

BGer 4A 479/2019 vom 22. Oktober 2019

Bundesgericht, 2019-10-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_479_2019

FR: TF 4A 479/2019 du 22 octobre 2019

IT: TF 4A 479/2019 del 22 ottobre 2019

Regeste

bail à loyer; résiliation | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Depuis le 16 février 2009, X. _____ est locataire d'un appartement de quatre pièces et demie au quatrième étage d'un bâtiment sis à Genève. Depuis le 1er septembre 2015, le loyer mensuel s'élève à 878 fr.95. Le 16 décembre 2016 et sous menace de résiliation du contrat, la bailleresse Y. _____ a sommé la locataire d'acquitter dans un délai de trente jours 2'636 fr.85 à titre d'arriéré de loyer pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2016. Seules deux mensualités de 878 fr.95, soit 1'597 fr. 90, ont été versées dans ce délai. Le 7 février 2017, usant d'une formule officielle, la bailleresse a résilié le contrat avec effet au 31 mars 2017.

E. 2

Le 28 mars 2018, la locataire a ouvert action contre la bailleresse devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève; elle requérait l'annulation du congé. La défenderesse a conclu au rejet de l'action. Le tribunal s'est prononcé le 14 septembre 2018; il a rejeté l'action. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 19 août 2019 sur l'appel de la demanderesse; elle a confirmé le jugement.

E. 3

Agissant par la voie du recours en matière civile, la demanderesse requiert le Tribunal fédéral d'annuler le congé signifié le 7 février 2017. Une demande d'assistance judiciaire est jointe au recours. La défenderesse n'a pas été invitée à répondre au recours.

E. 4

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

E. 5

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). En l'espèce, la sommation adressée à la demanderesse le 16 décembre 2016 portait sur trois mensualités de

878 fr.95, correspondant aux mois d'octobre, novembre et décembre 2016. Deux de ces mensualités ont été acquittées dans le délai de trente jours; la défenderesse les impute aux mois d'octobre et novembre 2016, ce que la demanderesse ne conteste pas. Cette partie-ci soutient que la troisième mensualité, afférente à décembre 2016, n'était pas exigible au jour de la sommation et que le congé est pour ce motif contraire à l' art. 257d CO .

E. 6

Selon l' art. 257c CO , le loyer doit être payé à la fin de chaque mois, sauf convention ou usage local contraire. Conclu par écrit le 11 février 2009, le contrat des parties à la présente contestation ne règle pas autrement l'exigibilité du loyer. En application de l'art. 7 al. 2 de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale (RS 221.213.15), le Conseil fédéral a donné force obligatoire par arrêtés du 25 juin 2008 (FF 2008 p. 5289) et du 20 juin 2014 (FF 2014 p. 5087), dans le canton de Genève et dans d'autres parties de la Suisse romande, aux « dispositions paritaires romandes pour habitation ». Selon l'art. 1 al. 1 de ces dispositions paritaires, le loyer est payable par mois et d'avance. Cette dernière règle est en l'occurrence applicable et il en résulte que contrairement à l'opinion de la demanderesse, le loyer du mois de décembre 2016 était exigible le 16 de ce même mois.

E. 7

La demanderesse ne prétend pas que le congé litigieux soit éventuellement contraire à l' art. 257d CO pour d'autres motifs encore. Le recours en matière civile se révèle donc privé de fondement, ce qui entraîne son rejet.

E. 8

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 demanderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral.

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