

GE_GERICHTE ACJC/828/2016 vom 13. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_828_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/828/2016 du 13 juin 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/828/2016 del 13 giugno 2016

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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). S'agissant d'une procédure portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette l'action en constatation de droit et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné (cf. arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 1). 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 196 consid. 1.1; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, vu le loyer annuel de 34'344 fr., et en tenant compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384; 119 II 147), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

- 10/16 -

C/26026/2013

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

E. 1.4

En l'espèce, l'appel interjeté le 14 septembre 2015 répond à ces conditions, compte tenu de la suspension des délais entre le 15 juillet et le 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). Il est donc recevable.

E. 1.5

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à

laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310).

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, op.cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelante sont toutes postérieures à la date des plaidoiries écrites produites devant les juges de première instance, de sorte qu'elles sont recevables.

E. 2.3

Les pièces produites par l'intimé sont également postérieures à la date des plaidoiries écrites, hormis le billet d'avion électronique. Toutefois, celui-ci visant à prouver un fait nouveau allégué en appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015, consid. 3.2.2), il sera également considéré recevable.

E. 3.1

L'appelante conteste en appel que le contrat de bail signé en 1975 ait été modifié par actes concluants, en ce sens qu'elle aurait accepté de se lier avec les occupants de l'appartement litigieux et de les considérer comme locataires. L'intimé ne plaide plus comme en première instance que le contrat a été transféré à son ex-épouse, suite à un transfert opéré par actes concluants, mais soutient que le transfert pourrait également avoir été fait en faveur de son fils et de sa belle-fille, lui-même n'ayant en tous cas plus payé le loyer depuis son départ du logement, en 1985. La seule question pertinente est de déterminer si B_____ est unique locataire, auquel cas l'avis de résiliation notifié à lui seul le 4 novembre 2013 est valable à la forme.

- 11/16 -

C/26026/2013 Il s'agit donc d'établir si le contrat de bail a été modifié s'agissant de la partie locataire, depuis 1975.

E. 3.2

Aucune forme n'étant légalement prescrite pour la conclusion d'un contrat de bail, sa modification ultérieure n'est en principe soumise à aucune exigence de forme, et ce même si les parties avaient convenu de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur. Le locataire qui prend l'initiative d'une modification consensuelle ou bilatérale du contrat n'est tenu à aucune forme (ATF 40 II 614 consid. 1; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, I, 9e éd., 2008, n. 611; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, ch. 4.1 p. 179 ss et ch. 3.4 p. 557). Sauf lorsqu'elle porte sur des points précis prévus par la loi, la modification du contrat de bail à

loyer peut donc se faire oralement ou par acte concluant. La doctrine majoritaire, suivie par la jurisprudence, admet que le transfert de contrat n'est pas la simple combinaison d'une cession de créance et d'une reprise de dette, mais un contrat sui generis soumis à aucune forme particulière, dans la mesure où le contrat initial ne l'était pas lui-même (arrêt du Tribunal fédéral 4A_258/2014 du 8 juillet 2014, consid. 1.3).

Les parties peuvent dès lors avoir eu la volonté de modifier le contrat, cette volonté s'étant manifestée autrement que par la signature d'un avenant au bail écrit. En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, Genève 2012, n. 49 p. 145). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

E. 3.3

En l'espèce, suite à la séparation des époux B_____ et C_____, intervenue en 1985, la jouissance du logement litigieux, ancien domicile conjugal, a été attribuée à C_____. Lorsqu'en 1992, B_____ a demandé à la régie d'accepter que son épouse reprenne le contrat, cette dernière a expressément refusé cette proposition. La régie avait quant à elle sollicité qu'une candidature soit déposée

- 12/16 -

C/26026/2013 en bonne et due forme, justificatifs relatifs à la solvabilité à l'appui, pour pouvoir se déterminer sur la demande de transfert de B_____. Lors du divorce, en 2002, aucune des parties n'a sollicité que les droits et obligations découlant du bail soient attribués à cette dernière. Au vu de ce qui précède, les modifications liées à la situation matrimoniale des époux B_____ et C_____ n'ont pas influencé les rapports de bail à l'égard de la bailleuse, quand bien même était-elle informée du changement lié à l'occupation des lieux. Depuis 1975 et jusqu'à 2013, tous les documents officiels en lien avec le bail ont été envoyés à B_____, seul, à ses adresses successives. Chaque procédure préalable à celle-ci et strictement en lien avec le contrat de bail a mis en cause B_____ seul, celui-ci, parfois accompagné de son fils, ayant comparu et signé les procès-verbaux de conciliation. Il a été établi que les régies successives ont parfois eu des contacts avec les occupants de l'appartement, en marge de ceux qu'elles pouvaient avoir avec B_____. Cela s'explique par le fait que ce dernier n'habitait plus les lieux et ne payait apparemment plus le loyer. Il en restait débiteur à l'égard de la bailleuse, ce qui n'empêchait pas les régies d'accepter des paiements effectués par d'autres personnes, qui habitaient l'appartement concerné. Cela n'a cependant pas eu pour effet de modifier le bail, dans la mesure où l'on ne peut pas considérer que l'acceptation du paiement des loyers – par un tiers occupant les locaux – constitue en soi une manifestation de la volonté de conclure directement un bail

avec lui. Le même raisonnement vaut également s'agissant de l'arrangement de paiement confirmé par courrier adressé aux trois occupants en juin 2013. Quant à l'envoi de la mise en demeure du 23 juillet 2013 à C_____, simultanément à celle adressée à B_____, elle ne suffit pas à tenir pour acquis que la bailleuse la considérait comme une locataire. Au vu de la situation globale, il apparaît plutôt que la régie souhaitait que la personne qui habitait les lieux reçoive cette mise en demeure, vu le délai imparti, alors que le locataire ne répondait parfois à son courrier que tardivement en raison de ses déplacements, ce qu'il a lui-même indiqué au Tribunal. On relèvera que cette mise en demeure n'a pas été adressée nommément aux trois occupants. Enfin, il est établi que des bulletins de versement pour les loyers d'octobre et novembre 2013 ont été libellés par la régie aux noms des trois occupants, de même que les bulletins de versement destinés au paiement des indemnités pour occupation illicite des mois de janvier et février 2014. Toutefois, il est ressorti des enquêtes que jusqu'à cette période, tous les bulletins de versement étaient libellés au nom de B_____ par les régies successives, ce que le locataire et son fils ont admis en audience. Dès lors, le fait qu'à la période durant laquelle des arriérés de paiement s'accumulaient et après qu'une mise en demeure ait été notifiée avec

- 13/16 -

C/26026/2013 menace de résiliation, des bulletins de versement comportant un tel libellé aient été émis, ne peut pas donner à penser que la bailleuse souhaitait modifier le contrat et être désormais liée avec les occupants de l'appartement litigieux. Cela est d'autant moins le cas que cette situation d'arriérés de loyer s'est présentée à différentes reprises par le passé et a même déjà conduit à une résiliation du bail, en 2009. A cette époque, il n'avait pas été retenu que B_____ n'était plus ou plus seul locataire. Au vu de ce qui précède, l'ensemble des circonstances et les contextes dans le cadre desquelles les comportements pouvant être prêtés à la bailleuse ont été tenus ne peuvent pas conduire à tenir pour établi qu'elle a manifesté une quelconque volonté de modifier le contrat de bail par actes concluants et d'être liée à d'autres personnes que B_____. Partant, l'avis de résiliation notifié le 4 novembre 2013 à lui seul ne saurait être considéré comme nul. Le jugement entrepris sera dès lors annulé.

E. 4

Au vu des considérants qui précèdent, il y a lieu d'examiner si les autres conditions du congé notifié pour défaut de paiement sont réalisées, la Cour étant en possession des éléments de fait relatifs à cette question.

E. 4.1

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, 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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné en utilisant la formule officielle (art. 266l al. 2 CO).

E. 4.2

En l'espèce, le retard pris dans le paiement du loyer, le fait qu'une mise en demeure ait été notifiée avec menace de résiliation du bail pour défaut de paiement le 23 juillet 2013, que la situation n'a pas été rétablie avant que l'avis de résiliation du bail ne soit notifié le 4 novembre 2013 sont établis par pièces et ne sont d'ailleurs pas contestés. Les conditions de l'art. 257d CO étant réalisées, la Cour constate que la résiliation du 4 novembre 2013 notifiée en raison du défaut de paiement du loyer est efficace.

- 14/16 -

C/26026/2013

E. 5.1

L'intimé fait valoir que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, dans la mesure où la régie avait été informée de l'attribution de la jouissance exclusive de l'appartement et du mobilier à C_____ suite à la séparation et au divorce, et où elle avait donné suite à la demande de transfert de bail formulée par B_____ au mois de mars 1992 en faisant parvenir une formule de location à l'attention de C_____ qui avait été l'unique interlocutrice de la régie depuis près de trente ans. La régie avait accepté un arrangement de paiement avec C_____ le

E. 5.2

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 (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004 consid. 3.1, in SJ 2004 I 424; LACHAT, op. cit., ch. 2.3.6, p. 672). Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit toutefois avoir agi dans le délai préemptoire 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; LACHAT, op. cit., ch. 2.3.6, p. 673).

E. 5.3

En l'espèce, l'intimé a contesté le congé devant l'autorité de conciliation dans les trente jours suivant sa réception. Il est ainsi légitimé à se prévaloir de l'annulabilité de la résiliation. Cela étant, les arguments pour lesquels il considère que le congé a été notifié de manière contraire aux règles de la bonne foi ne peuvent être retenus. Tout d'abord, comme il a été relevé plus haut, les modifications liées à la situation matrimoniale du locataire et de son ex-épouse ne peuvent être opposées à la bailleresse s'agissant de la titularité du bail. Ensuite, le fait que l'avis de résiliation du 4 novembre 2013 ait été notifié deux mois après la fin du délai comminatoire impartit par la mise en demeure du 23 juillet 2013 n'est pas de nature à rendre cette résiliation contraire aux règles de la bonne foi. Enfin, le fait que la régie ait adressé aux occupants des bulletins de versement pour occupation illicite après la résiliation et ait accepté les paiements faits au moyen de ces

- 15/16 -

C/26026/2013 bulletins sans réserve ne peut pas non plus être valablement opposé à la bailleresse pour considérer que le congé est abusif, à teneur de la jurisprudence rappelée

ci-dessus. Dès lors, le congé notifié le 4 novembre 2013 est également valable sous l'angle de la bonne foi.

E. 6

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).

- 16/16 -

C/26026/2013 PAR CES MOTIFS, LA CHAMBRE DES BAUX ET LOYERS : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/888/2015 rendu le 10 août 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26026/2013-6-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Constate que le congé notifié le 4 novembre 2013 à B_____ pour l'appartement de 7 pièces et demie situé au 4ème étage de l'immeuble sis _____, à Genève, est valable. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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 : cf. considérant 1.1.

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