

GE_GERICHTE C/18958/2012 vom 11. November 2013

GE Cour de justice, 2013-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18958_2012

FR: GE_GERICHTE C/18958/2012 du 11 novembre 2013

IT: GE_GERICHTE C/18958/2012 del 11 novembre 2013

Regeste

BAIL À LOYER; NULLITÉ; RÉSILIATION; CAPACITÉ DE DISCERNEMENT; ANNULABILITÉ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER; DÉFAUT DE PAIEMENT | CC.16; CO.271.1; CO.257d

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. 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 13'548 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir constaté la nullité du congé en raison de son incapacité de discernement au moment de sa notification.

E. 2.1

Est capable de discernement toute personne qui n'est pas dépourvue de la faculté d'agir raisonnablement à cause de son jeune âge, ou qui n'en est pas privée par suite de maladie mentale, de faiblesse d'esprit, d'ivresse ou d'autres causes semblables (art. 16 CC). Sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effet juridique (art. 18 CC). Ainsi, une résiliation de bail n'est valable que si l'expéditeur et le destinataire sont capables de discernement (Lachat, le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 626, ch. 1.4). Si le destinataire du congé n'a pas la capacité civile, le congé doit être adressé à son représentant légal ou au représentant que celui-ci a mandaté. Le congé adressé directement à une personne incapable ou partiellement incapable est nul. Il y aurait cependant abus de droit à invoquer ce vice si le congé est parvenu, en temps utile, au représentant légal ou au mandataire désigné par lui (Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1996, p. 11). La capacité de discernement ne doit pas être appréciée abstraitement mais en rapport avec un acte déterminé, selon la difficulté et la portée de cet acte. On peut donc imaginer qu'une personne dont la capacité de discernement est généralement réduite puisse tout de même exercer certaines tâches quotidiennes et soit capable de discernement pour les actes qui s'y rapportent; pour des affaires plus complexes, en revanche, on pourra dénier sa capacité de discernement. Ainsi par exemple, contrairement aux petits achats et aux affaires quotidiennes, la rédaction d'un testament compte parmi les actes les plus exigeants, surtout s'il s'agit de dispositions compliquées (ATF 124 III 5 consid. 1a et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5C.282/2006 du 2 juillet 2007 consid. 2.1; 5A_723/2008 du 19 janvier 2009 consid. 2.1). Pour juger de la capacité de discernement, il ne faut cependant pas se demander si les dispositions prises sont sages, justifiées au vu des circonstances, ou simplement équitables; une disposition absurde peut tout au plus être tenue pour un indice d'un défaut de discernement (ATF 117 II 231 consid. 2a; 124 III 5 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.1.1; Steinauer, Le droit des successions, 2006, n. 311; Escher, Zürcher Kommentar, 1959, n. 5 ad art. 467 CC; Tuor, Berner Kommentar, 1952, n. 3 ad art. 467 CC; Weimar, Berner Kommentar, 2009, n. 9 ad art. 467 CC; Schröder, in: Abt/Weibel, Erbrecht, Praxiskommentar, n. 14 ad art. 467 CC). La capacité de discernement est la règle; elle est présumée d'après l'expérience générale de la vie, de sorte qu'il incombe à celui qui prétend qu'elle fait défaut de le prouver. En revanche, lorsqu'une personne est atteinte de maladie mentale ou de faiblesse d'esprit, l'incapacité de discernement est présumée, car cette personne doit généralement être considérée, d'après l'expérience générale de la vie, comme étant, selon une vraisemblance prépondérante, dépourvue, en principe, de discernement. La contre-preuve que celle-ci a agi dans un intervalle lucide étant difficile à rapporter, la jurisprudence facilite la preuve : il

suffit de prouver que la personne concernée, malgré une incapacité générale de discernement au vu de son état de santé, était au moment déterminant capable de discernement avec une vraisemblance prépondérante (ATF 124 III 5 consid. 1b et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_727/2009 du 5 février 2010 consid. 2.1; 5A_723/2008 du 19 janvier 2009 consid. 2.3; 5A_204/2007 du 16 octobre 2007 consid. 5.2). L'incapacité de discernement n'est présumée que dans le cas où le disposant se trouvait, au moment où il a rédigé les dispositions en cause, dans un état durable de dégradation des facultés de l'esprit liée à la maladie ou l'âge, comme il est notoire chez les personnes souffrant de démence sénile. En revanche, elle n'est pas présumée et doit être établie, selon la vraisemblance prépondérante, lorsque le disposant, dans un âge avancé, est impotent, atteint dans sa santé physique et temporairement confus ou souffre uniquement d'absences à la suite d'une attaque cérébrale ou encore est confronté à des trous de mémoire liés à l'âge (arrêts du Tribunal fédéral 5A_436/2011 et 5A_443/2011 précité consid. 5.2; 5A_12/2009 du 25 mars 2009 consid. 2.2 et les références citées).

E. 2.2

En l'espèce, il s'agit de déterminer laquelle des deux présomptions - présomption de capacité ou présomption d'incapacité de discernement - doit prévaloir dans le cas concret, à la date de l'envoi de l'avis comminatoire en juin 2012 et du congé en juillet 2012.

E. 2.2.1

En l'occurrence, malgré la maladie mentale dont souffre l'appelante, établie par expertise psychiatrique de mars 2011, et alors même qu'elle avait vécu une période de crise aiguë ayant entraîné son hospitalisation, son état ne nécessitait pas la désignation d'un curateur pour la gestion administrative de ses affaires, bénéficiant d'un encadrement suffisant de la part de D_____, conduisant le Tribunal tutélaire à décider de ne pas instituer de mesure de protection que ce soit pour les aspects administratifs ou pour ceux des soins psychiatriques, l'appelante s'étant elle-même opposée à une mesure d'intervention. Il apparaît dès lors qu'à cette époque l'appelante n'était pas incapable de discernement. En août 2012, à la suite du défaut de paiement de son loyer, l'appelante a sollicité une mise sous curatelle volontaire. Ni ce défaut, ni sa décision ultérieure, ne permettent en tant que telles de considérer qu'il y a renversement de la présomption de capacité de discernement. Une mauvaise réaction ou une absence de réaction n'est pas encore la preuve d'une incapacité de discernement, tout au plus un indice. La décision du Tribunal tutélaire faisant suite à la demande de l'appelante de bénéficier d'une curatelle volontaire de gestion, ne se prononce nullement sur sa capacité de discernement. Aucun élément du dossier ne permet d'établir, avec une vraisemblance prépondérante, que l'appelante se trouvait dans un état durable de dégradation de ses facultés intellectuelles liée à la maladie ou l'âge. L'incapacité de discernement ne peut ainsi être présumée et doit dès lors être établie.

E. 2.2.2

L'appelante soutient que pendant une période dès avril 2012, elle n'a pas pris ses médicaments et son état de santé s'était alors dégradé. Elle n'apporte cependant aucune preuve de la période concernée, de cette dégradation, ni des caractéristiques de cette dégradation, alors qu'elle aurait pu aisément l'établir par l'audition de témoins, notamment celle du médecin qu'elle consulte très régulièrement. Au contraire, les déclarations de D_____, son curateur, ne laissent absolument pas percevoir qu'au moment de la notification de l'avis comminatoire et du congé, l'appelante aurait été dans une situation

d'incapacité de discernement. Il n'a évoqué aucune crise ou dégradation de santé, d'hospitalisation, ni n'a laissé entendre que sa pupille serait ou aurait été incapable de discernement au moment des notifications litigieuses, précisant au contraire qu'elle sollicitait son avis sur tous les courriers qu'elle recevait. Enfin, le conseil de l'appelante est intervenu dans les délais légaux pour la défense des intérêts de sa mandante, ce qui laisse penser que la locataire était en mesure de discuter avec lui de ce qu'il convenait de faire. Dans ces circonstances, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable qu'elle était incapable de discernement lors de la notification des actes litigieux des 20 juin et 23 juillet 2012. Le congé notifié le 23 juillet pour le 31 août 2012 est dès lors valable et le grief de nullité sera rejeté.

E. 3

L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en ne retenant pas que le congé violait les règles de la bonne foi.

E. 3.1

L'appelante ne soutient pas que les conditions de l'art. 257d CO ne seraient par réalisées ou que le Tribunal de baux et loyers aurait retenu à tort 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 pendant deux mois et qu'une mise en demeure est restée sans effets. S'y ajoute que la formule officielle adéquate a été utilisée. En revanche la locataire considère que le congé qui lui a été notifié doit être annulé en tant qu'il est contraire aux règles de la bonne foi. L'intimée aurait sciemment ignoré le courrier du conseil de l'appelante, adressé dans le délai comminatoire, et où il s'engageait à ce que l'intégralité de l'arriéré soit réglée rapidement. Elle connaissait la situation de l'appelante en raison de la procédure C/1_____ pendante. Elle aurait profité de ce que l'appelante subissait un épisode de trouble délirant la privant de sa capacité de discernement. Le retard de paiement de loyer de deux mois était un prétexte pour se défaire d'une locataire âgée, malade, s'acquittant d'un loyer modéré.

E. 3.2

L'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.1). 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). Sauf circonstances spéciales, un délai de huit voire quatre jours excède la notion de "très peu de temps" propre à la demeure du locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2 et 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2013 p. 105), laquelle correspond à un ou deux jours (Lachat, op. cit., p. 672). L'art. 257d CO permet de résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer, sans qu'il importe, à cet égard, que le bailleur ait de toute façon l'intention de résilier pour une autre raison (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004, reproduit in SJ 2004 I 424, consid. 3.2.2 p. 427). En soi, il n'y a donc rien d'abusif à ce que le bailleur exerce cette faculté accordée par la loi aussi s'il est - ou a été - en litige avec le locataire et veut pour ce motif mettre fin au contrat de bail. Ce n'est que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles que l'on peut dès lors concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2010 ; 4A_493/2007 ; 4C.59/2007).

E. 3.3

En l'occurrence, aucune des situations citées par la jurisprudence n'est réalisée. L'appelante a versé l'arriéré de loyer le 3 août 2012, comptabilisé le 6 août, soit une dizaine de jours après l'expiration du délai comminatoire, échéant le 22 juillet 2012, et après réception de l'avis de résiliation du 23 juillet 2012. L'arriéré n'était pas insignifiant, représentant deux mois de loyer, et la baillesse n'a pas tardé à notifier le congé. De surcroît, l'appelante ne peut reprocher à l'intimée de ne pas avoir attendu avant de résilier le bail. Le conseil de l'appelante assurait dans son courrier du 10 juillet 2012 que la dette serait payée dans les meilleurs délais. S'il demandait que l'intimée n'entreprene d'autre démarche en l'état, il n'a donné, ni dans ce courrier ni par la suite, d'explications sur les raisons du retard, aucun problème de santé particulier n'a été évoqué, en particulier pas d'épisode de troubles délirants, ni de difficultés financières. Si l'intimée avait connaissance des problèmes de santé de la locataire, ceux-ci n'avaient conduit à aucune mesure de protection, ni à des défauts de paiement de loyer. Les circonstances invoquées par l'appelante ne sont dès lors pas de nature à retenir que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi, pareille mesure devant rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer. Ce grief est dès lors également rejeté.

E. 4

L'appelante fait enfin grief au Tribunal de ne pas lui avoir accordé de prolongation de bail. L'art. 272a al. 1 let. a CO stipule qu'aucune prolongation de bail n'est accordée lorsque le bailleur a résilié le bail en raison de la demeure du locataire selon l'art. 257d CO. Dans la mesure où les conditions de l'art. 257d CO ont été respectées par le bailleur et que le congé n'est ni nul, ni annulable, le bail ne peut être prolongé. L'appel sera donc rejeté et le jugement entrepris confirmé.

E. 5

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 12 décembre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/1258/2013 rendu le 11

novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18958/2012-3-OSE. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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. 1.1).

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