

GE_GERICHTE ACJC/1668/2023 vom 18. Dezember 2023

GE Cour de justice, 2023-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1668_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/1668/2023 du 18 décembre 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/1668/2023 del 18 dicembre 2023

Erwägungen

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réunies et déclaré le congé efficace.

E. 3.1.1

Aux termes de l'art. 257d CO, lorsque, après la 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. Ce délai est de 30 jours au moins pour les baux de locaux commerciaux. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. L'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (arrêts précités et arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 précité consid. 3 in fine).

- 11/15 -

C/10285/2021 En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : un locataire qui n'attire pas l'attention du bailleur sur l'erreur commise et qui ne fait pas d'efforts pour régler l'arriéré dont il sait qu'il existe effectivement ou qui peut au moins démontrer qu'il aurait réglé l'arriéré si le montant dû avait été correctement indiqué ne mérite pas d'être protégé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2022 précité, *ibid*; 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités). En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner d'office si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire était assorti d'une menace de résiliation de bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a

pas été payée et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues par la loi (ACJC/1303/2008 du 3 novembre 2008 et réf. citées). En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire.

E. 3.1.2

Selon la doctrine, l'art. 257d CO s'applique après que le locataire a pris ou pouvait prendre possession de la chose louée (LACHAT/BOHNET, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 1 ad art. 257d CO). Il suffit que la chose soit à disposition du locataire, peu importe que ce dernier n'en ait pas usé (BOHNET/ CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et du bail à ferme, 2017, n. 7 ad art. 257d CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 869, indique que le locataire a pris possession des locaux).

E. 3.1.3

Les résiliations de bail qui respectent les exigences légales de forme mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut sont inefficaces. L'inefficacité est une forme de nullité. Elle peut être soulevée en tout temps, sauf abus manifeste de droit, même à l'occasion de la procédure d'expulsion et doit être constatée d'office par le juge (LACHAT, op. cit., p. 951; LACHAT, in Commentaire romand du Code des obligations, n. 3 ad art. 266o CO, qui précise alors que le juge doit soulever l'inefficacité ou la nullité d'office). Lorsque le congé est nul ou inefficace, il ne déploie dès l'origine aucun effet (MONTINI, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème édition, Bâle, 2017, n. 10 ad art. 266o CO).

E. 3.2

Dans le présent cas, l'avis comminatoire du 15 mars 2021 a trait aux loyers des mois d'avril 2020 à mars 2021. Les premiers juges ont retenu que les loyers des mois d'août 2020 à mars 2021 avaient été réglés par l'appelant, ce qui n'est pas remis en cause, mais que ceux relatifs aux mois d'avril à juillet 2020 n'avaient pas

- 12/15 -

C/10285/2021 été honorés. L'appelant conteste l'exigibilité des loyers des mois précités. Il soutient que c'est à tort que le Tribunal a considéré qu'il avait réintégré son logement au mois d'avril 2019 et, partant, que les loyers des mois en cause étaient exigibles. L'intimée n'avait en effet pas donné suite à ses diverses correspondances et ne lui avait ainsi pas confirmé qu'il pouvait reprendre possession des lieux. Les bulletins de versement ne lui avaient pas non plus été envoyés par la régie. Compte tenu des éléments qui précèdent, il avait nourri des doutes fondés s'agissant de l'exigibilité des loyers réclamés. Le fait de retenir qu'il n'avait pas réagi à la suite de la sommation de payer relevait du formalisme excessif puisqu'il avait requis à répétition des informations quant à la réintégration de son appartement. Le congé était dès lors inefficace.

Il résulte du dossier que l'appelant a fait procéder au changement des cylindres de la porte palière de son logement au mois d'avril 2019, une entreprise étant par ailleurs intervenue le même mois afin de procéder à un contrôle des installations électriques. L'appelant a d'ailleurs, dans ses déterminations écrites du 7 octobre 2022, admis que tel avait été le cas, n'ayant pas conservé de justificatifs démontrant la date exacte à laquelle un serrurier était intervenu. A l'instar du Tribunal, il se justifie de retenir que l'appelant a repris possession de son logement en avril 2019. Il importe peu à cet égard que l'appelant n'ait pas

immédiatement installé de nouveaux meubles, ni qu'il ait avisé la régie le 18 février 2020 qu'il entendait réintégrer les lieux le 11 mars 2020, ni encore qu'aucun rendez-vous n'ait eu lieu en présence de la régie avant réintégration.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'avis comminatoire a indiqué précisément les loyers que l'intimée estimait être dus, mois par mois, depuis le 1er avril 2020 jusqu'au 31 mars 2021. Dès lors qu'il est constant que l'appelant a recommencé à payer le loyer dès le mois d'août 2020, il pouvait aisément reconnaître quelles dettes il devait régler afin d'éviter une résiliation du bail, soit les loyers des mois d'avril à juillet 2020. Par conséquent, la mise en demeure était claire. L'appelant ne saurait, de bonne foi, soutenir que les loyers n'étaient exigibles qu'à compter du mois d'août 2020. Comme retenu supra, il a en effet avisé la régie de ce qu'il réintégrerait son logement le 11 mars 2020, de sorte qu'il savait que le loyer serait dû dès cette date, voire dès le 1er jour du mois suivant. Dès lors, les loyers des mois d'avril à juillet 2020 étaient exigibles lors de l'envoi de la sommation.

L'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il fait valoir que l'intimée n'a pas démontré lui avoir fait parvenir de nouveaux bulletins de versement. Comme retenu ci-avant, l'appelant a à nouveau réglé le loyer dès le mois d'août 2020, de sorte qu'il devait, selon toute vraisemblance, être en possession desdits bulletins.

- 13/15 -

C/10285/2021

C'est par ailleurs à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelant, à réception de la sommation de paiement, sous menace de résiliation de bail, n'a pas pris contact avec la représentante de l'intimée, si des doutes subsistaient quant aux loyers à régler. Si, certes, il est regrettable que la régie n'ait pas donné suite aux correspondances de l'appelant des 3 novembre 2018, 10 octobre 2019 et 18 février 2020, elle lui a, toutefois, adressé un courrier le 14 août 2019 relatif à un retard dans le paiement du loyer. Par conséquent, n'ayant pas approché la régie, l'appelant ne mérite pas protection, en dépit de l'indication d'un arriéré trop élevé.

Il s'ensuit que le congé est efficace, les conditions fixées à l'art. 257d CO étant réunies.

E. 3.3

Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

E. 4

L'appelant se plaint de ce que le Tribunal n'a pas considéré le congé comme contraire aux règles de la bonne foi.

E. 4.1

L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a). La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants: 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; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou

a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_260/2015 du 4 août 2015 consid. 3). Dans un arrêt de principe, le Tribunal fédéral a retenu que le propriétaire qui, par suite d'une erreur, réclame à son locataire le versement d'une somme importante - alors que seuls quelques centaines de francs étaient dus - en le menaçant de résilier le contrat de bail en cas de non-paiement, contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions, suite à une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid.4b).

- 14/15 -

C/10285/2021 L'annulation du congé doit rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2).

E. 4.2

Comme l'ont considéré à bon droit les premiers juges, le présent cas n'est pas comparable à l'état de fait ayant donné lieu à l'arrêt de principe susmentionné. Dans l'affaire en cause, le locataire avait pris contact avec le représentant du bailleur et avait contesté le montant réclamé. Or, l'appelant n'a ni contacté la régie à réception de la sommation, ni contesté dans le délai de grâce le montant réclamé. Il s'ensuit que le congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi et ne peut être annulé.

E. 4.3

Le jugement sera dès lors également confirmé sur ce point.

E. 5

L'appelant conteste le jugement en tant qu'il ne fixe pas le dies a quo des intérêts moratoires du remboursement du loyer du mois de mars 2018, estimant qu'il y a lieu de retenir la date du 11 mars 2018.

E. 5.1

Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO; ATF 128 III 53 consid. 3.2).

E. 5.2

En l'espèce, il est constant que le loyer du mois de mars 2018 n'a pas été remboursé à l'appelant. Il a interpellé le représentant de l'intimée le 3 novembre 2018 sur ce point. Il se justifie dès lors de fixer le dies a quo des intérêts moratoires à cette date. Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera par conséquent réformé en ce sens (art. 318 CPC).

E. 6

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 15/15 -

C/10285/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 juin 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/376/2023 rendu le 11 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10285/2021-13-OSB. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Condamne SI B_____ SA à rembourser à A_____ le loyer du mois de mars 2018, avec intérêts moratoires à 5% dès le 3 novembre 2018. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

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