

# GE\_GERICHTE C/4646/2011 vom 16. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_4646\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4646_2011)

FR: GE\_GERICHTE C/4646/2011 du 16 décembre 2013

IT: GE\_GERICHTE C/4646/2011 del 16 dicembre 2013

## Regeste

BAIL À FERME; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION; DEMEURE | CO.282; CO.257d

## Erwägungen

### E. 1

La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC).! [endif]>![if> Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, n o 9, 2 ème éd., 2013, ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (SJ 1997 p. 493; ATF 118 II 422 ; ATF 121 III 397 consid.1).

### E. 2

2.1 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 288'000 fr. (loyer annuel de 42'000 fr. et fermage annuel de 54'000 fr. x 3). La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

### E. 2.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance

d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n os

### **E. 2.3**

En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours. Par ailleurs, les appelants énoncent les griefs de fait ou de droit qui, à leurs yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

### **E. 3**

3.1 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 60 jours au moins et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. L'article 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 30 jours pour la fin d'un mois. La réglementation de l'article 282 CO sur la demeure du fermier dans le paiement du fermage ou des frais accessoires est analogue à celle de l'article 257d CO, à cette seule différence que le délai de paiement doit être de «60 jours au moins» dans le bail à ferme, alors qu'il doit être de «30 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, Bâle, 2012, n o 1 ad art. 282 CO). Si le bailleur impartit un délai de paiement inférieur à 60 jours, l'avis comminatoire ne produit aucun effet (RONCORONI, op. cit., n o 2 ad art. 282 CO; LACHAT, Commentaire romand, n o

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'intimée a mis en demeure, par courrier du 9 novembre 2010, les appelants de s'acquitter du fermage du mois de novembre 2010 en 8'021 fr. d'ici au 11 janvier 2011 sous peine de résiliation de leur contrat de bail à ferme en application de l'article 282 al. 1 CO. Aucun paiement n'étant intervenu dans le délai comminatoire, l'intimée a résilié le contrat de bail à ferme non agricole par avis officiels de résiliation du bail en date des 14 et 20 janvier 2011 pour le 28 février 2011 de telle sorte que le congé est a priori valable. Les appelants considèrent que l'intimée a accepté une modification du contrat par actes concluants qui porte sur l'époque du paiement des fermages. Les appelants soutiennent être en droit de payer les fermages par mois échus et non plus par mois d'avance, suite à une telle modification. Cette thèse ne saurait être retenue. En effet, il est expressément prévu dans le contrat de gérance libre que les loyers et redevance devaient être acquittés par mois et d'avance. Par ailleurs, l'intimée a envoyé pas moins de onze avis comminatoires entre octobre 2009 et octobre 2010, soit près d'un avis comminatoire par mois. Dès lors, l'intimée a très régulièrement mis en demeure les appelants de s'acquitter des fermages échus. Il ne saurait par conséquent pour ce motif déjà être retenu une modification du contrat par actes concluants concernant l'époque du règlement des fermages. Par ailleurs, l'intimée a régulièrement demandé oralement et par écrit que les appelants lui versent les loyers ponctuellement ainsi que l'ont confirmé les témoins entendus dans le cadre de la présente procédure. Partant, vu les faits qui viennent d'être rappelés, l'intimée n'a, à aucun moment, consenti à une modification du contrat par actes concluants portant sur le moment du paiement des fermages. L'avis comminatoire du 9 novembre 2010 portait donc sur une dette échue et l'intimée était fondée à résilier le contrat de bail à ferme des appelants par avis officiels de résiliation du bail des 14 et 20 janvier 2011 pour le 28 février 2011, en

application de l'article 282 al. 1 CO. 4. 4.1 Par renvoi de l'article 300 al. 1 CO à l'article 271 al. 1 CO, un congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive ( ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 4A.322/2007 du 12 novembre 2007, consid.6; LACHAT, Commentaire romand, op. cit., no 6 ad art. 271 CO). La notion de bonne foi ne se confond pas avec les justes motifs des art. 257f ou 266g CO (BARBEY, Commentaire du droit du bail, n os 30-39); il s'agit plutôt d'une référence à un ensemble de valeurs extra juridiques déduites de la sociologie et de la morale, auxquelles le droit ne permet pas qu'il soit dérogé. Pour les appréhender, le juge doit partir des normes généralement admises par la société puis, parmi elles, sélectionner celles qui sont pertinentes à la lumière des règles morales que l'ordre juridique entend consacrer (BARBEY, op. cit., n o 43b). Est contraire aux règles de la bonne foi une résiliation qui ne correspond à aucun intérêt digne de protection et apparaît comme une chicane, ainsi qu'un congé qui consacre une attitude déloyale (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 733). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, op. cit., n os 290 et 319; Commentaire USPI, n o 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de la résiliation, qui seul entre en considération, était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 4C.85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2). Le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., n o

## **E. 5**

ad art. 257d CO). Le contrat peut valablement prévoir des délais plus longs mais pas des délais plus courts. De même, le bailleur peut, dans une situation donnée, impartir volontairement au locataire un délai plus long que celui prévu par la loi. Dans cette hypothèse, le bailleur est lié par le délai qu'il a donné (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008 p. 665). Le délai comminatoire des articles 257d al. 1 et 282 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, op. cit., p. 667). Le locataire qui - personnellement ou par l'intermédiaire d'un tiers (son conjoint par exemple) - s'acquitte de la totalité du loyer réclamé le dernier jour du délai comminatoire, ou qui dans le même délai éteint autrement sa dette, est à l'abri d'une résiliation fondée sur l'article 257d al. 2 CO. Le délai comminatoire n'est pas respecté si le locataire paie le montant réclamé fût-ce un seul jour trop tard. Le bail ne peut pas être valablement résilié si le locataire a payé dans le délai imparti la totalité des montants mentionnés par l'avis comminatoire, même si ces montants ne correspondent pas à la totalité des arriérés de loyers (LACHAT, op. cit., p. 668). La doctrine considère que les articles 282 CO et 257d CO présupposent un retard dans le paiement du loyer tel que prévu par le bail (ou résultant d'une majoration en force valable), des intérêts moratoires liés à l'arriéré de loyer (art. 104 CO) ou des frais accessoires échus (LACHAT, Commentaire romand, n o 2 ad art. 257d CO). Le bailleur ne peut résilier le contrat que si la dette de loyer est exigible. C'est le cas dès que le terme contractuel de paiement est échu, sans que le bailleur n'ait à interpellier le locataire. Le loyer n'est pas exigible lorsque le bailleur est responsable du retard (art. 91 ss CO), par exemple

lorsqu'il a donné des indications erronées à propos du compte bancaire sur lequel le loyer doit être payé; lorsque le locataire a excipé de compensation à temps; lorsque le locataire a valablement consigné le loyer; finalement selon certains auteurs lorsque le locataire paie un loyer réduit parce que la chose louée est affectée d'un défaut (LACHAT, op. cit., p. 665). Le bail peut être exceptionnellement conclu de manière tacite, par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur ne proteste. Une manifestation de volonté est faite par actes concluants lorsqu'elle n'exprime pas directement une certaine volonté mais qu'elle permet néanmoins à son destinataire de déduire l'existence de cette volonté. Une telle manifestation de volonté ressort le plus souvent d'un comportement actif (MORIN, Commentaire romand, Bâle, 2012, n o

#### **E. 10**

ad art. 1 CO). Contrairement à ce qu'indique l'article 1 al. 2 CO en opposant manifestation de volonté expresse et tacite, le silence vaut comme manifestation de volonté expresse lorsque les parties ont décidé conventionnellement de lui donner une telle portée. En l'absence d'une convention sur la portée du silence d'une des parties, un comportement purement passif ne vaut en principe pas comme manifestation de volonté par acte concluant, sauf si le principe de la confiance permet exceptionnellement de lui donner un tel sens et d'imputer ainsi une manifestation de volonté à son auteur (MORIN, op. cit., n o

#### **E. 11**

ad art. 1 CO).

#### **E. 12**

ad art. 271 CO). La partie qui demande l'annulation du congé doit à tout le moins rendre vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (ATF 4A\_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; ATF 4C.443/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 4A\_472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC 334 du 18 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse, Genève, 1991, n o 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (Commentaire USPI, n o 10 ad art. 271 CO). L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat de manière anticipée lorsque le locataire est en demeure de payer le loyer. Il est admis que le congé prononcé conformément à cette disposition peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi et justifier une annulation fondée sur l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 31 consid. 4a). Une telle hypothèse ne doit être admise que très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. De telles circonstances spéciales sont notamment réalisées lorsque le montant impayé est insignifiant, ou lorsque le bailleur éprouve un doute sur le montant de sa créance et invite le locataire à vérifier le montant réclamé, tout en le menaçant de résiliation avant d'avoir acquis la certitude que la somme demandée était justifiée (ATF 120 II 31 consid. 4b; ATF 4A\_108/2012 du 11 juin 2012, consid. 4.3). Le congé peut également être abusif si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté à temps

du loyer, ou encore si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (LACHAT, Le droit du bail, op. cit., p. 672; ATF 4A\_108/2012 du 11 juin 2012, consid. 4.3). Sur le principe, une résiliation fondée sur une réelle demeure du locataire ne contrevient pas à la bonne foi; demeure 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 (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n° 43 ad art. 257d CO). A teneur de l'article 271a al. 1 litt. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi. La norme vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Il peut s'agir de droits relatifs au loyer et aux frais accessoires mais également de tous les autres droits garantis au locataire par le contrat, ses annexes, le CC, le CO ou l'OBLF, tel que le droit de consigner le loyer en cas de défaut de la chose louée, de demander des travaux ou de sous-louer les locaux. Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable (LACHAT, Le droit du bail, op. cit., p. 739-741). Par prétention, il faut entendre toute réclamation extrajudiciaire du locataire ayant sa source dans le contrat ou le droit du bail. Les prétentions ne doivent pas nécessairement revêtir un caractère pécuniaire (CONOD, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n o 4 ad art. 271 CO; BARBEY, Commentaire du droit du bail, op. cit., n o 55, p. 127 et ss). En revanche, l'article 271a al. 1 litt. a CO n'est pas applicable au locataire qui exige l'exécution de travaux à plus-value ou de prestations supplémentaires du bailleur (CONOD, op. cit., n o 6 ad art. 271a CO). 4.2 En l'espèce, aucune des conditions exceptionnelles fixées par les jurisprudences précitées n'est réalisée. En particulier, le montant impayé par les appelants ne peut pas être qualifié d'insignifiant. De même, l'arriéré de fermage n'a pas été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire. Les appelants s'étaient de surcroît depuis fort longtemps acquittés des fermages avec retard et l'intimée n'a pas tardé à résilier le contrat après l'expiration du délai comminatoire. Pour le surplus, les appelants ont échoué à démontrer qu'en leur ayant donné congé en application de l'article 282 CO, l'intimée serait en réalité mue par d'autres motifs, en particulier la volonté de vendre son établissement libre de tout occupant à un prix intéressant. Au contraire, le fait que l'intimée ait accepté de suspendre la procédure portant sur la validité du congé donné pour l'échéance (cause C/1\_\_\_\_\_) jusqu'à droit jugé dans la présente cause ne milite pas en faveur de la thèse développée par les appelants. Compte tenu de ce qui précède, les premiers juges n'ont pas violé l'article 271 al.1 CO en considérant que la résiliation litigieuse n'était pas contraire aux règles de la bonne foi. Les appelants se contentent pour le surplus d'alléguer l'existence d'un congé de représailles sans développer leur argumentation et encore moins apporter d'éléments de preuve à l'appui de leurs dires. Les premiers juges ont ainsi également correctement appliqué l'article 271a al. 1 let. a CO. Le jugement querellé devra donc être confirmé. 5. A teneur de l'art. 22 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).! [endif]>![if> \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des

baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SARL contre le jugement JTBL/265/2013 rendu le 1 er mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4646/2011-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente, Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juge; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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