Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.35/2004 /ech

Arrêt du 27 avril 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Klett et Favre.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
X._____ SA, défenderesse et recourante, représentée par Me Reynald P. Bruttin,

contre

1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
4. D._____,
5. E._____,
6. F._____,
7. G._____,
demandeurs et intimés, tous représentés par Me Jean-Yves Schmidhauser.

Objet
contrat de bail; évacuation,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 8 décembre 2003.

Faits:
A.
A._____, E._____ et F._____ sont copropriétaires, à raison d'un quart chacun, d'un immeuble à Genève. Le dernier quart de copropriété appartient aux hoirs de feu H._____, à savoir D._____, C._____ et B._____. G._____ est l'exécuteur testamentaire du de cujus.

Par contrat de bail du 14 avril 1998, les copropriétaires, agissant sous l'appellation collective "consorts H._____", ont loué à X._____ SA une arcade commerciale d'environ 188 m^2, avec dépendances, pour une durée de cinq ans, expirant le 31 mars 2003, avec clause de reconduction automatique de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation notifiée six mois avant l'échéance. Le contrat a été rédigé sur la formule établie par la Société des régisseurs de Genève et la Chambre immobilière genevoise; il précise que les conditions générales pour locaux commerciaux, version 1996, y sont annexées. Le loyer annuel initial a été fixé à 182'040 fr., les provisions pour frais de chauffage à 2'400 fr. l'an.

Le 28 septembre 2001, les bailleurs ont résilié le bail pour le 31 mars 2003. La locataire a contesté ce congé, donné au nom des consorts H._____. L'autorité de conciliation, par décision du 5 mars 2002, puis le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, par jugement du 2 juin 2003, ont constaté la nullité du congé litigieux en raison de la désignation insuffisante des bailleurs dans l'avis de résiliation. La procédure en question est toujours pendante en instance d'appel.

Le 12 mars 2002, les bailleurs ont informé la locataire de l'exigibilité des loyers de février et mars 2002, en lui impartissant un délai de dix jours pour les verser, faute de quoi ils exigeraient le paiement du loyer par trimestre d'avance, en application de l'art. 1.4 des conditions générales précitées. Devant les retards de la locataire, les bailleurs l'ont mise en demeure de s'acquitter des loyers dus, sous menace de résiliation du bail, par lettres des 12 avril et 18 septembre 2002.

Le 2 octobre 2002, une nouvelle mise en demeure de fournir, dans le délai de trente jours, la somme de 47'010 fr., représentant les loyers et charges d'octobre, novembre et décembre 2002, a été notifiée à la locataire, qui n'a pas payé dans le délai imparti.
Le 28 novembre 2002, par avis officiel, les bailleurs ont résilié le bail de X._____ SA pour le 31 décembre 2002.
B.
Le 11 décembre 2002, la locataire (ci-après: la défenderesse) a contesté le congé devant la Commission de conciliation. Les bailleurs (ci-après: les demandeurs) ont saisi la même autorité d'une requête en évacuation, le 13 janvier 2003. Non conciliées, les causes ont été transmises au Tribunal des baux et loyers.

Par jugement du 29 avril 2003, ce Tribunal a constaté la validité du congé extraordinaire et prononcé l'évacuation de la locataire.

Statuant par arrêt du 8 décembre 2003, sur appel de la défenderesse, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance. Constatant que la locataire avait payé son loyer de façon tardive, elle en a déduit que les demandeurs étaient fondés à résilier le bail, en application de l'art. 257d CO, à l'expiration du délai comminatoire imparti le 2 octobre 2002 à la locataire. La cour cantonale a aussi rejeté l'objection de compensation élevée par celle-ci. Enfin, elle a estimé qu'il n'y avait pas lieu d'examiner si le congé litigieux était un congé de représailles, au sens de l'art. 271a al. 1 CO, vu l'application de l'art. 257d CO.
C.
Agissant par la voie du recours en réforme, la défenderesse invite le Tribunal fédéral à rejeter la requête d'expulsion et à constater que le loyer est payable d'avance par mois et non par trimestre. A titre subsidiaire, elle conclut à l'annulation du congé. Plus subsidiairement encore, elle sollicite le renvoi de la cause à la cour cantonale pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Les demandeurs proposent le rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Emanant de la partie qui a succombé dans ses conclusions et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 a. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse dépasse largement le seuil de 8'000 fr. (art. 46 OJ; cf. ATF 119 II 147 consid. 1; 111 II 384 consid. 1), le recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été interjeté en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).

Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties, mais elle n'est pas liée par les motifs invoqués dans les écritures (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4).
2.
2.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux

de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'art. 257d CO (cf. ATF 119 II 232 consid. 3; Peter Higi, Commentaire zurichois, n. 12 ad art. 257d CO). Tel n'est toutefois pas le cas lorsque le bailleur est lui-même en demeure (art. 91 CO) ou lorsque le locataire a invoqué la compensation à temps (cf. art. 124 al. 1 CO; ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; David Lachat, Commentaire romand, n. 7 ad art. 257d CO).
2.2 Dans le cas particulier, toutes les conditions matérielles et formelles fixées par l'art. 257d CO pour la résiliation anticipée du bail étaient réalisées.
2.2.1 L'art. 1.4 des conditions générales annexées au contrat de bail du 14 avril 1998 a la teneur suivante:
"Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite lui impartissant un délai de paiement de dix jours au minimum, le bailleur peut exiger que le loyer et les provisions (...) soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure ou que des sûretés complémentaires lui soient fournies à concurrence d'un montant équivalent à trois mois de loyer".
En application de cette clause, les bailleurs étaient en droit de fixer l'exigibilité du loyer par trimestre d'avance, à partir d'avril 2002, la locataire n'ayant pas payé les loyers échus de février et mars 2002 dans le délai supplémentaire de dix jours qu'ils lui avaient imparti. Les demandeurs pouvaient se prévaloir de cette clause qui constituait une alternative à la constitution de sûretés "complémentaires" d'un montant équivalant à trois mois de loyer. Le fait qu'une garantie de 91'000 fr., correspondant à six mois de loyer, avait été fournie par la défenderesse à la conclusion du bail ne s'opposait pas à l'application de l'art. 1.4 des conditions générales. Cette disposition se rapporte, en effet, à des sûretés "complémentaires", c'est-à-dire à une garantie supplémentaire par rapport à celle qui est déjà prévue dans le contrat de bail. Au demeurant, contrairement à ce qui est le cas pour les baux d'habitations (art. 257e al. 2 CO), le montant des sûretés est fixé librement pour les baux de locaux commerciaux, sous réserve des art. 21 et 270 CO (Lachat, op. cit., n. 5 ad art. 257e CO).

En l'espèce, plutôt que d'augmenter le montant des sûretés déjà fournies, les demandeurs ont opté pour le paiement d'avance et par trimestre du loyer, conformément à l'art. 1.4 des conditions générales. Rien ne leur interdisait de choisir cette solution. Par conséquent, la défenderesse se prévaut en pure perte du fait qu'elle avait déjà déposé des sûretés à la conclusion du bail pour contester l'applicabilité de ladite clause et pour exiger que l'échéance mensuelle du loyer soit rétablie.
2.2.2 Le 17 novembre 2000, puis les 9 janvier et 2 février 2001, les hoirs de H._____, de même que A._____, s'étaient engagés à vendre à l'administrateur de la défenderesse "ou à toute autre personne ou à toute société que celui-ci pourrait désigner" leurs parts de copropriété (¼ chacun) sur l'immeuble abritant les locaux loués. Les deux promesses de vente stipulaient le versement, par le promettant-acquéreur, d'une pénalité de 100'000 fr. au cas où il ne respecterait pas son engagement d'acquérir ces deux parts de copropriété. Concrètement, les 200'000 fr. versés par l'intéressé à la signature des promesses de vente resteraient acquis aux promettants-vendeurs. Les promesses de vente ne se sont pas concrétisées. Selon les explications de la défenderesse, la société d'assurances qui devait financer cette double acquisition avait conditionné l'octroi de crédits à l'achat d'au moins trois des quatre parts de copropriété. Or, les deux autres copropriétaires, F._____ et E._____, avaient refusé de vendre leurs parts, car ils jugeaient insuffisant le prix auquel les promettants-vendeurs s'étaient déclarés disposés à céder les leurs.

Pour contester s'être trouvée en demeure de payer le loyer, la défenderesse avait soutenu, devant les juridictions cantonales, qu'elle était en droit d'invoquer la compensation entre sa dette de loyer et sa prétendue créance tendant à la restitution des deux acomptes de 100'000 fr. versés aux promettants-vendeurs. La Chambre d'appel a écarté ce moyen. A son avis, la compensation n'a pas été invoquée par la défenderesse, contrairement aux exigences de l'art. 124 al. 1 CO. De plus, il n'y a pas identité des parties en l'espèce, car il n'est nullement établi que l'administrateur de la défenderesse ait agi au nom et pour le compte de celle-ci.

Savoir s'il y a eu ou non une déclaration de compensation pendant le délai de grâce est une question de fait.

Partant, la juridiction fédérale de réforme est liée par la réponse négative que les juges précédents ont apportée à cette question (art. 63 al. 2 OJ). L'objection de compensation s'en trouve dès lors privée de tout fondement. Au demeurant, la défenderesse se contente d'affirmer mais ne démontre pas que son administrateur aurait signé les promesses de vente pour son compte à elle.
2.2.3 Force est, enfin, d'admettre que les demandeurs ont respecté le délai de sommation fixé par l'art. 257d al. 1 CO, lorsqu'ils ont invité la défenderesse, le 2 octobre 2002, à leur payer dans les trente jours la somme de 47'010 fr. représentant les loyers et charges exigibles pour le dernier trimestre de ladite année. Les bailleurs se sont aussi conformés aux exigences de l'art. 257d al. 2 CO en résiliant le bail le 28 novembre 2002 pour l'échéance du 31 décembre 2002.

Il s'ensuit que le grief de violation de l'art. 257d CO ne saurait être retenu.

3.
La défenderesse fait encore grief à la cour cantonale de n'avoir pas annulé le congé litigieux, alors qu'il contrevenait aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO) et constituait à l'évidence un congé de représailles (art. 271a al. 1 let. a CO).
3.1
Même s'il est donné en cas de demeure du locataire (art. 257d CO), le congé est annulable s'il entre dans les prévisions des deux dispositions précitées. En effet, en vertu de l'art. 271a al. 3 let. b CO, les seuls motifs que le locataire en demeure ne peut pas invoquer pour obtenir l'annulation du congé sont ceux qui figurent à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO.

Ainsi, l'art. 271 al. 1 CO est applicable, à titre exceptionnel, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire (Lachat, op. cit. n. 10 ad art. 257d CO). Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, quand le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33 s.). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration de ce délai (Lachat, op. cit., n. 10 ad art. 257e CO; Pierre Wessner, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, in 9e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 24).

Le congé donné au locataire en demeure pourra aussi être annulé s'il constitue un congé de représailles, au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, en particulier que le motif invoqué par le bailleur n'est qu'un prétexte (ATF 120 II 105 consid. 3c; Lachat, op. cit., n. 9 ad art. 271 CO).
3.2
3.2.1 En l'espèce, la cour cantonale, qui devait statuer à la fois sur la requête d'expulsion et sur la contestation du congé extraordinaire, était tenue d'examiner la cause avec une cognition entière, conformément à l'art. 274g al. 1 CO et à la jurisprudence y relative (ATF 122 III 92 consid. 2c et les arrêts cités). Dans l'arrêt attaqué, elle écrit ceci à ce sujet: "s'agissant d'un congé pour défaut de paiement, il n'y a pas lieu d'examiner s'il peut s'agir d'un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 CO". (p. 8, consid. 6). Formulée de manière aussi générale, cette affirmation est inexacte. Certes, la défenderesse ne pouvait pas obtenir l'annulation du congé au seul motif que celui-ci lui avait été donné alors que la procédure judiciaire relative au congé ordinaire, qui lui avait été signifié le 28 septembre 2001, était toujours pendante en appel (art. 271a al. 1 let. d CO en liaison avec l'art. 271a al. 3 let. b CO). En revanche, rien ne lui interdisait de faire valoir que le congé extraordinaire contrevenait aux règles de la bonne foi et, plus précisément, que c'était un congé de représailles.

3.2.2 Selon la défenderesse, les demandeurs auraient agi contrairement aux règles de la bonne foi en conservant les acomptes de 200'000 fr., après que deux d'entre eux avaient refusé de lui céder leurs parts de copropriété pour des raisons de pure "gourmandise" financière, puis en lui réclamant le paiement anticipé du loyer pour un trimestre afin de l'"exécuter", sachant que sa situation économique ne lui permettrait pas de verser trois mois de loyer d'avance.

En argumentant ainsi, la défenderesse soutient une thèse qui ne trouve aucun appui dans les faits constatés par la cour cantonale. Elle mélange la question des promesses de vente restées en l'état avec celle de l'exécution du contrat de bail, en passant d'ailleurs sous silence le fait que, d'après les juges précédents, son administrateur n'avait pas souscrit les deux promesses de vente pour son compte à elle, mais en son nom à lui. Or, si cet administrateur n'a pas pris l'élémentaire précaution de subordonner l'exécution des promesses de vente à l'octroi des crédits nécessaires à l'acquisition des parts de copropriété, il doit en assumer les conséquences à l'endroit des promettants-vendeurs. On ne voit pas comment la locataire pourrait opposer cela aux bailleurs, s'agissant de "res inter alios acta". En tout cas, il n'y a pas là de quoi étayer la thèse du congé de représailles.

En soi, il n'y a rien d'abusif à résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer. Dans la présente espèce, il n'y a pas d'éléments comparables à ceux que la doctrine susmentionnée évoque comme exemples de situations dans lesquelles le congé donné à un locataire en demeure peut contrevenir aux règles de la bonne foi. Que le congé ordinaire ait pu être entaché de nullité en raison de vices formels - la question n'a pas encore été définitivement tranchée - n'empêchait pas les bailleurs d'exiger le paiement régulier du loyer, de prendre les mesures adoptées d'un commun accord si la locataire n'obtempérait pas et, in fine, de résilier le bail en respectant la procédure prévue à cet effet. Rien n'autorise, par ailleurs, à retenir que c'est parce que les copropriétaires qui avaient signé les promesses de vente étaient déçus que celles-ci ne fussent pas exécutées que l'ensemble des copropriétaires se seraient vengés en refusant d'accepter le paiement tardif du loyer. Il apparaît, bien plutôt, que le retard dans le paiement du loyer a constitué la véritable cause du congé. Il n'importe, à cet égard, que les bailleurs aient eu l'intention de se séparer de la locataire pour telle ou telle raison.

Ainsi, la défenderesse n'a nullement démontré que le congé litigieux contreviendrait aux règles de la bonne foi. Cela étant, comme il n'y a aucune trace d'un comportement abusif, imputable aux demandeurs, dans les faits constatés par la cour cantonale, il n'y a pas lieu de renvoyer le dossier à cette autorité.

Sur ce dernier point, le résultat auquel ont abouti les juges d'appel, sinon tous les motifs qui les y ont conduits, ne viole pas le droit fédéral. Il s'ensuit le rejet du présent recours.
4.
La défenderesse, qui succombe, devra payer l'émolument judiciaire (art. 156 al. 1 OJ) et verser des dépens aux demandeurs (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté.
2.
Un émolument judiciaire de 7'000 fr. est mis à la charge de la recourante.
3.
La recourante versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 8'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 27 avril 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: