

GE_GERICHTE C/20343/2012 vom 26. Oktober 2015

GE Cour de justice, 2015-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_20343_2012

FR: GE_GERICHTE C/20343/2012 du 26 octobre 2015

IT: GE_GERICHTE C/20343/2012 del 26 ottobre 2015

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION ABUSIVE; DÉFAUT DE PAIEMENT; SOMMATION; VALEUR LITIGIEUSE

Erwägungen

E. 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 (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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2^{ème} éd. n. 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 137 III 389 ; 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'occurrence, pour calculer la valeur litigieuse, il faut tenir compte du délai triennal de l'art. 271 a al. 1 let. e CO pendant lequel le bailleur ne peut pas valablement donner le congé. Ce délai commence le 1^{er} avril 2014, soit à la date du jugement de première instance et échoit le 1^{er} avril 2017. Ensuite il faut se placer à l'échéance de cette période de protection pour déterminer le terme de résiliation le plus proche. Selon l'art. 266 c CO, une partie peut résilier le bail d'une habitation en observant un délai de congé de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre d'un bail. Par conséquent, le bail pourrait être valablement résilié trois mois après le 1^{er} avril 2017. La valeur litigieuse porte ainsi sur trois ans et trois mois, soit 69'225 fr. (21'300 fr. x 3 +

1'775 fr. x 3). Elle est donc largement supérieure aux 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, pour que la voie de l'appel soit 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. 2

Aux termes de l'art. 1 du Contrat-cadre du bail à loyer romand (ci-après : CCR), identique à l'art. 12 al. 2 des conditions générales et règles et usages locatifs (édition 1991) intégrées au bail liant les parties à la présente procédure, "lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure".

E. 2.1

En l'occurrence, c'est par courrier recommandé du 11 avril 2012, expédié le 12 avril, que la Régie a mis la locataire en demeure de s'acquitter, dans les cinq jours suivant la réception de la mise en demeure, de la somme de 1'850 fr., correspondant au loyer, charges comprises, du mois d'avril 2012, majoré de 30 fr. de frais de rappel. Ce courrier a été retiré le 20 avril 2012 par la locataire. Il y était précisé que le montant devait être reçu dans le délai imparti au crédit du compte de la Régie et que faute de paiement de l'intégralité du montant dans le délai imparti, la bailleuse exigerait le paiement du loyer par trimestre d'avance dès le 1^{er} mai 2012, conformément à l'art. 1 du contrat-cadre de bail à loyer romand. La locataire considère que le délai imparti était trop court. D'après la jurisprudence de la Cour de justice, une mise en demeure de payer l'arriéré de loyer dans un délai de dix jours sous menace du paiement trimestriel est admissible (ACJC/670/2013 du 27 mai 2013 consid. 4.3); la Cour se référant à cet égard à LACHAT (Le bail à loyer, 2008, p. 311, n. 47). Dans son arrêt du 27 mai 2013 précité, rendu entre les mêmes parties et sur le même objet, la Cour a considéré qu'il n'était pas certain qu'un délai de cinq jours fût suffisant; elle ne s'est pas prononcée sur le fond, mais a constaté que la procédure de cas clair alors utilisée ne pouvait être mise en œuvre. Dans le cadre de la présente procédure, la question peut demeurer ouverte.

E. 2.2

Le 27 avril 2012, soit sept jours suivant la réception de la mise en demeure, la bailleuse a exigé le paiement du loyer par trimestre d'avance dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure, soit donc dès le mois de mai 2012 inclusivement. Ce courrier a été retiré par la locataire à la Poste le 4 mai 2012. La locataire savait depuis le 20 avril 2014 qu'elle serait sujette à l'exigence du paiement du loyer par trimestre d'avance si elle ne s'acquittait pas du loyer en souffrance. Dès cette date, elle a été clairement et formellement informée de cette conséquence et elle a donc bien pu comprendre les exigences posées par le bailleur (CdB 4/07, p.131-132). Dès le 4 mai 2012, elle connaissait l'exigence de paiement du loyer par trimestre d'avance. Elle conteste le fait que l'exigence du paiement d'avance du loyer par trimestre soit valable dès le 1^{er} mai 2012 dès lors qu'elle n'a reçu le courrier l'annonçant que le 4 mai 2012. La mise en demeure de payer comminatoire, au sens de l'art. 257d CO, a été envoyée le 29 juin 2012 et reçue par la locataire le 7 juillet 2012, soit plus de 2 deux mois après l'envoi du courrier sollicitant le paiement du loyer par trimestre d'avance, et alors qu'aucun loyer n'avait été versé entretemps, même partiellement.

Ainsi, lorsque l'avis comminatoire a été reçu par la locataire, les loyers d'avril, mai, juin et juillet 2012 étaient quoi qu'il en soit échus et exigibles, qu'ils soient dus par mois ou par trimestre d'avance.

E. 3

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 dix jours au moins et, pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d al. 1 et 2 CO). Le courrier contenant l'avis comminatoire du bailleur doit clairement indiquer l'invitation à payer l'arriéré et le montant de celui-ci. Cependant le montant ne doit pas nécessairement être chiffré, mais déterminable de manière certaine (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 666, CdB 2000 p. 107). Le courrier de la Régie du 26 juin 2012, reçu le 7 juillet 2012, faisait état d'un montant de 7'100 fr. 65 correspondant aux loyers et charges du 1^{er} avril 2012 au 31 juillet 2012, avec 30 fr. de frais de rappel sous déduction d'un solde de chauffage de 39 fr. 35. L'appelante soutient que les sommes à payer mentionnées dans le courrier du 26 juin 2012 contenant l'avis comminatoire sont fausses et non identifiables. Partant elle affirme que le congé est inefficace. Selon elle, les montants demandés sont erronés car la Régie aurait dû exiger 170 fr. de plus, soit 7'270 fr. 65. De surcroît, elle relève que la Régie lui a réclamé 30 fr. de rappel alors que seuls 10 fr. peuvent l'être selon l'art. 12 al. 2 2^e phrase des conditions générales et règles et usages locatifs (édition 1991). La différence de 170 fr. relevée par la locataire provient du fait que la régie n'a pas réclamé l'acompte de charges de 170 fr. relatif au mois d'avril 2012, effectivement non réglé. Dans la mesure où, nonobstant le défaut de paiement de cet acompte, la locataire s'est vu restituer un montant de 39 fr. 35, on voit mal à quel titre la locataire aurait dû être mise en demeure de payer un montant qui n'était à l'évidence pas (plus) dû. Que la locataire considère, par erreur, que le montant dû était de 170 fr. supérieur à celui réclamé ne permet pas de retenir que le montant réclamé n'était pas dû. Par ailleurs, et cela ressort clairement de l'écriture de la locataire, celle-ci n'avait aucun doute sur la cause de ses obligations et leur nature. Elle connaissait le montant de son loyer et savait qu'il n'était pas payé, de sorte que le montant dû était aisément déterminable. Même si le bailleur s'était trompé, comme le soutient la locataire, et avait omis de réclamer un montant il serait pour le moins paradoxal que cela permette à la locataire de se soustraire à ses obligations. Il s'ensuit que le congé a été donné valablement.

E. 4

L'appelante se prévaut de l'annulation du congé car il serait contraire aux règles de la bonne foi. Plus précisément, à lire la locataire, le comportement du bailleur "dénote une volonté de mettre la locataire dans une position où elle ne pourrait pas s'acquitter à temps de ses obligations" et ce comportement "dénote ainsi une attitude déloyale qui devra être sanctionnée par l'annulation du congé" (appel, p. 11 in fine); pour la locataire, le fait d'imposer un paiement du loyer par trimestre dans ces circonstances serait contraire aux règles de la bonne foi. En matière de résiliation pour défaut du paiement du loyer, 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 bailleur était assorti

d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme des art. 266l CO et respecte le délai et terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Au moment de la mise en demeure, soit le 26 juin 2012, la locataire était débitrice des loyers d'avril à juin inclusivement. Au moment où elle a reçu la mise en demeure, le loyer de juillet était également exigible. Un délai de trente jours a été imparti à l'appelante pour s'acquitter de ces montants, ce qui est le minimum requis par l'art. 257d al. 1 CO. L'exigence que l'avis comminatoire soit bien assorti d'une menace de résiliation en cas de non-paiement est remplie. Au jour de la résiliation, seuls 3'600 fr. (1'800 fr. le 10 juillet 2012 et le 31 juillet 2012) avaient été payés, soit légèrement moins de deux mois de loyer. Le paiement suivant est survenu deux mois plus tard (le 4 octobre 2012). Il s'ensuit que la somme réclamée n'a pas été intégralement payée. Enfin, l'art. 266 l CO a été respecté ainsi que les délais et les termes prescrits par l'art. 257 d al. 2 CO. Force est en outre de constater que la locataire ne conteste pas l'exigibilité de la somme réclamée, puisqu'elle considère que le montant dû était de 170 fr. supérieur; qu'elle se trompe sur ce point n'enlève rien au fait que le montant réclamé était dû. Autrement dit, elle ne remet pas en cause le fait d'avoir accumulé quatre mois de loyer de retard lorsqu'elle a reçu l'avis comminatoire, ce qui rend sans pertinence l'exigence du paiement par trimestre. Dans tous les cas de figure, les montants réclamés étaient en effet dus. Dans ces circonstances, le grief soulevé n'apparaît pas fondé. Par conséquent, la résiliation est valable.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 mai 2014 par A._____ contre le jugement JTBL/371/2014 rendu le 1^{er} avril 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20343/2012-6 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Thierry STICHER 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 ou égale à 15'000 fr.

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