

GE_GERICHTE C/10378/2015 vom 20. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10378_2015

FR: GE_GERICHTE C/10378/2015 du 20 février 2017

IT: GE_GERICHTE C/10378/2015 del 20 febbraio 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; FORMULE OFFICIELLE ; NULLITÉ | CO.298.2; CO.292.3; OBLF.9;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 20.02.2017 C/10378/2015

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; FORMULE OFFICIELLE ; NULLITÉ | CO.298.2; CO.292.3; OBLF.9;

C/10378/2015 ACJC/186/2017 du 20.02.2017 sur JTBL/1/2016 (OBL) , JUGE

Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; FORMULE OFFICIELLE ; NULLITÉ
Normes : CO.298.2; CO.292.3; OBLF.9; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/10378/2015 ACJC/186/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 20 FEVRIER 2017
Entre Madame A _____ , domiciliée _____ , appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 janvier 2016, comparant par Me François MEMBREZ, avocat, rue Verdaine 12, case postale 3647, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, Et Monsieur B _____ , intimé, représenté par C _____ , Fiduciaire D _____ , _____ , comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1/2016 du 4 janvier 2016, expédié pour notification aux parties le 12 janvier 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié par A _____ à B _____ le 21 avril 2015 pour le 31 mai 2015 s'agissant des locaux situés 1 _____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, les premiers juges ont retenu que le délai de mise en demeure était trop court, de sorte que l'une des conditions du congé pour défaut de paiement n'était pas réunie, rendant ainsi celui-ci inefficace. B. a. Par acte déposé le 12 février 2016 au greffe de la Cour de justice, A _____ (ci-après également : la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, au rejet de la requête de B _____ et au déboutement de celui-ci de toutes ses conclusions, à ce qu'il soit dit que le bail a été valablement résilié et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée. Subsidiairement, elle conclut à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal afin qu'il statue au fond sur la requête de sa partie adverse. b. Dans sa réponse du 21 mars 2016, B _____ (ci-après également : le fermier) conclut à l'irrecevabilité de l'appel, à son rejet, à la confirmation du jugement entrepris, au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions, avec suite de dépens, et enfin au renvoi de la cause au Tribunal pour décision au fond. c. A _____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées le 29 avril 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent du dossier : a. Les parties sont liées par un contrat de gérance libre ayant pour objet un magasin de tabac situé 1 _____. La mensualité de gérance libre se monte à 1'000 fr., charges comprises. b. Par avis

comminatoire du 17 février 2015, la bailleuse a mis en demeure le fermier de s'acquitter, dans les trente jours, des mensualités de gérance libre pour les mois de septembre 2013 à février 2015, soit 18'000 fr., sous menace de résiliation du bail pour défaut de paiement. c. Un second avis comminatoire, portant également sur la mensualité de mars 2015 et accordant à nouveau un délai de trente jours, a été notifié au fermier le 19 mars 2015, sous menace de résiliation du bail pour défaut de paiement. d. Par courrier du 21 avril 2015 et avis officiel du même jour, la bailleuse a résilié le contrat du fermier pour le 31 mai 2015. Le congé faisait référence à la seconde mise en demeure du 19 mars 2015. Par ailleurs, seul le courrier accompagnateur, à défaut de l'avis officiel lui-même, indiquait la date pour laquelle le congé était donné. L'avis officiel ne renvoyait en outre pas au courrier d'accompagnement. e. Le congé a été contesté par le fermier, dans les trente jours, auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. f. Non conciliée le 9 juillet 2015, l'affaire a été portée par le fermier devant le Tribunal le 4 septembre 2015. g. Dans le cadre de sa requête, le fermier a conclu à l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de cinq ans. h. Lors de l'audience du 2 décembre 2015 devant le Tribunal, les parties ont donné leur accord à ce que la procédure soit limitée, dans un premier temps, à la question de la recevabilité de la contestation de congé - qui a été finalement admise par le Tribunal et n'est pas remise en question en appel - et à celle de la validité formelle de la résiliation du 21 avril 2015, eu égard en particulier au délai de mise en demeure inférieur à celui prévu par l'art. 282 CO. i. Suite au dépôt des plaidoiries finales écrites des parties, le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. 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). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, BSK ZPO, 2^{ème} éd. 9 ad art. 308 CPC). 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 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 12'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. 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. 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; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que le délai de mise en demeure de trente jours était trop bref et impliquait l'inefficacité du congé, eu

égard au délai de soixante jours prévu par l'art. 282 CO, alors même que le congé avait été notifié plus de soixante jours après la première mise en demeure et qu'en tout état, l'intimé avait admis qu'il n'entendait pas acquitter les loyers réclamés, de sorte qu'il commettait un abus de droit en se prévalant de l'inobservation du délai de mise en demeure. Ces questions peuvent toutefois demeurer ouvertes, le congé étant nul, comme il sera vu ci-après. 3. 3.1 En vertu de l'art. 298 al. 2 CO, le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail. A défaut, le congé est nul (art. 298 al. 3 CO). La nullité peut être invoquée en tout temps, sauf abus de droit, et doit être soulevée d'office par le juge, à n'importe quel stade de la procédure, y compris lors de la procédure d'expulsion (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 727). L'art. 9 OBLF, qui vise tant l'art. 298 CO que son pendant dans le droit du bail à loyer (2661 CO), précise que la formule susmentionnée doit indiquer (a) la chose louée sur laquelle porte le congé, (b) la date à laquelle le congé sera effectif, (c) le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, (d) les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) et (e) la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu. Dans son arrêt 4A_374/2012 du 6 novembre 2012 consid. 3 et 4, le Tribunal fédéral a confirmé la nullité d'un congé dont l'avis officiel ne mentionnait pas la date pour laquelle il était donné, quand bien même celle-ci figurait sur le courrier d'accompagnement. Le Tribunal fédéral a notamment nié dans ce cadre l'existence d'un formalisme excessif, rappelant au contraire que le droit du bail est caractérisé par de strictes exigences de forme et qu'il n'admet en principe pas de dérogation aux règles de forme édictées pour la protection du locataire. 3.2 Le présent cas d'espèce est identique à celui qui a été tranché par le Tribunal fédéral, puisque, comme le relève l'intimé, la date pour laquelle le congé est donné ne figure pas dans l'avis officiel de résiliation, mais uniquement dans le courrier accompagnateur, auquel le formulaire susmentionné ne renvoie d'ailleurs pas - ce qui n'aurait pas été suffisant, comme l'a précisé le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité -, de sorte que le congé est nul. 3.3 Au vu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif du jugement - qui constatait l'inefficacité du congé - sera annulé et le congé déclaré nul. 4. 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). L'intimé sera en conséquence débouté de ses conclusions sur ce point. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 février 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/1/2016 rendu le 4 janvier 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10378/2015-6-OSB. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement. Cela fait, statuant à nouveau : Constate la nullité du congé notifié par A_____ à B_____ le 21 avril 2015 s'agissant des locaux situés 1_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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 à 15'000 fr.

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