

Tribunal fédéral - 4A_571/2018
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 14 janvier 2019

Résiliation ; loyer ;
expulsion ; procédure

Résiliation pour demeure
dans le paiement du loyer ;
procédure en cas clair

Art. 86, 257d, 271 al. 1 CO ;
90, 257 CPC



L'art. 90 CPC, relatif au **cumul objectif d'actions**, s'applique aussi à la **procédure de cas clair** ; certaines des prétentions cumulées peuvent répondre aux conditions de l'art. 257 CPC et pas les autres, si bien que les conclusions relatives aux premières seront accueillies et celles relatives aux secondes seront déclarées irrecevables (consid. 7).

Lorsque, comme en l'espèce, **la bailleuse a accordé à la locataire des modalités de paiement pour couvrir l'arriéré de loyers**, elle n'a pas pour autant renoncé à percevoir les loyers futurs ; les versements opérés ont donc **d'abord éteint la dette de loyer la plus récente**, puis la dette visée par les sommations ; puisque les versements ne couvraient pas la totalité de la dette de loyers, la résiliation est valable et la situation juridique est claire (consid. 8) ; selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est **contraire aux règles de la bonne foi**, et donc **annulable**, que dans des **circonstances particulières**, qui ne sont pas réunies en l'espèce (consid. 9).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et May Canellas.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
représentée par Me Maëlle Kolly,
défenderesse et recourante,

contre

Z.,
demanderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 15 octobre 2018 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/3389/2018).

Considérant en fait et en droit :

1.

Le 14 février 2018, usant de la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC pour la solution rapide des cas clairs, la fondation Z. a ouvert action contre X. devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. La défenderesse devait être condamnée à évacuer et restituer un appartement et une place de stationnement qui lui étaient remis à bail à Genève. L'évacuation forcée devait être d'ores et déjà ordonnée. La défenderesse devait être condamnée à payer diverses sommes à titre

d'arriérés de loyer et de dommages-intérêts, au total d'environ 16'500 fr. en capital. Enfin, le tribunal était requis de donner mainlevée définitive des oppositions de la défenderesse à deux commandements de payer.

La demanderesse se prévalait de deux résiliations qu'elle avait signifiées à l'adverse partie, l'une pour l'appartement, l'autre pour la place de stationnement, sur la base de l'art. 257d CO concernant la demeure du locataire.

Le tribunal s'est prononcé le 19 avril 2018. Accueillant l'action, il a condamné la défenderesse à évacuer les biens loués et il a autorisé l'autre partie à requérir l'évacuation forcée dès le 1er août 2018. Il a condamné la défenderesse à payer les sommes ci-après: 15'386 fr.55 à titre de loyer ou d'indemnité pour occupation de l'appartement; 892 fr.50 à titre de loyer ou d'indemnité pour occupation de la place de stationnement, ces deux sommes avec intérêts au taux de 5% par an dès le 1er décembre 2017; 140 fr. pour remboursement de frais de sommation, avec intérêts dès le 1er janvier 2017, et 100 fr. pour remboursement de frais de rappel, avec intérêts dès le 19 juin suivant. Le tribunal a donné mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer.

2.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 15 octobre 2018 sur l'appel de la défenderesse. Elle a jugé que les montants de 140 fr. et 100 fr. réclamés pour remboursement de frais de sommation et de rappel étaient disproportionnés, et que leur réduction excédait le cadre de la procédure régie par l'art. 257 CPC; en conséquence, les conclusions correspondantes de la demande en justice devaient être déclarées irrecevables. La Cour de justice a annulé le jugement relativement à ces prétentions; pour le surplus, elle l'a confirmé.

3.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral de déclarer la demande en justice entièrement irrecevable.

La demanderesse conclut au rejet du recours.

Une demande d'effet suspensif est jointe au recours; la défenderesse a en outre introduit une demande d'assistance judiciaire.

4.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif.

5.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

6.

La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaire ou simplifiée normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide. Selon l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, cette voie suppose que l'état de fait ne soit pas litigieux ou qu'il soit susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a), et que la situation juridique soit claire (let. b). Selon l'art. 257 al. 3 CPC, le juge n'entre pas en matière si l'une ou l'autre de ces hypothèses n'est pas vérifiée.

Le cas n'est pas clair, et la procédure sommaire ne peut donc pas aboutir, lorsqu'en fait ou en droit, la partie défenderesse oppose à l'action des objections ou exceptions motivées sur lesquelles le juge n'est pas en mesure de statuer incontinent. L'échec de la procédure sommaire ne suppose pas que la partie défenderesse rende vraisemblable l'inexistence, l'inexigibilité ou l'extinction de la prétention élevée contre elle; il suffit que les moyens de cette partie soient aptes à entraîner le rejet de l'action, qu'ils n'apparaissent pas d'emblée inconsistants et qu'ils ne se prêtent pas à un examen en procédure sommaire. La situation juridique est claire lorsque l'application du droit au

cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées. En règle générale, la situation juridique n'est pas claire s'il est nécessaire que le juge exerce un certain pouvoir d'appréciation, voire rende une décision en équité (ATF 141 III 23 consid. 3.2 p. 25; 138 III 123 consid. 2.1.2; 138 III 620 consid. 5).

7.

L'art. 90 CPC autorise la partie demanderesse à élever dans la même instance plusieurs prétentions contre la même partie défenderesse, à condition que toutes ressortissent au même tribunal à raison de la matière et que toutes soient soumises à la même procédure. Chacune des prétentions ainsi cumulées est susceptible d'un sort indépendant de celui des autres, selon ses mérites. En vertu de l'art. 219 CPC, cette règle est applicable aussi à la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC. Il peut donc advenir que certaines des prétentions cumulées répondent à toutes les conditions de cette disposition-ci, et que d'autres, au contraire, n'y satisfassent pas, avec cette conséquence que les conclusions relatives aux premières soient accueillies et que celles relatives aux secondes soient déclarées irrecevables. Selon l'arrêt de la Cour de justice, ce cas se présente dans la présente contestation. Contrairement à l'opinion de la défenderesse, il n'y a pas lieu de déclarer la demande entièrement irrecevable au seul motif que les prétentions portant sur des frais de sommation et de rappel, à hauteur de 140 fr. et de 100 fr., ne résultent pas d'une situation juridique claire.

8.

8.1. Selon l'art. 257d al. 1 et 2 CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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 d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si le cas est clair, afin d'obtenir rapidement l'évacuation forcée des locaux loués, le bailleur peut mettre en oeuvre la procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC alors même que le locataire a éventuellement introduit une action en annulation du congé sur la base des art. 271, 271a et 273 CO; la litispendance n'est alors pas opposable au bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3 p. 263).

8.2. Le 19 juillet 2017, par deux plis recommandés concernant l'un l'appartement, l'autre la place de stationnement, la demanderesse a sommé la défenderesse d'acquitter « dans les trente jours » des arriérés au total de 5'830 fr. relatifs aux deux mois de juin et de juillet 2017; à défaut, les baux seraient résiliés. La défenderesse n'a pas retiré ces envois et le délai de garde à l'office postal est échu le 27 juillet.

Dans l'intervalle, la défenderesse avait sollicité un sursis. Par lettre du 26 juillet, la demanderesse lui a répondu qu'elle accordait un sursis selon les modalités ci-après: l'arriéré de 5'830 fr. devait être couvert en quatre versements de 1'457 fr.50 à ajouter aux loyers des mois d'août, septembre, octobre et novembre. Le loyer courant s'élevait à 2'815 fr. et la demanderesse attendait donc quatre versements mensuels de 4'272 fr.50; elle joignait les bulletins de versement correspondants. Elle ajoutait que si l'arrangement n'était pas observé, les baux seraient résiliés conformément aux sommations datées du 19 juillet.

La défenderesse a versé 4'015 fr. le 10 août, 1'000 fr. le 7 septembre et 3'067 fr.50 le 12 septembre.

Le 12 décembre 2017, la demanderesse a fait savoir qu'en raison de son inobservation, l'arrangement était caduc. Usant d'une formule officielle, elle résiliait les baux avec effet au 31 janvier 2018.

8.3. A l'appui du recours en matière civile, la défenderesse fait valoir avec pertinence que sa

cocontractante lui a accordé une prolongation du délai de paiement, initialement fixé à trente jours dès réception des sommations. En substance, elle soutient que par ses trois versements du 10 août, du 7 septembre et du 12 septembre 2017, au total de 8'082 fr.50, elle a couvert dans le délai prolongé l'arriéré de 5'830 fr., et que la résiliation des baux n'est donc pas conforme à l'art. 257d al. 2 CO.

La lettre de la demanderesse du 26 juillet 2017 est une manifestation de volonté à interpréter conformément au principe de la confiance, c'est-à-dire d'après le sens que son destinataire devait lui attribuer de bonne foi (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 p. 98; 135 III 410 consid. 3.2 p. 412). Les modalités accordées pour la couverture de l'arriéré ne signifiaient évidemment pas que la demanderesse renonçât à percevoir régulièrement les loyers futurs des mois d'août à novembre 2017. Les quatre versements de 1'457 fr.50 devaient au contraire s'ajouter à ces loyers. La demanderesse a donc implicitement, mais de manière parfaitement reconnaissable, stipulé en dérogation à l'art. 86 CO (celui-ci appartient au droit dispositif: Denis Loertscher, in Commentaire romand, n° 3 ad art. 86 CO) que d'éventuels paiements partiels de la défenderesse éteindraient d'abord la dette de loyer la plus récente et ensuite seulement la dette visée par les sommations. Parce que ses versements au total de 8'082 fr.50 ne couvrent pas les quatre loyers des mois d'août à novembre, la défenderesse n'a pas acquitté, même partiellement, cette dette-ci.

Le comportement de la demanderesse ne dénote non plus aucune renonciation à se prévaloir, le cas échéant, des sommations datées du 19 juillet 2017; elle s'y est au contraire référée dans sa lettre du 26. Il est sans importance qu'à réception de cette lettre, la défenderesse n'eût pas encore pris connaissance des sommations. La résiliation signifiée le 12 décembre 2017 est donc conforme à l'art. 257d al. 2 CO, et la situation juridique est à cet égard claire aux termes de l'art. 257 al. 1 let. b CPC.

9.

La défenderesse réclame aussi la protection de l'art. 271 al. 1 CO, aux termes duquel la résiliation du bail est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêts 4A_472/2008 du 26 janvier 2009, consid. 5.3.1, RtiD 2009 II 681; 4C.430/2004 du 8 février 2005, consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311).

En l'occurrence, aucune de ces hypothèses n'entre en considération. Pour le surplus, la défenderesse ne développe qu'une argumentation difficilement intelligible. Contrairement à ses affirmations, il n'apparaît pas que la démarche adoptée par son adverse partie eût pour effet de lui conférer une possibilité de résilier les baux durant « une période quasi indéterminée » et aussi par suite d'arriérés autres que ceux désignés dans les sommations du 19 juillet 2017. Là également, la situation juridique ne présente aucune ambiguïté.

10.

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet.

Selon l'art. 64 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire.

A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le

Tribunal fédéral. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à la défenderesse car celle-ci procède par ses organes, sans le concours d'un mandataire professionnel.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

2.

Le recours est rejeté.

3.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 1'500 francs.

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 14 janvier 2019

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin