembre 2010 pour le 31 mai 2011, s'agissant du studio n° _____ situé au _____ étage de l'immeuble sis 1_____, à _____/Genève, est devenu sans objet. Constate que A_____ et B_____SA ont conclu un nouveau contrat de bail aux mêmes conditions que celui résilié le 16 décembre 2010. 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, 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.

E. 10

de chaque mois. Il en découle que celle-ci a accepté qu'à tout le moins jusqu'au mois de mai 2012, tant le loyer et les frais accessoires de 1'000 fr. que le supplément de 200 fr. soient versés le 10 du mois. Il est à cet égard rappelé qu'une fois qu'il aurait atteint 1'000 fr. (en avril 2012), ce supplément avait précisément pour but que les loyers et charges mensuels soient toujours payés à l'avance.

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