

GE_GERICHTE C/21927/2015 vom 10. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21927_2015

FR: GE_GERICHTE C/21927/2015 du 10 avril 2017

IT: GE_GERICHTE C/21927/2015 del 10 aprile 2017

Regeste

BAIL À FERME ; CONTESTATION DU CONGÉ ; DÉFAUT DE PAIEMENT ;
FORMULE OFFICIELLE ; COMPENSATION DE CRÉANCES | CO.282; OBLF.9;
CO.298;

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). 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du local loué, charges comprises, s'élève à 4'550 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($4'550 \text{ fr.} \times 36 = 163'800 \text{ fr.}$).

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

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, la pièce nouvelle produite, à savoir un décompte des sommes dues par l'appelante au 21 septembre 2016, est recevable.

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3).

E. 2

L'appelante conteste la validité du congé qui lui a été adressé.

E. 2.1.1

En vertu de l'article 282 al. 2 CO, lorsque, après la réception de la chose, le fermier a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de soixante jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. L'art. 282 al. 2 CO précise que faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. La réglementation de l'art. 282 CO sur la demeure du fermier dans le paiement du fermage ou des frais accessoires est analogue à celle de l'art. 257d CO, à cette seule différence que le délai de paiement doit être de «soixante jours au moins» dans le bail à ferme, alors qu'il doit être de «trente jours au moins» dans le bail à loyer. La mise en demeure doit, sous peine de nullité, contenir une menace expresse de résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_551/2009 du 10 février 2010, consid. 2.4; Roncoroni, Commentaire romand, 2012, n. 1 ad art. 282 CO). Si le bailleur impartit un délai de paiement inférieur à soixante jours, l'avis comminatoire ne produit aucun effet (Roncoroni, op. cit., n. 2 ad art. 282 CO; Lachat, Commentaire romand, n. 5 ad art. 257d CO). La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Si le bailleur a plusieurs créances dont certaines ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO tandis que d'autres la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et les références citées). Le simple fait que l'avis comminatoire mentionne des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO ne suffit pas à remettre en cause la validité de cet avis dans son intégralité si le locataire ne pouvait avoir de doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de certaines autres créances (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 précité, consid. 4).

E. 2.1.2

Le locataire en demeure, qui dispose d'une créance compensante contre le bailleur, pourra l'opposer en compensation afin d'empêcher une résiliation extraordinaire du bail; pour que la dette soit éteinte par voie de compensation en temps utile, il est toutefois nécessaire que le locataire l'invoque avant l'expiration du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt du Tribunal fédéral 4A_296/2008 du 29 juillet 2008, consid. 5.1). La compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer (art. 124 al. 1 CO). Le débiteur doit exprimer clairement son intention de compenser. La déclaration de volonté doit permettre à son destinataire de comprendre, en fonction des circonstances, quelle est la créance compensée et quelle est la créance compensante. Si le débiteur ne précise pas quelle créance il entend compenser par une contre-créance, sa déclaration est incomplète et, par voie de conséquence, dépourvue d'effet juridique (arrêt du Tribunal fédéral 4C.174/1999 du 14 juillet 1999 consid. 2b, in SJ 2000 I p. 78). Selon la répartition du fardeau de la preuve déduite de l'art. 8 CC, il appartient au débiteur qui prétend s'être libéré d'en apporter la preuve. Il s'ensuit que lorsqu'une partie invoque la compensation, il lui incombe de présenter les faits permettant de constater que les conditions de la compensation sont réunies; si elle détient des moyens de preuve, on doit attendre d'elle qu'elle les produise (arrêt du Tribunal fédéral 4C_295/2001 du 24 janvier 2002, consid. 2b, in SJ 2002 I p. 244; arrêt du Tribunal fédéral 4C_212/2006 du 28 septembre 2006, consid. 3.1.3). L'obligation du juge de se prononcer sur la contre-créance invoquée en compensation ne saurait prolonger la procédure en contestation du congé de façon à contrecarrer la volonté du législateur de permettre au bailleur de mettre fin au bail et d'obtenir l'évacuation du locataire dans les plus brefs délais. Invoquer la compensation avec une contre-créance contestée ne doit pas être un moyen susceptible de conduire à une prolongation du séjour indu du locataire dans l'objet loué. La contre-créance invoquée en compensation doit dès lors pouvoir être prouvée sans délai (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014 et 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2).

E. 2.1.3

L'art. 298 CO prévoit que le congé des baux à ferme portant sur des habitations ou des locaux commerciaux doit être donné par écrit (al. 1). Le bailleur doit donner le congé en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au fermier la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail (al. 2). Selon l'art. 9 al. 1 let. b OBLF - qui s'applique non seulement à la formule prévue par l'art. 266l al. 2 CO pour le bail à loyer, mais aussi à celle prévue par l'art. 298 al. 2 CO pour le bail à ferme (arrêt du Tribunal fédéral 4A_374/2012 du 6 novembre 2012 consid. 2) -, la formule destinée à notifier au locataire le congé doit indiquer (a) la chose louée sur laquelle porte le congé, (b) la date à laquelle le congé sera effectif, (c) le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, (d) les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) et (e) la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu.

E. 2.2

L'appelante invoque différents moyens à l'appui de son appel.

E. 2.2.1

Elle invoque la nullité des avis comminatoires au motif qu'à la date à laquelle ceux-ci lui ont été adressés, soit les 19 janvier et 12 février 2015, elle ne se trouvait pas en demeure

puisqu'elle disposait d'un délai jusqu'au 25 de chaque mois pour s'acquitter des sommes dues. A la date des avis comminatoires, l'appelante n'était pas en demeure pour les loyers et redevances dus pour les mois courants. L'avis du 12 février 2015 portait toutefois tant sur la redevance de gérance du mois de février que sur celle du mois de janvier 2015. L'appelante était donc en demeure, à la date de l'avis comminatoire du 12 février 2015, pour la redevance de janvier 2015. Quand bien même, le 12 février 2015, l'appelante n'était pas en demeure pour le paiement de la redevance du mois de février, elle ne pouvait ignorer qu'à la date de cet avis, elle devait s'acquitter, à tout le moins, de la première redevance. La validité de l'avis comminatoire pour la redevance du mois de janvier 2015 doit donc être admise.

E. 2.2.2

L'appelante fait valoir que l'avis de résiliation n'indiquait pas sur quel avis comminatoire il se fondait; or il était "incontestable" que cette indication devait figurer afin que le locataire puisse vérifier si le cas de demeure invoqué est réalisé. La résiliation ne portait pas la mention de l'avis comminatoire sur lequel elle se fondait, la place prévue à cet effet étant restée vierge. Cela étant, aucun autre avis comminatoire n'a été adressé à l'appelante après celui de février 2015. Il ne pouvait donc y avoir de doute pour elle quant à la mise en demeure sur laquelle la résiliation se fondait. De plus, l'art. 9 OBLF n'exige pas que la date de la mise en demeure figure sur l'avis de résiliation, de sorte que l'absence de cette indication ne viole pas cette disposition. Celle-ci exige en revanche que l'avis porte l'indication selon laquelle le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande. L'appelante ne soutient cependant pas qu'elle aurait demandé le motif du congé, et notamment quelle mise en demeure serait restée vaine, et que l'intimée aurait refusé de lui répondre. Le défaut d'indication de la date de la mise en demeure dans l'avis de résiliation ne peut constituer en l'espèce un motif de nullité du congé.

E. 2.2.3

L'appelante soutient qu'elle a invoqué la compensation avant son courrier du 23 avril 2015 aux termes duquel elle prie l'intimée de prendre "une nouvelle fois" acte de ce qu'elle oppose en compensation différentes prétentions. Ce courrier ne contient aucune indication de la date ou de la manière dont la compensation aurait été invoquée précédemment et l'appelante ne fournit pas d'explications à cet égard. L'intimée conteste que l'appelante ait invoqué la compensation pendant ledit délai et aucun élément figurant à la procédure ne permet de retenir que tel aurait été le cas. Aucune violation du droit d'être entendue de l'appelante ne saurait être retenue au motif que le Tribunal n'a pas instruit cette question, étant rappelé que même lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement de l'état de fait pertinent, en faisant des allégations et en fournissant des preuves et que le juge n'est pas tenu d'instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 3.2). De plus, contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, il ne peut être déduit aucune manifestation de la volonté de sa part d'invoquer la compensation de son courrier de rappel d'une facture du 23 avril 2014 ou du courrier de l'intimée du 16 décembre 2013 accordant une réduction de la somme mensuelle due par l'appelante. L'invocation par l'appelante de la compensation durant le délai comminatoire n'est ainsi pas établie. Enfin, le fait que l'appelante aurait été créancière, de par la loi, de l'intimée du montant de la garantie de loyer, exigible en vertu de l'art. 3 de la loi protégeant les garanties fournies par les locataires du 18 avril 1975 (LGFL - I 4 10) n'est pas déterminant, les règles sur la compensation s'appliquant aux créances de toute nature, et pas

contractuelles uniquement, et ne la dispensait ainsi pas d'invoquer la compensation, ce qu'elle n'a pas fait durant le délai comminatoire et la compensation n'a lieu qu'autant que le débiteur fait connaître au créancier son intention de l'invoquer. C'est donc à bon droit que le Tribunal a considéré que la déclaration de compensation intervenue par courrier du 23 avril 2015 était tardive et ne permettait pas de faire échec à la résiliation pour défaut de paiement intervenue par avis de résiliation du 30 septembre 2015.

E. 2.2.4

Selon l'appelante, le Tribunal ne pouvait pas retenir que F_____ était locataire principal et "dans la mesure où l'on ignore qui était locataire principal, on ignore sa volonté réelle. Or, cette volonté a assurément une incidence dans le fait de savoir si le contrat du 27 mai 2013, dont est issu le congé litigieux, a pu ne serait-ce que déployer des effets". L'appelante n'allègue aucun élément qui permettrait de retenir que F_____ ne serait pas le locataire principal ou même simplement d'éveiller un doute à cet égard. En tout état de cause, l'argumentation de l'appelante ne permet pas de comprendre en quoi l'absence alléguée de qualité de locataire principal de F_____ serait susceptible de constituer un motif de nullité ou d'annulation du congé qui lui a été notifié.

E. 2.2.5

En définitive, les moyens invoqués par l'appelante ne sont pas fondés, de sorte que le jugement attaqué sera confirmé.

E. 3

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 30 août 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/602/2016 rendu le 9 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21927/2015-4. 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 Pauline ERARD, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY, Monsieur Serge PATEK, 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.