

GE_GERICHTE ACJC/26/2014 vom 13. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_26_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/26/2014 du 13 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/26/2014 del 13 gennaio 2014

Erwägungen

E. 15

novembre 2010 présente une incertitude sur les mois en retard et ne permet pas

- 10/12 -

C/6762/2011 au locataire de se déterminer ni de justifier qu'il aurait payé les mois réclamés; les circonstances de l'espèce sont assez particulières puisque le locataire a établi avoir procédé à des paiements, sans recevoir de quittance en dépit de ses demandes. Dans ces circonstances, les premiers juges ont violé l'art. 257d al. 1 CO, en déclarant valable l'avis comminatoire du 15 novembre 2010, et leur jugement doit être mis à néant, le congé notifié le 23 février 2011 étant inefficace faute d'avis comminatoire valable. 4. 4.1 La Cour observe encore que l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'il serait débiteur des loyers des mois de décembre 2007 à juillet 2008 pour un montant de 9'600 fr.; il soutient qu'il serait particulièrement compliqué d'apporter la preuve du paiement du loyer deux ans et demi auparavant, en raison du refus de l'intimé d'établir des quittances. L'appelant rappelle qu'il aurait réglé certains loyers portant sur cette période et n'aurait pas admis implicitement par son comportement n'avoir pas réglé le montant de 9'600 fr. L'appelant soutient également que l'intimé aurait, quant à lui, attendu deux ans et demi avant de réclamer huit mois de loyers impayés, en fournissant deux explications différentes à son comportement, et qu'il n'aurait pas comptabilisé le paiement du loyer conformément à la loi. 4.2 Selon l'art. 257d al. 2 CO, faute de paiement dans le délai de 30 jours fixé conformément à l'art. 257d al. 1 CO, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter (art. 86 al. 1 CO). Faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement (art. 86 al. 2 CO). Lorsqu'il n'existe pas de déclaration valable, ou que la quittance ne porte aucune imputation, le paiement s'impute sur la dette exigible. Si plusieurs dettes sont exigibles, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur; s'il n'y a pas eu de poursuites, sur la dette échue la première (art. 87 al. 1 CO). Bien que cela ne soit plus usuel, les parties conviennent parfois du paiement du loyer «de la main à la main», en espèces. Dans ce cas, le locataire est en droit d'exiger une quittance de la part du bailleur (art. 88 CO). Si le bailleur refuse sans raison de lui donner une telle quittance, le locataire n'est pas tenu de payer le loyer (art. 91 CO), et on ne saurait considérer qu'il est en demeure dans le paiement de son loyer (LCHAT, *Le bail à loyer*, p. 304). Le congé est inefficace lorsque le locataire a payé l'arriéré dans le délai comminatoire (LCHAT, *op. cit.*, p. 670 s). 4.3 Les premiers juges ont considéré que, pour tenir compte du refus du (sous-) bailleur de fournir des quittances ainsi que du nombre d'années écoulées entre le

- 11/12 -

C/6762/2011 non-paiement du loyer et la réclamation de ceux-ci, ils pouvaient se montrer tolérants dans l'appréciation des preuves et admettre l'existence des paiements indiqués par I_____ et G_____. Ils ont toutefois retenu que l'appelant, alors qu'il en supportait le fardeau, avait échoué à rapporter la preuve qu'il s'était acquitté de l'intégralité du solde du montant de l'avis comminatoire du 15 novembre 2010. Celui-ci n'avait pas non plus prétendu avoir payé la totalité de la somme litigieuse ni à réception du premier courrier de réclamation de l'intimé du 27 septembre 2010, auquel il n'avait pas donné suite, ni lorsqu'il avait reçu la sommation du 15 novembre 2010, puisqu'il avait seulement indiqué avoir effectué un versement de la main à la main à hauteur de 2'400 fr. le 7 juin 2008 et avait invoqué la compensation pour le surplus. Il avait donc implicitement admis ne pas s'être acquitté de la totalité de son dû. Il apparaît que les premiers juges ont violé la loi en admettant que l'intégralité de la mise en demeure n'avait pas été réglée. Il n'est pas contesté que, dans le délai comminatoire, l'appelant a réglé un montant de 18'000 fr. en indiquant précisément les mois payés, soit les mois de septembre 2009 à novembre 2010. Il reste donc à analyser si l'appelant a réglé ou non les loyers des mois de décembre 2007 à juillet 2008. Les premiers juges ont retenu avec raison que le témoin I_____ avait admis s'être fondé sur les seuls dires de l'appelant pour déclarer que la somme versée était de 2'400 fr., quand bien même il avait attesté avoir vu la remise d'espèces. Toutefois, ils n'ont pas pris en considération les onze montants de 1'200 fr. chacun réglés à la Poste par l'appelant entre les mois d'août 2008 et août 2009, dont les récépissés ne portent aucune indication sur les mois concernés. C_____ n'a pas établi de son côté de quittance de ces paiements. Chacun d'eux devait donc être imputé sur la dette échue en premier lieu conformément à la loi, c'est-à-dire la dette la plus ancienne, de sorte que l'arriéré de 9'600 fr. pour les loyers de décembre 2007 à juillet 2008 a été réglé par ces paiements. Le congé notifié le 23 février 2011 est donc inefficace, puisque le solde de l'arriéré de loyer a été payé par A_____ dans le délai comminatoire. 5. Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'analyser le grief de l'appelant, selon lequel l'avis de résiliation du bail serait tardif. En outre, dès l'instant où le congé notifié le 23 février 2011 pour le 31 mars 2011 doit être déclaré inefficace, l'intimé bénéficie des droits et obligations découlant du bail de sous-location, de sorte que l'intimé doit être débouté de ses conclusions prises en évacuation découlant de sa demande reconventionnelle. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). 7. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

- 12/12 -

C/6762/2011

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 avril 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/235/2013 rendu le 8 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6762/2011/5-OSB. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Déclare inefficace le congé notifié par C_____ à A_____ le 23 février 2011 pour le 31 mars 2011 pour l'appartement de trois pièces, situé au 4ème étage de l'immeuble sis 8, rue B_____ à Genève. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges;

Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

La greffière : Sylvie DROIN

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. (cf consid. 1.2)

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