

GE_GERICHTE C/9369/2015 vom 6. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9369_2015

FR: GE_GERICHTE C/9369/2015 du 6 février 2017

IT: GE_GERICHTE C/9369/2015 del 6 febbraio 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE PAIEMENT ; RÉSILIATION ; EFFICACITÉ ;
COMPENSATION DE CRÉANCES ; ABUS DE DROIT | CO.257.d; CO.102.2;

Erwägungen

E. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). S'agissant d'une procédure portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette l'action en constatation de droit et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné (cf. arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 1). 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 136 III 196 consid. 1.1.; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, vu le loyer annuel de 23'352 fr., et en tenant compte du délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384 ; 119 II 147), la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'espèce, l'appel interjeté le 24 mai 2016 répond à ces conditions. Il est donc recevable.

E. 1.4

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 310). Que la cause soit soumise à la maxime des

débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire, il incombe au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la décision attaquée. La Cour applique certes le droit d'office (art. 57 CPC); cependant, elle ne traite en principe que les griefs soulevés, à moins que les vices juridiques soient tout simplement évidents (arrêts du Tribunal fédéral 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3; 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1).

E. 2

L'appelante soutient que la modification du caractère portable de la dette de loyer (art. 74 al. 2 ch. 1 CO) par les parties, devenue par actes concludants une dette quérable en l'espèce, ne pouvait être remise en question qu'avec son consentement. L'appelante ne tire cependant aucune conclusion de cet argument, dont la Cour ne peut que constater qu'il est irrelevant à ce stade. En effet, lorsque le mandataire de l'appelante a accusé réception de la mise en demeure du 4 mars 2015, reconnaissant les loyers dus et sollicitant la transmission des coordonnées de paiement, il a admis que l'arriéré de loyer devait être réglé sur le compte postal ou bancaire du mandataire de la sous-bailleresse. Le premier grief de l'appelante est infondé.

E. 3

Les autres griefs de l'appelante ont trait à la contestation de la validité du congé notifié pour défaut de paiement le 14 avril 2015.

E. 3.1

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Ce délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. Le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être donné en utilisant la formule officielle (art. 266l al. 2 CO). Le congé est inefficace notamment si le congé a été notifié avant l'expiration du délai comminatoire, si le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, si le loyer n'est pas échu, et si le loyer initial est nul faute d'avoir été communiqué au moyen du formulaire officiel et ce jusqu'à ce que le loyer soit fixé judiciairement (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 670-671).

E. 3.2

Le débiteur peut opposer la compensation même si sa créance est contestée (art. 120 al. 2 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb p. 248; arrêt 4C.212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

E. 3.3

Selon les circonstances, un congé donné en application de l'art. 257d al. 2 CO peut être annulable. La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé

prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit toutefois avoir agi dans le délai péremptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, soit trente jours dès la réception du congé, sous peine d'être déchu de ses droits (arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310; LACHAT, op. cit., p. 673).

E. 3.4

En l'espèce, le retard pris dans le paiement du loyer et le fait qu'une mise en demeure ait été notifiée avec menace de résiliation du bail pour défaut de paiement le 4 mars 2015 sont établis par pièces et ne sont d'ailleurs pas contestés. L'appelante fait valoir qu'elle a fait quatre versements totalisant la somme de 6'838 fr. dans le délai comminatoire, devant être compté depuis le 14 mars 2015 du fait de la réception d'un bulletin de versement à cette date seulement. Elle ne conteste pas cependant qu'après le 8 avril 2015, elle restait devoir à la bailleuse une somme de 946 fr., réglée seulement le 4 mai 2015, soit bien après l'échéance du délai comminatoire de 30 jours qui, si l'on tient compte de son calcul, devait arriver à échéance le 13 avril. Au vu de ce qui précède, la prolongation du délai au 14 mars 2015 ne modifie en rien le fait que les conditions de l'art. 257d CO étaient réalisées lors de la notification de l'avis de résiliation du 14 avril 2015. Par ailleurs, la prétendue créance contre la sous-bailleuse, en restitution des intérêts indûment payés sur le prix de vente, que fait valoir pour la première fois en appel l'appelante pour exciper de compensation avec sa dette de loyer, est tardive. Pour être prise en considération dans le cadre de la mise en demeure et mettre en échec la résiliation qui a suivi, elle aurait dû être présentée durant le délai comminatoire. Il n'est pas nécessaire d'examiner la recevabilité de l'exception de compensation à la lumière de l'article 317 CPC. Par conséquent, la résiliation du 14 avril 2015, notifiée en raison du défaut de paiement du loyer, est efficace.

E. 3.5

En ce qui concerne l'annulation du congé en raison d'une violation invoquée des règles de la bonne foi, le solde restant dû après l'échéance du délai comminatoire, soit 3'842 fr. selon l'intimée, ou 946 fr. selon l'appelante, n'est pas insignifiant. Les circonstances de la notification du congé ne permettent pas de considérer celui-ci comme abusif, au regard de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Dès lors, le congé notifié le 14 avril 2015 est également valable sous l'angle de la bonne foi. En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 4

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 24 mai 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/367/2016 , rendu le 21 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9369/2015. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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. cf. consid. 1.2.

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