

GE_GERICHTE C/2181/2005 vom 2. April 2007

GE Cour de justice, 2007-04-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_2181_2005

FR: GE_GERICHTE C/2181/2005 du 2 avril 2007

IT: GE_GERICHTE C/2181/2005 del 2 aprile 2007

Regeste

PRINCIPE DE LA BONNE FOI; POURSUITE PAR VOIE DE FAILLITE | CO.266h; CO.271.1

Erwägungen

E. 1.1

L'appel du 31 janvier 2006 est recevable, car déposé selon la forme requise et dans le délai légal (art. 443 al. 1, 30 al. 1 let. c et 444 LPC).

E. 1.2

Les conclusions prises en première instance ayant porté sur la constatation de la nullité d'un congé, subsidiairement sur l'octroi d'une prolongation de bail, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56 P LOJ). La voie de l'appel ordinaire est par conséquent ouverte, ce qui permet à la Cour d'exercer un plein pouvoir de cognition. La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve des principes de l'immutabilité du litige et du double degré de juridiction, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad. art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 2

2.1 L'appelant a conclu à ce que la nullité du congé signifié le 23 décembre 2004 soit constatée par la Cour, tout en se prévalant, dans son argumentation, de motifs d'annulation du congé. La Cour examinera donc en premier lieu la validité du congé sous l'angle de son efficacité, avant d'en revoir la validité sous l'angle du respect des règles de la bonne foi.

E. 2.2

Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi ne soient réalisées. Plus généralement, sont inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme (art. 266 l à 266 o CO), mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. L'inefficacité est une forme de nullité (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 466-467, ch. 2.7).

E. 2.3

En l'espèce, la bailleuse s'est prévalu de l'art. 266 h CO pour résilier le contrat de bail. A teneur de l'art. 266 h al. 1 CO, lorsque le locataire tombe en faillite après la délivrance de la chose, le bailleur peut exiger de sa part la fourniture de sûretés pour les loyers à échoir. Il doit pour ce faire s'adresser par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable. Les sûretés peuvent être demandées en tout temps, tant que dure

la faillite. Un délai convenable est un délai d'au moins deux semaines. Si le délai imparti est insuffisant, le bail ne pourra pas être résilié si le locataire remet les sûretés dans le délai adéquat (LACHAT, op. cit., p. 445, ch. 6.3 et notes de bas de page). Selon l'art. 266 h al. 2 CO, à défaut de fourniture desdites sûretés dans le délai imparti, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

E. 2.4

En l'espèce, suite à la faillite de X_____, prononcée par jugement du 2 septembre 2004, la bailleuse a, par courriers adressés à X_____ et à l'administration de sa faillite en date du 24 novembre 2004, imparti à ces derniers un délai au 17 décembre 2004 pour lui fournir des sûretés relatives au paiement des loyers à échoir jusqu'à la fin du contrat de bail, à savoir le 31 décembre 2010. Les loyers à échoir du mois de janvier 2005 à la fin du bail correspondent à une somme totale de 342'000 fr. X_____ étant tombé en faillite, selon les dispositions mêmes de l'art. 266 h CO, il ne fait pas de doute que la bailleuse était en droit de solliciter de sa part le versement de sûretés pour tous les loyers restant à courir jusqu'à l'échéance du contrat. Le délai qu'elle a imparti à X_____ et à l'administration de sa faillite, délai de garde postal compris, correspond à dix-sept jours. S'agissant du versement de sûretés pour un montant considérable, il eut été possible de se demander si le délai imparti devait être considéré comme convenable, question qui peut demeurer ouverte. En effet, X_____ n'a nullement sollicité de prolongation de ce délai, ni fourni la moindre sûreté dans un délai qui eut pu être considéré comme raisonnable. Ce n'est qu'au stade de l'appel qu'il a produit divers documents et photographies relatifs à des objets mobiliers tels que bateau à moteur, voiture de tourisme, bijoux et montres de marques, dont il soutient que la valeur totale s'élève à 357'000 fr., mais sans fournir de preuve quant à leur propriété ou à son droit d'en disposer, ni une quelconque expertise pour en justifier la valeur. En tous les cas, cette tentative de fournir des sûretés requises ne peut être considérée que comme tardive. Au vu de ce qui précède, toutes les conditions de forme et de fond étant réalisées, l'efficacité du congé notifié en application de l'art. 266 h al. 2 CO doit être constatée par la Cour, qui n'est de fait pas nul.

E. 3

La Cour examinera maintenant les arguments soulevés par l'appelant et ayant trait à des motifs d'annulation du congé notifié le 23 décembre 2004.

E. 3.1

En effet, l'annulation du congé donné en application de l'art. 266 h al. 2 CO est possible, lorsque la résiliation est donnée contrairement aux règles de la bonne foi et ceci sur la base de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, op. cit., p. 446, ch. 6.6.). L'art. 271 al. 1 CO dispose que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, sans toutefois que l'attitude de la partie bailleuse puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit.

E. 3.2

Selon l'appelant, en se prévalant de l'art. 266 h al. 2 CO pour résilier le contrat de bail, la bailleuse aurait détourné la loi de son but. En effet, l'art. 266 h al. 1 CO donne la possibilité au bailleur de solliciter la fourniture de sûretés pour les loyers à échoir en impartissant un délai au locataire, dans le but de garantir les obligations futures de ce dernier qui semblent en péril en raison du prononcé de la faillite. Dès lors que les loyers avaient toujours été payés régulièrement et à temps par la société sous-locataire, la bailleuse n'avait pas à craindre pour le paiement des loyers à échoir, à la suite du

prononcé de la faillite de X_____. Toutefois, il convient de constater que selon ce qui a été allégué par la bailleresse sans avoir été contredite par l'appelant, les indemnités pour occupation illicite n'ont plus été versées à compter du mois de janvier 2006, ce qui fait tomber à faux l'argumentation de l'appelant sur ce point. Par ailleurs, les parties se trouvant en litige en parallèle des contestations de congés, relativement au paiement du prix de vente du fonds de commerce, on ne saurait valablement soutenir que la bailleresse devait être certaine du paiement des loyers futurs jusqu'à l'échéance du contrat. Ainsi, l'appelant n'a pas démontré en quoi l'art. 266 h CO dont s'est prévalu la bailleresse pour résilier le contrat de bail aurait été détourné de son but.

E. 3.3

L'appelant invoque par ailleurs qu'il serait contraire à la bonne foi de résilier son bail alors qu'il est parvenu à obtenir du sous-locataire la fourniture de sûretés pour une valeur totale de 357'000 fr., auxquelles doit s'ajouter le montant de 25'000 fr. correspondant au certificat de garantie de loyer, émis en sa faveur par D_____ SA, en date du 1^{er} novembre 2000, suite à la conclusion du bail. Comme il a d'ores et déjà été indiqué ci-dessus, l'appelant se contente de fournir, avec son écriture d'appel, divers photographies et documents relatifs à des objets mobiliers, tels que bateau à moteur, voiture de tourisme, bijoux et montres de marques, lesquels ne démontrent en aucun cas la propriété de l'appelant sur lesdits objets, ni les droits d'en disposer qui lui auraient été conférés par le ou les propriétaires, pas plus que la valeur réelle et actuelle desdits biens. On ne saurait imposer à la bailleresse l'acceptation de ces « sûretés » offertes en procédure de deuxième instance, soit le 30 janvier 2006, pour lui mettre à charge un comportement contraire aux règles de la bonne foi permettant d'invalider le congé notifié le 23 décembre 2004.

E. 3.4

Au vu de ce qui précède, la Cour ne retiendra pas que le congé notifié le 23 décembre 2004 consacre une attitude contraire aux règles de la bonne foi et doive de ce fait être annulé.

E. 4

L'appelant qui succombe sera condamné à verser un émolument de 300 fr. en faveur de l'Etat (art. 447 al. 2 LPC).

E. 5

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse semble à priori s'élever à 401'800 fr. (11,5 x 5'200 fr., correspondant aux loyers entre le 15 janvier 2005, date pour laquelle le congé a été notifié, jusqu'au 31 décembre 2005, plus 5 x 68'400 fr. correspondant aux loyers annuels entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2010, échéance contractuelle du bail : ATF 88 II 57 consid. point 1). * * * * *