

GE_GERICHTE C/11359/2011 vom 8. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11359_2011

FR: GE_GERICHTE C/11359/2011 du 8 mai 2013

IT: GE_GERICHTE C/11359/2011 del 8 maggio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION ABUSIVE; INDEMNITÉ POUR OCCUPATION ILLICITE | CO.257d; CO.271.1; LOJ.89.2

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 (arrêt du Tribunal fédéral 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, n o 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 19'440 fr. En prenant en compte une période de protection de 3 ans dès la fin de la présente procédure, la prochaine échéance utile (vu également le délai de résiliation) serait le 30 novembre 2017, soit dans environ 4 ans. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (19'440 fr. x 4 ans = 77'760 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; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

2.1 Devant les autorités judiciaires, les art. 6 § 1 CEDH et 29 al. 1 et 2 Cst. garantissent à chaque partie le droit de prendre position sur les prises de position écrites des autres parties ou autorités en cause (ATF 138 I 484 consid. 2.1 p. 485/486; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157). L'autorité saisie doit donc transmettre ces prises de position écrites. Elle peut alors ordonner un échange d'écritures supplémentaire ou impartir un délai pour une éventuelle prise de position écrite supplémentaire; elle n'y est cependant pas tenue si elle peut attendre de la partie destinataire que celle-ci s'exprime spontanément et sans retard, par écrit, ou qu'elle requière sans retard un délai pour le faire. En pareil cas, lorsque la partie destinataire ne se manifeste pas dans un délai raisonnable, l'autorité peut valablement présumer qu'elle a renoncé à prendre position (ATF 138 I 484 consid. 2.4 et 2.5 p. 487; 133 I 100 consid. 4.8 p. 105).

E. 2.2

En l'espèce, la bailleresse a répliqué une semaine après la communication du mémoire de réponse de la locataire. Sa réplique est ainsi recevable. Cette réplique a été communiquée à la locataire, qui n'a toutefois pas fait usage de son droit à la réplique, ni ne s'est manifestée à cette fin. Il y a ainsi lieu de présumer qu'elle a renoncé à s'exprimer.

E. 3

3.1 Le congé du 9 mai 2011 pour le 30 juin 2011 a été donné sur formulaire officiel concernant le cas de la demeure du locataire. Il ne fait pas de doute qu'il s'agit d'un congé extraordinaire fondé sur l'application de l'art. 257d CO.

E. 3.2

A juste titre, les parties ne soutiennent pas que les conditions de l'art 257d CO ne seraient par réalisées ou que ce serait à tort que le Tribunal de baux et loyers a retenu l'efficacité de ce congé. En effet, l'on ne discerne aucun motif d'inefficacité de ce congé extraordinaire. En particulier, il est établi que le loyer est demeuré impayé durant de nombreux mois et qu'une mise en demeure est restée sans effets. S'y ajoute que la formule officielle adéquate a été utilisée.

E. 4

4.1 En revanche la locataire considère que le congé qui lui a été notifié doit être annulé pour être contraire aux règles de la bonne foi. Selon elle, la bailleresse a agi de manière à l'empêcher de payer son loyer et son seul souhait serait de relouer le logement plus cher à un tiers. Le Tribunal des baux et loyers a retenu que la bailleresse avait favorisé l'avènement des conditions de l'art. 257d CO, dans le but de contourner l'attribution du logement par le juge dans le cadre de l'application des règles du droit de la famille.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est applicable, à titre exceptionnel, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire; il faut alors des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, en fixant le délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). La résiliation sera également tenue pour contraire aux règles de la bonne foi lorsque le montant en souffrance est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b) ou qu'il a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire avait jusqu'ici toujours payé le loyer à temps, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'échéance du délai de paiement fixé selon l'art. 257d al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, in SJ 2005 I p. 310). Sur ce dernier point, une longue inaction peut en effet être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le contrat; en tout cas, un congé notifié un an après l'expiration du délai comminatoire est tardif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2012 du 5 novembre 2012 et les références citées).

E. 4.3

Le Tribunal a retenu à juste titre qu'aucune des situations citées par la jurisprudence n'était réalisée. La locataire s'est en effet trouvée en demeure dès l'attribution du logement et ce pendant une longue période qui a couru bien après l'expiration du délai comminatoire. L'arriéré de loyer s'élevait à plusieurs milliers de francs au moment de la résiliation du bail, qui est intervenue sans tarder.

E. 4.4

Certes, les situations citées par la jurisprudence du Tribunal fédéral ne sont pas exhaustives. Il faut toutefois que des circonstances exceptionnelles soit données pour qu'un congé efficace soit annulé. Les premiers juges ont, en l'espèce, vu la réalisation de telles circonstances dans le fait que la locataire n'aurait pas disposé de bulletins de versements. Cela étant, l'envoi ou non de bulletins de versement par la régie peut rester indécis, pour les motifs qui suivent. D'une part, l'envoi de bulletins de versement n'est pas déterminant, dès lors que la dette de loyer est, sauf stipulation contraire, une dette portable (art. 74 al. 2 CO). La locataire n'a jamais allégué s'être rendue à la régie pour payer le loyer. Au contraire, la locataire a admis lors de son audition du 6 juin 2012 qu'elle ne s'était pas rendue à la régie avant la réception de la mise en demeure, de sorte qu'elle ne s'est pas inquiétée de la situation. Il ressort également des déclarations de la locataire en audience que ce ne sont pas les bulletins de versement qui manquaient, mais le bail d'origine dont l'Hospice général aurait eu besoin pour prendre en charge le loyer. D'autre part, et surtout, il sera relevé que quoi qu'en dise la locataire, l'avis comminatoire du 16 mars 2011 était libellé à son nom et pourvu d'un bulletin de versement. Ainsi, à tout le moins au moment de la mise en demeure, aucun motif ne s'opposait au paiement du loyer, puisque tous les éléments nécessaires au paiement figuraient dans l'avis comminatoire. L'absence de paiement pendant le délai comminatoire et les mois qui suivirent sont ainsi à rechercher ailleurs. Quant à la formalisation du transfert du bail en faveur de l'intimée, il ne saurait être invoqué de bonne foi, puisque ce transfert découlait du jugement de divorce, dont l'effet est formateur (Scyboz, in : Commentaire romand - Code civil I, n° 14 ad. art. 121 CC), de sorte que la conclusion d'un nouveau bail ou d'un avenant est inutile. Par ailleurs, l'assistante sociale de la locataire a confirmé qu'elle disposait du bail d'origine et que seuls manquaient des

bulletins de versement. Elle a de surcroît indiqué qu'elle aurait pu continuer les paiements quelques temps. Dans tous les cas, d'éventuels malentendus entre la locataire et son assistante sociale ne seraient pas imputables à la bailleuse et ne permettraient pas d'inférer un comportement contraire à la bonne foi de la part de cette dernière. Enfin, aucun élément du dossier ne vient confirmer que la réelle intention de la bailleuse serait de relouer le logement plus cher. A ce sujet, il sera rappelé que c'est au locataire qu'incombe le fardeau de la preuve du caractère abusif du congé (ATF 138 III 59 consid. 2.2.2). A cela s'ajoute encore qu'il est douteux qu'un congé extraordinaire efficace puisse être annulé pour un tel motif et que les congés économiques sont en principe valables (ATF 136 III 74). Le seul fait que la bailleuse persiste à faire valoir ses droits exécution du jugement d'évacuation ne suppose pas qu'elle le fasse de mauvaise foi. La finalité de l'art. 257d CO consiste précisément dans le départ du locataire.

E. 4.5

En conséquence, le congé est valable, de sorte que le jugement de première instance sera annulé et l'évacuation du logement ordonnée (art. 267 CO).

E. 5

5.1 L'appelante conclut en outre à ce que la Chambre des baux et loyers ordonne elle-même l'exécution du jugement d'évacuation.

E. 5.2

Selon l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, tant pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire qu'il rend lui-même que pour ceux émanant de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. La Chambre des baux et loyers n'est ainsi pas compétente pour ordonner l'exécution requise, de sorte que la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il statue sur la demande d'exécution.

E. 6

6.1 L'appelante demande enfin que la locataire soit condamnée à lui verser la somme de 1'620 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite, ceci pour la période du 1^{er} juillet 2011 jusqu'à la restitution effective du logement.

E. 6.2

Si le locataire ne restitue pas les locaux en fin de bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités).

E. 6.3

En l'espèce, le montant réclamé correspond au loyer et charges convenus et aucun élément commandant de s'en écarter n'est allégué ou invoqué par les parties. Il sera ainsi constaté que l'intimée doit par mois la somme de 1'620 fr. à titre d'indemnisation pour son

occupation, ceci jusqu'à la restitution effective du logement. En revanche, la bailleuse a admis lors de l'audience du 6 juin 2012 que la locataire était à jour à fin juin 2012. Il est en outre possible que la locataire se soit acquittée des mensualités suivantes. En l'absence d'instruction sur ce point, et dans le respect du principe de double juridiction, il est donc exclu que l'intimée soit condamnée par la Cour de céans à payer l'indemnité pour occupation illicite correspondant à une période déterminée.

E. 7

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 juin 2013 par A._____ SA contre le jugement JTBL/499/2013 rendu le 8 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11359/2011-2-OSB. Au fond : Annule ledit jugement et statuant à nouveau : Dit que le congé notifié le 9 mai 2011 pour le 30 juin 2011 à B._____ est valable. Condamne en conséquence B._____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers dont elle est responsable le logement de 4 pièces situé au 1 er étage de l'immeuble sis _____ (GE), y compris les éventuelles dépendances. Renvoie le dossier au Tribunal des baux et loyers en vue de l'exécution de l'évacuation de B._____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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 ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2)

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