

GE_GERICHTE C/24140/2020 vom 25. September 2024

GE Cour de justice, 2024-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24140_2020

FR: GE_GERICHTE C/24140/2020 du 25 septembre 2024

IT: GE_GERICHTE C/24140/2020 del 25 settembre 2024

Erwägungen

E. 2

. En l'espèce, les éléments soulevés par les appelants ne tendent pas à critiquer une constatation inexacte des faits retenus, lesquels ont par ailleurs été complétés dans l'état de faits ci-dessus. En réalité, ceux-ci se plaignent d'une appréciation erronée des preuves, laquelle sera examinée ci-après.

E. 2.1

. La "constatation inexacte des faits" mentionnée à l'art. 310 let. b CPC habilite l'instance supérieure à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, op. cit. , N-6 ad art. 310 CPC).

E. 3

. Dans un second grief, les appelants soulèvent une violation du droit, au motif que le Tribunal aurait dû conclure à l'inefficacité du congé – pour défaut de clarté des avis comminatoires – et, subsidiairement, l'invalidier, car le réel motif du congé ne correspondrait pas à celui qui avait été communiqué, soit un défaut de paiement de loyers. Par ailleurs, l'intimée reproche au Tribunal une violation du droit, au motif qu'il aurait retenu un délai de prescription quinquennal, soit un délai plus court que celui qui serait applicable selon elle en matière de frais accessoires.

E. 3.1.1

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire d'habitations ou de locaux commerciaux a du retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui adresser un avis comminatoire en lui fixant un délai de 30 jours au moins pour s'en acquitter et en le menaçant, à défaut de paiement, de la résiliation du bail (al. 1); si, à l'expiration du délai fixé, le locataire n'a pas payé, le bailleur peut résilier le bail moyennant un délai de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2). 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). Les résiliations de bail qui respectent les exigences légales de forme mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut sont inefficaces. L'inefficacité est une forme de nullité. Elle peut être soulevée en tout temps, sauf abus manifeste de droit, même à l'occasion de la procédure d'expulsion et doit être constatée d'office par le juge (Lachat, Le bail à loyer, 2019, p. 951; Lachat, in Commentaire romand Code des obligations, 3^{ème} éd., 2021, N 3

ad art. 266o CO, qui précise alors que le juge doit soulever l'inefficacité ou la nullité d'office). Cette réglementation de droit matériel mise en place par le législateur signifie que le locataire mis en demeure doit évacuer l'objet loué dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer et les frais accessoires en retard (arrêt du Tribunal fédéral 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.1; sur la notification de l'avis comminatoire et de la résiliation, cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4.1). La rigueur de la sanction prévue par cette réglementation présuppose, en particulier, que l'avis comminatoire soit suffisamment clair et précis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1).

E. 3.1.2

Le bailleur est libre de choisir les termes de son avis comminatoire. Il faut cependant que son avertissement soit clair : le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée et qu'il est mis en demeure; il doit en outre comprendre que le paiement doit être effectué dans un laps de temps donné; enfin la déclaration doit indiquer que le non-paiement dans le délai fixé rendra possible l'extinction du bail par résiliation extraordinaire. Le bailleur doit ainsi préciser le montant de la créance qu'il réclame, son échéance, le point de départ et la durée du sursis octroyé et le risque d'une résiliation anticipée du bail. Pour simplifier, l'avertissement du bailleur ne doit porter que sur les postes qui font partie du loyer. Il n'est pas indispensable d'indiquer le montant de la créance en souffrance de manière chiffrée (CdB 4/00, p. 107 ss ; arrêt du Tribunal fédéral du 14 juin 2000 = MRA 2/01, p. 47 ss); il est cependant conseillé, en cas de doute, de rendre la créance suffisamment déterminable pour éviter d'éventuelles confusions (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT, 2011, N 26 ad art. 257d CO). Selon la jurisprudence, l'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_436/2018 précité consid. 4.1; 4A_306/2015 précité consid. 2; 4A_134/2011 précité consid. 3; 4C_123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_436/2018 précité consid. 4.1; 4A_134/2011 précité consid. 3 in fine). En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : le locataire qui constate une erreur doit la signaler au bailleur, à défaut de quoi il ne mérite pas d'être protégé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2; 4A_436/2018 précité consid. 4.1; 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). Le bailleur n'est pas habilité à résilier le contrat en application de l'art. 257d al. 2 CO lorsque le locataire est en retard dans le paiement de frais de poursuite, de sûretés (garantie bancaire), de dommages-intérêts, de frais de rappel, ou d'autres dettes, par exemple pour de menus travaux non exécutés, pour des dégâts aux locaux, pour la violation d'une clause de non-concurrence, etc. (Lachat, op. cit. , p. 870).

E. 3.2

En l'espèce, la résiliation du bail litigieux du 29 octobre 2020 a été notifiée aux appelants sur la base des avis comminatoires du 15 septembre 2020, notifiés à l'adresse des locaux loués et portant sur deux montants de 11'549 fr. chacun. Les locataires soutiennent qu'ils ignoraient être en retard dans le paiement des loyers, car l'intimée avait formulé des propositions d'arrangement de paiement. Ce raisonnement ne saurait être suivi. Les locataires ont toujours déclaré que si l'un d'entre eux s'était régulièrement acquitté de sa part de loyer, cela n'avait pas été le cas pour l'autre. Par ailleurs, il ne ressort d'aucune pièce que l'intimée aurait proposé une exonération complète du paiement des loyers. Tout au plus était-il prévu que la bailleuse renonçait à faire valoir ses droits jusqu'à une date déterminée, ce qui milite en faveur du maintien du caractère exigible de la dette de loyer. La bailleuse avait toutefois compris les problèmes auxquels les locataires faisaient face et leur avait accordé une période plus longue pour s'acquitter de leur dette. Qui plus est, les locataires avaient eux-mêmes formulé une demande d'exonération du paiement des loyers litigieux en date du 1^{er} mai 2020, ce qui tend à démontrer qu'ils avaient saisi la différence entre une exonération de l'obligation de payer le loyer et un report de l'exigibilité des créances de loyer. Ainsi, au moment de la réception des avis comminatoires, bien que les locataires se savaient débiteurs de loyers, ceux-ci n'ont pas procédé au paiement des montants réclamés, de sorte que les conditions de l'art. 257 d al. 2 CO sont remplies. A teneur des avis comminatoires, il est incontestable que le montant exact réclamé est indiqué de manière chiffrée, tandis que ce montant est inférieur à la somme qui était effectivement en souffrance, à teneur du décompte versé à la procédure par l'intimée. En tout état, même à retenir que les avis comminatoires n'étaient pas suffisamment clairs, les locataires restaient débiteurs, quoi qu'il en soit, d'arriérés de loyer à l'échéance du délai comminatoire. Compte tenu de ce qui précède, c'est à raison que le Tribunal a constaté l'efficacité du congé notifié le 29 octobre 2020 pour le 30 novembre 2020. Ce point sera dès lors confirmé par la Cour de céans, par substitution de motifs.

E. 4

Les appelants soutiennent que le congé litigieux serait contraire aux règles de la bonne foi au motif que la bailleuse ne les avait pas préalablement informés du retard de paiement et n'avait, partant, pas détourné les appelants de leur erreur au sujet du caractère exigible de la dette de loyers. Par ailleurs, le réel motif du congé ne correspondrait pas à celui qui avait été invoqué, mais se fonderait sur une volonté de la bailleuse d'implanter un centre commercial dans l'immeuble.

E. 4.1

Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque le bailleur a réclamé une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 5.3.1 et 4C_430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1 in SJ 2005 I p. 310/311). S'agissant du congé signifié en application de l'art. 257d CO, le Tribunal fédéral

avertit d'emblée qu'en règle générale, la résiliation fondée sur la demeure du locataire ne contrevient pas à la bonne foi; est réservée « l'hypothèse où le bailleur était mû par un motif réel autre que le défaut de paiement, motif qui constitue un abus de droit » (arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 4.3) (Wessner, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer et à ferme, 2017, N 37 ad art. 257d CO). Le fardeau de la preuve de l'art. 8 CC commande que la partie qui veut faire annuler le congé doit prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie le bail a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'il a invoqué (ATF 148 III 215 consid. 3.1.5; 142 III 456 consid. 2.1; 140 III 433 consid. 3.1.2; 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.2; 4A_17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

E. 4.2

Il convient de relever à titre liminaire qu'un congé notifié pour défaut de paiement de loyers ne peut que très exceptionnellement être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi. Tel n'est pas le cas en l'espèce. En effet, aucune des situations admises par la jurisprudence n'est réalisée dans le cas concret. Reste à savoir si – tel que persistent à le soutenir les appelants – le motif communiqué à la base du congé en cacherait en réalité un autre. A cet égard, les appelants n'ont jamais été en mesure de démontrer ni même de rendre vraisemblable l'existence d'un motif autre que le défaut de paiement de loyers qui aurait pu conduire l'intimée à résilier le contrat de bail. Pour le surplus, les appelants ne peuvent reprocher à l'intimée de les avoir confortés dans leur prétendue erreur au sujet de l'exigibilité des loyers litigieux. En effet, les appelants se sont placés en défaut de paiement en cessant unilatéralement de s'acquitter de leurs loyers, sans l'accord de l'intimée. Quant à la proximité temporelle entre le refus d'octroi d'une aide supplémentaire par l'intimée et la notification des avis officiels de résiliation, les appelants ne peuvent en tirer aucun argument. Comme retenu à juste titre par le Tribunal, sans que cela n'ait été remis en cause en appel, le délai comminatoire fixé par les avis du 15 septembre 2020 était arrivé à échéance le 24 octobre 2020. La bailleuse était donc légitimée à notifier des avis de résiliation aux locataires le 29 octobre 2020. Les griefs des appelants sont dès lors infondés.

E. 5

Compte tenu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a donné droit aux conclusions reconventionnelles en évacuation de l'intimée avec mesures d'exécution directe. Le jugement entrepris sera également confirmé à cet égard.

E. 6

Finalement, l'intimée a formé appel joint sur la question de la prescription de la créance en paiement du solde annuel de décompte de charges et frais accessoires. Le Tribunal a procédé à un examen des avis doctrinaux en la matière et s'est rallié à l'avis majoritaire qui préconise une prescription quinquennale de la prétention litigieuse, en application de l'art. 128 ch. 1 CO.

E. 6.1

Les frais accessoires ne sont à charge du locataire que moyennant une convention particulière (art. 257a al. 2 CO). Le contrat doit indiquer de manière précise et compréhensible la liste des frais accessoires facturables séparément (Lachat/Bohnet, in

Commentaire romand du code des obligations II, art. 253-529 CO, 2021, N 2 ad art. 257a/257b CO). Pour le système des acomptes, le bailleur fournira au locataire un décompte une fois l'an (art. 4 al. 1 OBLF et 8 OBLF), clair et compréhensible, de manière à ce que le locataire puisse contrôler les frais accessoires (Lachat/Bohnet, op. cit., N 5 ad art. 257a/257b CO). Les acomptes provisionnels et les montants forfaitaires que le locataire doit verser périodiquement au titre des frais accessoires se prescrivent par cinq ans dès chaque échéance (art. 128 ch. 1 CO) (Lachat, op. cit., p. 425 et les références citées). La redevance périodique est la créance pour laquelle le débiteur est tenu à époques régulières en vertu d'un même rapport juridique (il y a lieu d'entendre par là un rapport de durée dont découlent des obligations de prester périodiques, qui prennent naissance de manière nouvelle et indépendante au cours de cette durée ATF 143 III 348); il faut que chacune des prestations revenant régulièrement puisse être exigée de façon indépendante, mais il n'est pas nécessaire que les prestations soient toutes de la même importance et que leur montant, voire leur échéance, soient par avance exactement déterminés (ATF 78 II 145 ; 124 III 370 ; 139 III 263) (Braconi/Carron/Gauron-Carlin, CC-CO Annoté, 11 e édition, 2020, p. 129, ad art. 128 CO). Les textes légaux précités dégagent ainsi tous une idée de périodicité, dans la mesure où l'établissement du décompte est une obligation annuelle (art. 4 al. 1 OBLF) et le paiement des acomptes de charges et frais accessoires est mensuel (art. 257c CO). Ces deux obligations découlant pour le surplus d'un même rapport juridique, soit le contrat de bail à loyer. La créance du bailleur pour le loyer se prescrit après cinq ans, s'il est dû par périodes (par exemple dû mensuellement) (art. 128 ch. 1 CO). Ce délai de prescription commence à courir dès que la créance du loyer est exigible. Le bailleur ne peut plus réclamer le loyer après les cinq ans précités, à moins que précédemment il n'ait interrompu la prescription, soit en intentant une action en justice, soit en déposant une réquisition de poursuite (art. 135 ch. 2 CO). Si le locataire reconnaît la dette, la prescription est également interrompue (art. 135 ch. 1 CO). Un nouveau délai commence à courir à partir de l'interruption du précédent : il est en principe de cinq ans également; toutefois, si la dette a été reconnue dans un titre ou constatée par jugement, le nouveau délai est de dix ans (art. 137 CO). Les autres prestations périodiques convenues entre le bailleur et le locataire se prescrivent également au bout de cinq ans, par exemple les acomptes ou les forfaits pour frais accessoires. Il en va de même pour les intérêts de retard dans le paiement du loyer (Lachat, op. cit., p. 371 et les références citées). Le délai de prescription de la prétention en paiement du solde annuel des frais accessoires court dès que la créance est exigible (art. 130 al. 1 CO), soit dès que le bailleur présente le décompte, à la fin de l'année pour laquelle il doit être établi. Plus précisément, la prescription court à partir du 30^{ème} jour du délai suivant la réception du décompte par le locataire, puisque la pratique lui reconnaît un tel délai pour s'acquitter du solde dû (Lachat, op. cit., p. 425). Tous les frais accessoires qui ne font pas l'objet de prestations périodiques et qui ne relèvent dès lors pas de l'art. 128 ch. 1 CO, se prescrivent en revanche selon la règle générale du délai de dix ans (Richard, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 32, N 123).

E. 6.2

En l'espèce, la notion de périodicité ressort, d'une part, de l'obligation incombant au bailleur d'établir un décompte de frais accessoires chaque année et de le soumettre aux locataires et, d'autre part, de l'engagement du locataire de s'acquitter mensuellement des acomptes provisionnels. La définition d'une obligation de prester périodique au sens de la jurisprudence fédérale précitée correspond aux engagements réciproques auxquels ont

souscrit les parties par la signature du contrat de bail à loyer qui les lie. Ainsi, il importe peu de savoir si les parties ont prévu conventionnellement un délai de contestation du décompte annuel. Compte tenu des considérations qui précèdent, le raisonnement du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique et sera confirmé sur ce point également. Ainsi, les prétentions en paiement de l'intimée portant sur la période courant du 1^{er} juillet 2012 au 30 juin 2015 sont prescrites.

E. 7

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 août 2023 A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/526/2023 rendu le 21 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24140/2020. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 2 octobre 2023 par C_____ FONDATION DE PLACEMENT contre ce même jugement. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Serge PATEK et Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. 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.