

Admission de l'expulsion par la voie du cas clair et abus de droit manifeste des locataires

Gandoy Aurélie

I. Objet de l'arrêt

Cet arrêt traite des conditions d'admission d'une expulsion par la voie du cas clair. Il précise que les objections des locataires ne font pas obstacle à l'admission du cas clair lorsqu'ils font preuve d'un abus de droit manifeste.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

En date du 30 septembre 2019, L1 et L2 (ci-après : les locataires) ont conclu avec B. (ci-après : la bailleuse) un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces pour un loyer mensuel initial de CHF 4'250.-, charges comprises. Les locataires contestent avoir reçu la formule officielle fixant le loyer. Celle produite par la bailleuse comprend la signature d'un seul locataire, lequel soutient qu'il s'agirait d'un faux. Par avenant du 30 septembre 2019, les parties ont convenu de réduire le loyer à CHF 3'780.- par mois durant la rénovation de l'enveloppe du bâtiment.

Les locataires se sont acquittés quatre fois d'un mois de loyer les 29 octobre 2019, 10 décembre 2019, 10 janvier 2020 et 19 mai 2020. La bailleuse a annoncé son intention de résilier le bail.

Par requête de conciliation du 29 juin 2021, les locataires ont agi en fixation judiciaire du loyer et en remboursement du trop-perçu en se prévalant de l'absence de formule officielle à la conclusion du bail. Ils ont conclu à un loyer de CHF 2'000.- par mois. A défaut de conciliation, ils ont agi au fond par une demande du 22 novembre 2021, concluant à la fixation d'un loyer de CHF 968.- par mois dès le 1^{er} octobre 2019.

Durant cette procédure, la bailleuse a plusieurs fois mis les locataires en demeure de payer le loyer, sous menace de résiliation (art. 257d CO), et ce depuis le 21 janvier 2022. Par avis comminatoire du 23 juin 2022, la bailleuse a, à nouveau, mis les locataires en demeure de payer la somme de CHF 109'620.- correspondant aux 33 loyers échus sous déduction des quatre versements effectués. Les locataires ont invoqué la compensation et ont malgré tout versé, « à bien plaisir », la somme de CHF 16'824.- correspondant à un loyer de CHF 968.- par mois dès le 1^{er} octobre 2019 sous déduction des quatre versements déjà intervenus.

Par avis officiel du 27 juillet 2022, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 août 2022 pour défaut de paiement.

Le 22 août 2022, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a débouté les locataires dans le cadre de la procédure en fixation du loyer initial en retenant que ceux-ci commettaient un abus de droit en invoquant la nullité du loyer. Il a considéré que leur procédure visait uniquement à éviter une résiliation et non pas à faire fixer un loyer qu'ils ne payaient plus depuis longtemps. Les locataires ont fait appel de ce jugement le 22 septembre 2022. La procédure est pendante auprès de la Cour de Justice du canton de Genève.

Le 23 septembre 2022, la bailleresse a agi en évacuation par une requête en protection des cas clairs (art. 257 CPC) auprès du Tribunal des baux et loyers. Celui-ci a déclaré la demande irrecevable avant que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève n'admette l'appel de la bailleresse et n'ordonne l'évacuation des deux locataires. Ces derniers recourent auprès du Tribunal fédéral.

B. Le droit

Lorsque la partie bailleresse introduit une requête en expulsion pour le retard dans le paiement du loyer par le biais d'une procédure en protection des cas clairs, la cause est soumise aussi bien aux conditions de droit matériel de l'art. 257d CO qu'aux règles procédurales de l'art. 257 CPC.

En vertu de l'art. 257d CO, le locataire mis en demeure de payer le loyer doit évacuer la chose louée dans les plus brefs délais s'il ne paie pas le loyer en retard. Le locataire doit prouver une contre-créance invoquée en compensation sans délai.

L'application d'une procédure en protection dans les cas clairs permet d'obtenir rapidement une décision à deux conditions (ATF 144 III 462, consid. 3.1) : l'état de fait n'est pas litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique est claire. A défaut, le tribunal déclare la demande irrecevable. Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux s'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. La preuve certaine doit être apportée, en principe par titre. Le cas clair est irrecevable si le défendeur soulève des objections ou exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent pas être immédiatement écartées et qui sont propres à ébranler la conviction du tribunal. Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine ou d'une jurisprudence éprouvée. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes.

Lorsque le locataire conteste la résiliation du bail, le tribunal doit examiner sa validité à titre préjudiciel en examinant si les conditions matérielles, en l'espèce celles de l'art. 257d al. 1 et 2 CO, sont remplies. Il appartient au bailleur d'alléguer et de prouver les conditions de l'art. 257d CO (art. 8 CC en lien avec l'art. 257 CPC).

Dans le cas d'espèce, les locataires invoquent d'une part avoir ouvert une action en contestation du loyer initial, d'autre part que l'état de fait serait litigieux et la situation juridique obscure, sans toutefois contester l'envoi de mise en demeure ou les paiements sporadiques du loyer : le loyer contractuel serait nul à défaut de remise de formule officielle, de sorte que ce loyer devrait être réévalué à CHF 968.- par mois dès le 1^{er} octobre 2019. Partant, ils s'étaient valablement acquittés de l'ensemble des loyers le 22 juillet 2022.

Premièrement, le Tribunal fédéral rappelle que les procédures intentées par les locataires en contestation du loyer initial, éventuellement en contestation du congé, ne font pas obstacle à l'action postérieure en expulsion intentée par la bailleresse (ATF 141 III 262, consid. 3).

Secondement, la Cour cantonale a retenu que les locataires commettaient un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) en se prévalant du fait que la formule officielle ne leur aurait pas été remise à la conclusion du bail. En effet, le locataire avait déclaré devant le Tribunal des baux et loyers avoir cessé

de payer le loyer car « quand il avait emménagé dans l'appartement, il s'agissait d'un vrai chantier. Par ailleurs, il n'y avait pas d'avis de fixation du loyer initial ». Il savait donc depuis juin 2020 au plus tard que le loyer était affecté d'un vice de forme, mais avait attendu novembre 2021 pour agir, soit après avoir appris que le bailleur entendait résilier le bail. En dénonçant ce vice aussi longtemps après, les locataires commettaient un abus de droit manifeste. En effet, il fallait s'en référer au loyer contractuel pour déterminer le montant dû. Par ailleurs, ce loyer n'avait pas été acquitté en intégralité à l'issue de la dernière mise en demeure adressée par la bailleuse le 23 juin 2022 (la somme de CHF 16'824.- créditée par les locataires ne représentant guère plus d'un décime de la dette de loyer). En conclusion, la résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer était valide (art. 257d al. 2 CO).

Les locataires critiquent le raisonnement de la Cour cantonale et reprochent qu'un abus de droit ne pouvait être retenu dans une procédure en cas clair, puisque cela implique une appréciation par le tribunal. Or, le Tribunal fédéral a déjà confirmé qu'un abus de droit manifeste ne faisait pas échec à une telle procédure (TF, 25.08.2015, 4A_350/2015).

Les locataires soutiennent encore que l'argument relatif à la nullité du loyer devait ébranler la conviction du tribunal, raison pour laquelle il devait déclarer la requête en cas clair irrecevable. La Cour cantonale a retenu qu'au regard de l'abus de droit manifeste, l'argument des locataires n'était pas propre à ébranler sa conviction. En effet, la jurisprudence retient que le locataire excipe abusivement du défaut de la remise de la formule officielle relative au loyer initial s'il omet de protester dans un délai raisonnable. Dans de tel cas, on peut en effet inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice (ATF 140 III 583, consid. 3.2.4 notamment). Dans le cas d'espèce, les locataires n'ont pas contesté le fait d'avoir eu connaissance du vice au plus tard en juin 2020. En agissant uniquement pour faire obstacle à une résiliation, ils ont agi de manière abusive. La Cour cantonale n'a donc pas violé l'art. 257 CPC.

En dernier lieu, les locataires invoquent que la Cour cantonale aurait violé l'art. 257d CO puisqu'ils s'étaient valablement acquittés du montant qu'ils considéraient dû. Le Tribunal fédéral confirme que les locataires ont fait preuve d'abus de droit en invoquant le vice de forme et que la Cour cantonale a – à juste titre – retenu que la résiliation au sens de l'art. 257d CO était valable.

III. Analyse

Le Tribunal fédéral rappelle les conditions, à présent bien établies, de l'admission d'une requête en protection des cas clairs : l'état de fait ne doit pas être litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé et la situation juridique doit être claire. Cet arrêt permet de mettre en évidence deux aspects :

1° État de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé. L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par la partie défenderesse. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. Il appartient à la partie demanderesse d'alléguer et de prouver les faits fondant sa prétention, en l'occurrence en expulsion. Il s'agit de faits générateurs (de la prétention) (TF, 12.10.2021, 4A_317/2021, consid. 3). En outre, le cas clair est irrecevable si la partie défenderesse soulève des objections et exceptions motivées et concluantes qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge. Ce point permet de distinguer l'objection de faits dirimants de la contestation de faits générateurs.

La partie demanderesse doit alléguer et prouver les faits (générateurs) à sa prétention. Pour sa part, la partie défenderesse doit alléguer et prouver des faits faisant obstacle à la naissance de la prétention de la partie demanderesse, et donc propres à ébranler la conviction du tribunal. Il s'agit de faits dirimants. Dans le cas d'espèce, il appartenait à la bailleuse de démontrer – selon les exigences du cas clair – la validité de la résiliation. Elle devait donc alléguer valablement les loyers en souffrance, la mise en demeure remplissant les conditions légales (rappelée dans l'arrêt TF, 07.03.2023,

4A_429/2022), la résiliation au moyen d'une formule officielle et l'absence de restitution à terme du bail. Dans le cas d'espèce, les locataires ont invoqué la nullité du loyer comme faisant obstacle au cas clair. Il s'agit là à notre sens d'un fait dirimant car il n'appartenait pas à la partie bailleresse d'alléguer et de prouver la validité du loyer. En revanche, il faut distinguer cette situation de celle où la partie locataire doit (peut) contester un fait allégué par la partie bailleresse, par exemple l'utilisation et la notification de la formule officielle pour la résiliation. En cas de contestation, la partie bailleresse devra prouver ce fait (générateur). Dans son arrêt ATF 144 III 462, consid. 3, le Tribunal fédéral qualifie, à notre sens à tort, cet acte d'objection par un fait dirimant alors qu'il s'agit d'une contestation d'un fait générateur (nous rejoignons à ce sujet l'avis développé par BOHNET, Cas clair, maxime des débats et faits [faussetment] dirimants, Newsletter Bail.ch juillet 2018). La partie défenderesse prendra donc garde, dans sa réponse, à distinguer les faits qu'il lui appartient de contester de ceux qu'elle doit elle-même alléguer et prouver.

2° Situation juridique claire. Le cas clair n'est recevable que si la situation juridique est claire. Tel n'est pas le cas si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du tribunal ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462, consid. 3.1). Tel est par exemple le cas lorsque le tribunal doit apprécier la bonne foi d'une partie. Toutefois, l'invocation de l'abus de droit ne fait pas nécessairement échec au cas clair : il peut être admis si le comportement d'une partie constitue un abus de droit manifeste (TF, 31.03.2023, 4A_12/2023, consid. 3.2 et réf. cit. ; solution critiquée quant à la porte ouverte en matière d'abus de droit par GROBET THORENS, Pluralité de résiliations et protection dans les cas clairs en matière d'évacuation, Newsletter Bail.ch juillet 2023).

A notre sens, les positions de la Cour cantonale ainsi que du Tribunal fédéral dans le cas d'espèce doivent être suivies, dès lors que les locataires faisaient en effet preuve d'un abus de droit manifeste en invoquant la nullité du loyer initial afin de faire obstacle à la résiliation, quand bien même ils avaient connaissance de ce fait depuis des années et ne s'acquittaient volontairement pas du loyer. De manière générale, il appartient à la partie bailleresse qui entend requérir l'expulsion des locataires d'apprécier, en amont du choix de procédure (en cas clair ou simplifiée), si les éventuelles objections des locataires pourront être balayées car constitutives d'un abus de droit. A défaut, elle favorisera une expulsion par le biais d'une procédure simplifiée : en effet, en cas d'irrecevabilité du cas clair, elle devra réintroduire sa requête d'expulsion en procédure simplifiée, prolongeant *de facto* la durée du bail.