

GE_GERICHTE C/17819/2011 vom 20. Februar 2012

GE Cour de justice, 2012-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_17819_2011

FR: GE_GERICHTE C/17819/2011 du 20 février 2012

IT: GE_GERICHTE C/17819/2011 del 20 febbraio 2012

Regeste

CPC.257.1 CO.257.d CO.266.a

Erwägungen

E. 16

mai 2011. Ce congé est motivé par le non-paiement du loyer, malgré notre mise en demeure par lettre recommandée du 31 juillet 2011, conformément à l'art. 257d al. 1 CO, restée vaine". f. Par requête déposée le 31 août 2011 au greffe du Tribunal des baux et loyers, X_____ a sollicité l'évacuation de Y_____ des garages en cause, non libérés par elle dans le délai imparti. Elle a également conclu à ce que le Tribunal ordonne à la force publique l'exécution forcée du jugement d'évacuation, un mois après le prononcé de celui-ci. X_____ a sollicité l'application de la procédure sommaire et la protection du cas clair, prévu à l'art. 257 CPC. g. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties et de plaidoiries du 17 octobre 2011, le représentant de X_____ a indiqué qu'aucun versement n'était intervenu dans le délai comminatoire et que l'arriéré de loyer et de charges s'élevait à 24'699 fr. au 31 octobre 2011. Y_____ ne s'est pas présentée, ni personne pour elle. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience. h. Le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande de X_____, par jugement du 24 octobre 2011. C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après. EN DROIT 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 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de

l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). 1.1. En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par la recourante et le moment où le déguerpissement de l'intimée pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 1'800 fr. (loyer mensuel hors charges de 100 fr. par parking x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. La voie de l'appel n'est ainsi pas ouverte. Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC). 1.2. Selon l'art. 321 CPC, le recours, 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. Le délai de recours est de dix jours pour les décisions prises en procédure sommaire (art. 321 al. 2 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.3. Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). 2. Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC). Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167). L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente (BOHNET, op. cit., no 13 ad art. 257 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, Berne, 2010, p. 304; Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile, p. 6959). 2.1. Selon 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. Ce délai sera de 10 jours au moins et, pour des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de 30 jours au moins. 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 minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 667). Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la

requête. 2.2. La résiliation doit mentionner le destinataire du congé, l'expéditeur, la désignation de l'objet loué, la manifestation claire et inconditionnelle de mettre fin au bail la date pour laquelle le bail est résilié et la signature de la personne qui résilie le contrat de bail (art. 9 OBLF; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, nos 16-18 ad art. 266l CO; LACHAT, op. cit., p. 629). Le droit du bail est un domaine dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme; il ne faut en principe pas admettre d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a et les arrêts cités; 121 III 460 consid. 4a/cc). La résiliation est un droit formateur qui s'exerce par un acte juridique unilatéral. En prévoyant la faculté de donner congé, l'ordre juridique permet à un seul des cocontractants de modifier unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 consid. 8.1.1; 135 III 441 consid. 3.3; 128 III 129 consid. 2a). Dès lors, en raison de ses effets pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 consid. 8.2 = ATF 137 III 389). Ainsi, il a été jugé que l'exercice d'un droit formateur doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3; TF, SJ 2002 I 394, 395, consid. 2a; TF n.p. 4A.89/2009 du 1.5.2009, consid. 3.3). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_16/2000 du 24.1.2001 consid. 1a; 4A_189/2011 du 4.7.2011 consid. 8.2). Il s'ensuit que l'expéditeur d'un congé doit exprimer clairement son intention de mettre un terme au bail, à une date déterminée ou facilement déterminable. La résiliation doit pouvoir être aisément comprise par son destinataire. Le congé confus, contradictoire ou assorti de réserves est nul (ATF non publié du 10.11.2004 in MP 2005 p. 153 consid. 3; ATF 135 III 441 consid. 3.3; LACHAT, op. cit., p. 629 et les références citées; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, no 10 ad remarques préliminaires des art. 266-266o CO; HIGI, Commentaire zurichois, no 35 ad art. 266-266o CO; LACHAT, op. cit., p. 629; BOHNET/MONTINI, op. cit., no 27 ad art. 266a CO, ACJC/1297/2009 du 2.11.2009 G. c/ B.). 2.3. Lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Lorsque le délai ou le terme de congé n'est pas respecté, la résiliation produit effet pour le prochain terme pertinent (art. 266a al. 2 CO). Dans la systématique de la loi, l'art. 266a CO concerne les congés ordinaires. Toutefois, le Tribunal fédéral et la doctrine l'appliquent par analogie aux congés extraordinaires. Notre Haute Cour a toutefois précisé que cette disposition légale ne pouvait être appliquée que pour corriger une erreur de date, et non pas à une résiliation viciée dans ses conditions de fond (ATF 135 III 441 consid. 3.3). Une partie de la doctrine va dans le même sens que le Tribunal fédéral (LACHAT, op. cit., p. 655; HIGI, op. cit., n 25 et 36 ad art. 266a CO, VENTURI-ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, 2004, no 1473ss). Cette disposition est inapplicable lorsque la manifestation de volonté revêt d'autres incertitudes que celle portant sur la date (HIGI, op. cit., no 44 ad art. 266a CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011, consid. 8.2). Le Tribunal fédéral n'a pas tranché spécifiquement de l'application de l'art. 266a CO au congé fondé sur l'art. 257d CO. Dans sa jurisprudence précitée, il a rappelé que celui qui, fondé sur un état de fait clairement délimité, signifie à l'autre partie une résiliation extraordinaire du contrat, n'a pas à pâtir de ce qu'il invoque, erronément en droit, une disposition légale inexacte comme fondement juridique à sa déclaration. Ainsi, si le bailleur

invoque à tort l'art. 257f CO, alors qu'il était en droit de résilier le bail en se basant sur les art. 107 et 108 CO, le congé est néanmoins valable, puisqu'il s'agit uniquement d'une erreur de dénomination ou de référence légale (ATF 123 III 124 consid. 3). 2.4. Dans le cas d'espèce, la recourante a, par avis officiel du 20 juin 2011, résilié le bail de l'intimée pour le 16 mai 2011 au motif qu'aucun paiement n'était intervenu dans le délai imparti par la mise en demeure du 31 juillet 2011. Comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux et loyers, le congé ainsi libellé était confus et ambigu, puisque la date d'échéance du bail était antérieure à la date de l'avis de résiliation. La résiliation ne pouvait dès lors pas être aisément comprise. L'erreur de date invoquée par la recourante doit être interprétée selon le principe de la confiance, de sorte que l'état de fait ne peut pas être établi sans peine. Par ailleurs, la situation juridique n'est également pas claire. Dès lors, le jugement ne consacre aucune violation de la loi. Le recours sera ainsi rejeté et le jugement confirmé. 2.5. Par surabondance de moyens, la Cour relève que la recourante n'a pas indiqué à l'intimée avoir commis une erreur. Par ailleurs, ce n'est qu'à l'audience qui s'est tenue le 17 octobre 2011 que la recourante a reconnu, pour la première fois, avoir interverti la date de l'avis comminatoire avec celle de l'échéance du bail. 3. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 7 novembre 2011 par X_____ contre le jugement JTBL/1258/2011 rendu le 24 octobre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17819/2011/8-E. Au fond : Rejette le recours et confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Jean-Marc STRUBIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 2.1.

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