

GE_GERICHTE C/9136/2012 vom 28. April 2014

GE Cour de justice, 2014-04-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9136_2012

FR: GE_GERICHTE C/9136/2012 du 28 avril 2014

IT: GE_GERICHTE C/9136/2012 del 28 aprile 2014

Regeste

EXPULSION DE LOCATAIRE; DÉFAUT DE PAIEMENT; LOYER INITIAL | CO.257d; CC.2

Erwägungen

E. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). 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 une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

E. 1.1

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation et d'exécution directe déposée par les intimés. De son côté, l'appelant a agi en fixation du loyer initial. Les deux procédures ont été jointes par ordonnance du Tribunal du 28 janvier 2013. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel par l'appelant et le moment où le déguerpissement de ce dernier pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 11'900 fr. (loyer mensuel de 850 fr. x 14 mois). La période de quatorze mois correspond à l'estimation suivante : quatre mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral, quatre mois pour la procédure relative à l'exécution du jugement d'évacuation et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

Le litige porte également sur la fixation du loyer initial dont l'appelant soutient qu'il devrait être fixé, depuis le 1^{er} mai 2009, à 7'800 fr. par an - hors frais accessoires - au lieu de 9'600 fr. Au jour du dépôt de l'appel, cette différence représente, sur 4,5 ans, la somme cumulée de 8'100 fr. (9'600 fr. - 7'800 fr. x 4,5 ans). En cumulant les montants ci-dessus, la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est 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'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 2

Concernant l'appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

E. 3

Les appelants se plaignent d'une violation de l'art. 257d al. 3 CO et de l'art. 2 al. 2 CC; selon eux, lorsque la fixation du loyer est nulle, le locataire ne peut se trouver en demeure; ils ne s'étaient pas abstenus d'invoquer la nullité du loyer en attendant que le Tribunal statue sur l'expulsion et ne s'étaient pas aperçus du vice de forme en dernière minute. La première requête en évacuation, déposée en cas clair, avait été déclarée irrecevable et ne devait pas être prise en compte; ainsi, la requête en fixation du loyer avait été déposée avant la requête en évacuation; les appelants avaient donc agi avec diligence et c'est à tort que le Tribunal avait retenu un abus de droit. Faute d'avoir été en demeure, la résiliation pour défaut de paiement était nulle, ce qui devait conduire au déboutement des intimés de leurs conclusions en évacuation.

E. 3.1

La nullité partielle se constate d'office et intervient de plein droit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005, consid. 3.1, in SJ 2006 I p. 19); le locataire peut la faire valoir en tout temps, sous la seule réserve de l'abus de droit (FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, n° 230). Il lui est donc loisible de soulever ce moyen plus tard, au stade de sa défense dans l'action en évacuation des locaux que le bailleur lui intentera après l'expiration du délai de congé (ATF 121 III 156). A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011, consid. 2.3). S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a p. 189 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.2; cf. aussi ATF 123 III 70 consid. 3c p. 75). Le fait de payer sans discuter pendant une vingtaine de mois un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un

avis d'augmentation ne saurait, à lui seul, faire admettre que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial. En revanche, le locataire qui soulève un tel vice de forme pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_129/2011 du 28 avril 2011, consid. 2.3). En effet, dans un arrêt non publié 4C_315/2000 du 5 février 2001, consid. 4c, le Tribunal fédéral avait jugé abusif d'invoquer la nullité du loyer initial pour s'opposer à une résiliation immédiate du contrat motivée par le défaut de paiement du loyer (art. 257d CO); il n'était pas imaginable que le vice de forme conduise à une cession de l'usage du logement à titre gratuit (ATF 120 II 341 consid. 6a). Le Tribunal fédéral avait bien précisé qu'il ne s'agissait pas d'apprécier le caractère abusif de la nullité invoquée par les locataires en relation avec la contestation du loyer initial, qui faisait l'objet d'une procédure distincte introduite postérieurement à la résiliation du bail; il était tout au plus exclu d'invoquer la nullité du loyer initial en relation avec la procédure d'expulsion. Il s'agissait d'un cas où une institution juridique, soit la protection contre les loyers abusifs, était utilisée contrairement à sa finalité (cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013, consid. 2.2.) Dans un arrêt du 7 novembre 2011, le Tribunal fédéral a également qualifié d'abus de droit le fait, pour un locataire, d'invoquer l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle pour s'opposer à une résiliation de bail fondée sur le non-respect, à plusieurs reprises, des échéances pour le paiement du loyer. La juridiction fédérale a considéré que, dès lors que le locataire ne contestait pas le montant du loyer et qu'il n'avait engagé aucune procédure en contestation du loyer, l'argument formulé revenait à utiliser une institution juridique (l'exigence de la formule officielle de fixation du loyer initial) d'une manière contraire à son but (ATF 137 III 547 consid. 2.3).

E. 3.2

Dans un premiers temps, il n'y a pas lieu d'apprécier le caractère abusif de la nullité invoquée par les appelants en relation avec la fixation du loyer initial - qui faisait l'objet d'une procédure distincte C/_____ finalement jointe à la présente cause - introduite huit mois environ après la résiliation du bail notifiée par avis du 27 avril 2011, mais de déterminer 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 évacuation. En l'espèce, les locataires ne se sont prévalus de la nullité liée à l'absence de motifs sur la formule officielle que le 28 novembre 2011, lors de la seconde audience de débats qui s'est tenue dans la procédure en évacuation déposée par les bailleurs en procédure sommaire. Auparavant, pendant près de deux ans, ils avaient versé leur loyer sans émettre de réserve. Alors même qu'ils étaient conseillés par l'ASLOCA dès le 12 juillet 2011, leur première intervention, exprimée dans le courrier du 21 juillet 2011, visait à s'excuser pour le retard pris dans le paiement des loyers et obtenir un délai d'épreuve. Lors de la première audience du 17 octobre 2011, toujours dans la requête d'évacuation en procédure sommaire, A_____ a expliqué avoir été dans l'erreur, croyant, à tort, que les loyers devaient être consignés en cas de procédure en cours contre son bailleurs; dès qu'il avait été informé par l'ASLOCA de son erreur, les retards avaient été rattrapés; il s'était en outre engagé à établir un ordre permanent auprès de sa banque. De par son comportement, A_____ proposait donc de payer régulièrement et à temps le loyer courant, sans émettre la moindre protestation sur son montant. Si, comme l'a indiqué A_____ le 26 février 2013, il n'a appris la nullité de l'avis de fixation du loyer initial que lorsque son conseil l'a relevée lors des plaidoiries du 28 novembre 2011, cela signifie que les appelants ont cherché, par un moyen découvert en dernière minute non pas à réduire le loyer, mais à justifier son

non-versement, en supprimant les conséquences de leur demeure. Admettre, dans ces circonstances, la nullité du loyer initial en relation avec la procédure d'expulsion aurait pour effet de légitimer l'usage de l'appartement à titre gratuit et de priver les intimés des droits découlant de l'art. 257d CO, ce qui reviendrait à détourner le contrat de bail de son but. Il n'est pas non plus relevant de déterminer laquelle de l'instance relative à la fixation du loyer ou de celle relative à l'évacuation des locataires a été saisie en premier. Est déterminante la question de savoir si la nullité du loyer a été invoquée avant la notification de la résiliation pour défaut de paiement, ou, du moins, si cette nullité a été invoquée dans le délai comminatoire de trente jours imparti par les bailleurs. Le Tribunal fédéral a certes retenu que lorsque 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 consid. 6c p. 350 s.). Or, dans le cas d'espèce, les locataires étaient clairement en demeure au moment du congé; ils ne contestent d'ailleurs pas n'avoir réglé que deux des trois mensualités réclamées dans l'avis comminatoire du 31 janvier 2011. En outre, ils ont régulièrement accusé du retard dans le paiement des mensualités courantes en 2011 notamment. La demeure des appelants a donc préexisté et était réalisée bien avant qu'ils ne soulèvent la nullité du loyer liée à un vice de forme de la formule officielle de fixation du loyer et qu'ils saisissent la juridiction des baux et loyers de ce chef à la fin du mois de décembre 2011. Il découle clairement de l'attitude des locataires et de leur conseil qu'ils se sont abstenus de soulever le vice de forme avant l'audience d'évacuation du 28 novembre 2011, cherchant ainsi à échapper, en dernière seconde, aux rigueurs découlant de leur demeure et du congé notifié en application de l'art. 257d CO. C'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les appelants avaient invoqué abusivement le vice de forme pour se soustraire aux règles en matière de demeure; ils n'ont donc pas violé l'art. 2 al. 2 CC.

E. 3.3

Les premiers juges ont donc valablement prononcé la validité du congé notifié en application de l'art. 257d CO - dont les conditions sont réalisées, ce que ne contestent d'ailleurs pas les appelants -, ordonné l'évacuation immédiate des appelants, et réservé la suite de la procédure, s'agissant de la procédure d'expulsion. Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ces points.

E. 4

Dans un second grief, les appelants estiment que seulement cinq mois s'étaient écoulés entre le moment où ils ont pu s'apercevoir du vice de forme dans la fixation du loyer initial (motifs de fixation du loyer inexistant) et le dépôt de leur requête en fixation du loyer le 23 décembre 2011; il ne pouvait donc leur être reproché de s'être abstenus de protester sur ce point pour en tirer profit ultérieurement; les premiers juges avaient donc violé les art. 270 al. 1 et 2 CO et l'art. 2 al. 2 CC en refusant de procéder à la fixation du loyer initial et en leur reprochant d'abuser de leur droit en invoquant tardivement la nullité du loyer initial. La cause devait donc être renvoyée au Tribunal pour qu'il instruisse cette question et administre les preuves.

E. 4.1

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a retenu que l'abus de droit peut aussi entrer en considération lorsque le locataire, qui ne s'est aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable; dans un tel cas, l'on peut inférer qu'il considère

le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (ATF 137 III 547 consid. 2.3). En revanche, le seul fait d'avoir payé le loyer pendant un long laps de temps sans discuter ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial après avoir pris conscience du vice de forme initial (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013, consid. 2.1.). Le fait qu'il soit exclu d'invoquer la nullité du loyer initial en relation avec la procédure d'expulsion n'empêchait pas que le locataire puisse faire examiner, dans une procédure distincte, la validité du loyer initial qui avait été fixé sans l'usage du formulaire officiel; aucun abus de droit ne pouvait être reproché au locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 précité, consid. 2.2. et 2.3.). La situation du cas d'espèce est très proche; elle se distingue du cas susvisé en ce sens que le vice de forme soulevé par les appelants réside dans le défaut de motivation figurant dans l'avis de fixation du loyer initial; en outre, la procédure d'expulsion et la procédure de fixation du loyer ont été jointes par les premiers juges, mais ont bien fait l'objet de procédures distinctes. Partant, le grief d'abus de droit invoqué par les bailleurs - consistant à reprocher aux locataires d'avoir soulevé abusivement la nullité du loyer initial - ne pouvait être admis par les premiers juges pour les mêmes motifs et sur la base de la même motivation qui les ont conduits à retenir que les locataires abusaient de leur droit en soulevant un vice de forme pour faire obstacle à leur expulsion et aux règles en matière de demeure. Il y a donc lieu de retourner la cause aux premiers juges pour qu'ils examinent la question de l'abus de droit des locataires à soulever la nullité du loyer à l'aune de la jurisprudence topique en la matière, et, cas échéant, qu'ils instruisent la question de la nullité de la fixation du loyer initial soulevée par les locataires et procèdent à la fixation du loyer initial.

E. 5

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.1), la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

E. 6

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC), 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. PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/676/2013 rendu le 25 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9136/2012-3-OSE. Au fond : Confirme les chiffres 1 à 3 du dispositif de ce jugement. Annule le chiffre 4 du dispositif du jugement. Cela fait : Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers aux fins d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN 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 : cf. considérant 7.

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