

GE_GERICHTE C/5611/2009 vom 13. August 2009

GE Cour de justice, 2009-08-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_5611_2009

FR: GE_GERICHTE C/5611/2009 du 13 août 2009

IT: GE_GERICHTE C/5611/2009 del 13 agosto 2009

Regeste

; SUSPENSION DE LA PROCÉDURE ; ÉVACUATION(EN GÉNÉRAL) | CO.257d;
CO.265; LPC.107

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

E. 2

Selon la jurisprudence développée par la Cour de céans, en rapport avec l'art. 56P al. 2 LOJ, tout jugement d'évacuation est rendu en premier ressort, faute d'une valeur litigieuse déterminable (TF, SJ 1997 p. 538 consid. 1b). Peu importe, à cet égard, que la résiliation soit signifiée sur la base de l'art. 257d CO (défaut de paiement) ou pour une autre cause; la qualification est identique dans tous les cas (ACJ n° 25 du 3.2.1986 R. c/ SI X.; ACJ n° 84 du 26.5.1986 Z. c/ B.; ACJ n° 145 du 24.11.1986 M. c/ VdG). La Cour dispose dès lors d'un plein pouvoir d'examen et revoit la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (art. 291 LPC; ACJ n°476 du 15.04.2002; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 3.1

Les appelants reprochent en premier lieu au Tribunal d'avoir tranché la question de leur défaut de paiement, et ainsi prononcé leur évacuation, alors même que le loyer initial de la villa litigieuse n'avait pas été notifié au moyen d'un avis officiel – obligatoire selon eux –, ce qui le rendait nul et les empêchait en conséquence de tomber valablement en demeure. L'intimé conteste cette argumentation en soulevant un abus de droit de la part de ses cocontractants et, subsidiairement, en soutenant qu'aucun avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'avait à leur être notifié, s'agissant d'un objet de luxe (art. 253b al. 2 CO).

E. 3.2

La jurisprudence, interprétant l'art. 270 al. 2 CO, a considéré qu'un vice de forme dans la notification du loyer initial entraînait la nullité du loyer fixé (ATF 120 II 341 ; ATF 124 III 62). Le Tribunal fédéral a en outre souligné que, lorsque, dans cette hypothèse, le locataire avait introduit une procédure judiciaire pour contester le loyer initial, il était en tout cas exclu qu'il tombe en demeure (art. 257d CO) jusqu'à la fixation judiciaire du loyer (ATF 120 II 341). L'éventuelle application de ces principes au cas d'espèce suppose toutefois que

le vice de forme ne soit pas abusivement invoqué par les locataires (ATF 4C.315/2000). Pour déterminer s'il y a abus manifeste d'un droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, il convient d'examiner les circonstances concrètes du cas d'espèce (ATF 121 III 60 consid. 3d). Parmi les cas typiques d'abus de droit figurent notamment une attitude contradictoire et l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but (ATF 120 II 105 consid. 3a p. 108). Il a été jugé que le comportement du locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non utilisation de la formule officielle, s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit était abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a). Le Tribunal fédéral a également précisé, s'agissant de la nullité du loyer initial établi sans faire usage de la formule officielle, qu'il n'était pas imaginable que le vice de forme conduise à une cession de l'usage du logement à titre gratuit, alors que les parties s'étaient entendues en tout cas sur le caractère onéreux de ladite cession (ATF 120 II 341 consid. 6a).

E. 3.3

En l'occurrence, il ne s'agit pas d'apprécier le caractère abusif de la nullité invoquée par les locataires en relation avec la contestation du loyer initial, qui fait l'objet d'une procédure pendante, introduite postérieurement à la résiliation du bail. Le litige porte sur le point de savoir si les appelants peuvent, sans commettre un abus de droit, se prévaloir de cette nullité pour s'opposer à la résiliation immédiate de leur bail au sens de l'art. 257d CO et, partant, à leur expulsion. Les locataires ne se sont prévalus de la nullité du loyer consécutif au défaut d'utilisation de la formule officielle que lors du dépôt de leur requête du 29 janvier 2009, soit postérieurement à la résiliation de leur bail pour défaut de paiement, et alors même que pendant près de trois ans et demi ils avaient versé leur loyer sans réserve. Peu importe par ailleurs, selon la jurisprudence fédérale (ATF 4C.315/2000), le moment où ils ont eu connaissance du vice affectant la fixation de leur loyer initial. En effet, si l'on considère que les locataires connaissaient le vice de forme, mais qu'ils se sont abstenus de protester, attendant que le tribunal doive statuer sur leur expulsion pour le faire valoir, il y a abus de droit. Il en va de même s'ils ont appris l'existence du vice de forme seulement après la résiliation de leur bail, car cela signifierait qu'ils ont cherché, par un moyen découvert en dernière minute, non pas à réduire leur loyer, mais à justifier son non-versement, en supprimant les conséquences de leur demeure. Ainsi, selon le Tribunal fédéral, admettre la nullité du loyer initial invoquée pour la première fois seulement à l'occasion de la procédure d'expulsion aurait pour effet de légitimer l'usage de la villa à titre gratuit et de priver la bailleuse des droits découlant de l'art. 257d CO, ce qui reviendrait à détourner le contrat de bail de son but. Il sera par ailleurs relevé que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le cas d'espèce tranché par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4C.315/2000 n'est guère différent du présent cas. A tout le moins, les éléments déterminants, soit notamment le fait que le vice de fixation du loyer initial n'ait été soulevé qu'après la réception du congé pour défaut de paiement, étaient similaires. Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu que les appelants ne pouvaient se prévaloir de la nullité du loyer initial pour s'opposer au congé qui leur avait été notifié sur la base de l'art. 257d CO.

E. 3.4

Il découle de ce qui précède que la question de savoir si la villa litigieuse est ou non un logement de luxe peut demeurer indécidée.

E. 4.1

Les appelants reprochent en second lieu au Tribunal des baux et loyers d'avoir écarté leur créance compensatoire en réduction de loyer pour diminution d'usage, sans avoir procédé à des mesures d'instruction, jugeant qu'elle n'était pas suffisamment vraisemblable pour justifier une entrée en matière. Il peut être déduit de l'art. 265 CO que le locataire est en droit d'invoquer librement la compensation lorsque les créances respectives résultent du bail. La compensation peut intervenir en tout temps, même en cours de procès. En revanche, lorsque le locataire est en demeure dans le paiement de son loyer, il doit faire sa déclaration de compensation dans le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO (ATF 119 II 241 consid. 2b/bb).

E. 4.2

Il convient, dans un premier temps, d'examiner l'argument de l'intimé selon lequel la déclaration de compensation n'était quoi qu'il en soit pas valable, faute de remplir les exigences de clarté et de précision posées par la jurisprudence, notamment eu égard à l'absence de prétention chiffrée. L'intimé cite à cet égard deux arrêts du Tribunal fédéral, l'un du 14 juillet 1999 (publié in SJ 2000 I p. 78) et l'autre du 14 août 2006 (ATF 4C.140/2006). Or, il découle indubitablement de ces deux arrêts que la créance compensante n'a pas à être chiffrée par le locataire pour être valablement invoquée, tant qu'il ressort de sa déclaration de volonté qu'il entend opposer sa créance pour faire obstacle au défaut de paiement qui lui est opposé. Les créances compensatoires ne sont ainsi chiffrées ni dans le premier cas soumis au Tribunal fédéral, ni dans le second. La validité desdites créances n'en est pas moins préservée. Dans le premier des deux arrêts susmentionnés, le Tribunal fédéral considère que le seul fait, pour le locataire, de faire mention de l'art. 259a CO, sans préciser que cela induit une compensation ou une extinction de créance, n'est pas suffisant, ce d'autant plus que cette disposition ouvre diverses voies au locataire qui se plaint d'un défaut de la chose louée et pas uniquement un droit à une réduction de loyer qui pourrait valoir créance compensatoire. Aucun reproche n'est cependant fait à l'absence de prétention chiffrée du locataire. Dans le second arrêt, le Tribunal fédéral considère que le fait de ne pas mentionner expressément le terme de « compensation » n'est pas décisif en soi, et qu'il est suffisant pour le locataire d'indiquer qu'il refuse de payer le loyer parce qu'il estime abusif de la part de son bailleur d'en réclamer le paiement alors qu'il ne lui a pas versé les dividendes qui lui sont dues à titre d'actionnaire-locataire. Là également, l'absence de prétention chiffrée du locataire n'a pas empêché une telle déclaration de compensation de déployer ses effets. En l'espèce, les appelants ont indiqué de manière tout à fait claire à leur bailleur, dans le délai comminatoire, qu'ils entendaient compenser les loyers et charges qui leurs étaient réclamés avec le montant de la réduction de loyer qu'ils estimaient due en raison des défauts présents dans leur logement. Force est ainsi d'admettre que la compensation a été valablement invoquée par les appelants.

E. 4.3

En application de l'art. 274g CO, lorsque le locataire conteste un congé extraordinaire et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui, l'autorité compétente en matière d'expulsion statue aussi sur la validité du congé donné par le bailleur, notamment en cas de demeure du locataire. Le juge de l'expulsion appelé à statuer définitivement sur la validité du congé en procédure sommaire doit examiner la cause de manière complète, aussi bien en fait qu'en droit. En effet, la décision par laquelle le juge statue définitivement sur une prétention de droit fédéral doit répondre, en vertu du droit fédéral, aux conditions fixées

pour les jugements revêtus de l'autorité de la chose jugée; le juge de l'expulsion ne peut dès lors pas se contenter d'une simple vraisemblance quant aux faits, ni de moyens de preuve limités. Une telle exigence permet également de garantir les droits du locataire puisque, lorsque le juge tranche définitivement le litige en procédure sommaire, le preneur ne peut pas faire examiner par la suite la validité du congé dans une procédure ordinaire (ATF 119 II 245). En matière d'évacuation pour défaut de paiement, 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 prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte les délai et terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si le locataire invoque la compensation, le juge doit entrer en matière pour peu que la créance compensante paraisse suffisamment vraisemblable (ATF 4C.212/2006). Dans cette hypothèse, il appartient au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition ordinaire prévue à l'art. 56N al. 1 LOJ de statuer sur la créance compensante, dans la mesure où un tel litige relève de sa compétence (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 3 ad art. 440 LPC; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 316, note n° 74).

E. 4.4

En l'espèce, la Cour ne saurait admettre, avec le Tribunal des baux et loyers, que la créance compensante invoquée par les appelants n'était pas suffisamment vraisemblable pour justifier une entrée en matière. En effet, les appelants ont régulièrement allégué des faits pouvant justifier une réduction de loyer, et dont la durée et la quotité seraient susceptibles de compenser l'entier de l'arriéré au moment de la mise en demeure du 21 novembre 2008. En particulier, le défaut de chauffage dont ils se sont plaints semble à tout le moins vraisemblable, dans la mesure où leurs doléances ont conduit, en 2008, au remplacement de la pompe. Ce faisant, le droit d'être entendu des appelants a été violé par le Tribunal des baux et loyers. Il sera enfin relevé que le fait que les loyers aient ou non été réglés par la suite ou que l'arriéré de loyer soit, au jour où la Cour est amenée à statuer sur la présente cause, largement supérieur au montant auquel les locataires concluent dans leurs procédures en fixation judiciaire du loyer et en réduction de loyer pour diminution d'usage est sans pertinence à la résolution du litige, le juge devant examiner les conditions du congé au moment de sa notification. Or, au moment de la mise en demeure, l'arriéré de loyer était à peine supérieur à un mois de loyer, de sorte qu'il ne saurait être considéré que les prétentions des locataires sont suffisamment peu vraisemblables pour ne pas pouvoir atteindre ce montant, d'autant plus qu'elles s'étendent sur de très nombreux mois. La présente procédure ne saurait ainsi être tranchée tant qu'il n'aura pas été définitivement statué sur la cause C/6149/2009 relative à la réduction de loyer, pendante par devant la 5^{ème} chambre du Tribunal des baux et loyers.

E. 5.1

Selon l'art. 107 LPC, applicable par renvoi des art. 438 et 445 LPC, la cause peut être suspendue lorsqu'il existe des motifs suffisants, notamment s'il s'agit d'attendre la fin d'une procédure qui pourrait influencer la décision à rendre. La Cour a déjà eu l'occasion de dire que la suspension de l'instruction pouvait également être prononcée s'agissant d'une procédure d'évacuation pour défaut de paiement (ACJ/1195/1997 du 6 octobre 1997, dans la cause C/11878/96; ACJ/660/1996 du 17 juin 1996).

E. 5.2

En l'espèce, dans la mesure où, de l'issue de la procédure C/6149/2009, dépend le sort de la présente cause, il se justifie de suspendre l'instruction de cette dernière en vertu de l'art. 107 LPC. La Cour ordonnera ainsi le renvoi de la présente cause à la 6^{ème} chambre du Tribunal des baux et loyers, afin qu'elle prononce sa suspension, jusqu'à droit jugé dans la cause C/6149/2009.

E. 5.3

Cela étant, et afin de préserver le principe de célérité prévalant en procédure d'évacuation, la Cour demandera aux juges de la 5^{ème} chambre du Tribunal des baux et loyers de statuer prioritairement sur la cause C/6149/2009 (réduction de loyer), l'issue de la seconde cause pendante devant cette chambre, soit la C/6142/2009 (loyer initial), étant, comme on l'a vu, sans pertinence pour la résolution du présent litige.

E. 6

L'intimé, qui succombe, sera condamné à payer un émolument d'appel envers l'Etat de Genève de 300 fr. (art. 447 al. 2 LPC). * * * * *

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