

# **GE\_GERICHTE ACJC/633/2020 vom 18. Mai 2020**

GE Cour de justice, 2020-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_633\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_633_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/633/2020 du 18 mai 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/633/2020 del 18 maggio 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_485/2018 du 8 avril 2019 consid. 5).

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel du logement en cause, soit 10'980 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

### **E. 1.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 1.4**

La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.5.4) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a et let. b ch. 1 CPC).

## **E. 2**

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que la résiliation du bail était nulle au motif qu'elle n'avait pas été adressée à l'intimé mais à son défunt père, dont elle ignorait le décès.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 560 al. 1 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_141/2018 du

### **E. 2.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé était titulaire du bail au moment de la résiliation du contrat. Le congé signifié au défunt apparaît ainsi nul de prime abord, en tant qu'il n'a pas été adressé au titulaire du bail. Se pose toutefois la question de l'abus de droit, dans la mesure où l'intimé, héritier unique, n'a pas informé la bailleuse du décès de son père et a néanmoins réceptionné le congé, ce qui lui a permis de faire valoir ses droits dans le cadre de la présente procédure. Cette question peut toutefois demeurer indéterminée, dans la mesure où le congé doit en tout état être considéré comme inefficace (nul) pour le motif qui suit. 3. 3.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. La validité d'une résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation prévue à l'art. 257d al. 1 CO lui a été adressée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A\_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Tel n'est pas le cas lorsque le bailleur est responsable du retard (art. 91ss CO), par exemple parce qu'il n'a pas indiqué le numéro correct du compte sur lequel le paiement doit intervenir (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 3.2; LACHAT, op. cit., p. 871; LACHAT, in Commentaire Romand, Code des obligations I, 2012, n. 5 ad art. 257d CO). L'avis comminatoire donné dans ces conditions est dépourvu d'effet et le congé qui le suit est nul (inefficace) (ACJC/250/2020 du 10 février 2020 consid. 2.4; ACJC/67/2018 du 22 janvier 2018 consid. 4.1; LACHAT, op. cit., n. 5 ad art. 257d CO). Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Un tel congé est dénué d'effet (ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c/aa). Inefficacité et nullité sont synonymes (LACHAT, op. cit., n. 2 ad art. 266o CO; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 6).

- 9/11 -

C/19755/2018 3.2 En l'espèce, les loyers litigieux ont été versés par l'intimé le 6 février, respectivement le 8 mars 2018, selon les coordonnées bancaires erronées communiquées par la bailleuse par courrier du 19 décembre 2017. Bien que les coordonnées bancaires exactes lui aient été adressées le 2 février 2018, il ne peut être reproché au locataire d'avoir utilisé l'IBAN erroné. En effet, le courrier du 2 février 2018 n'attirait pas l'attention sur l'erreur commise précédemment, de sorte qu'il pouvait être compris comme une simple répétition du premier, comme l'a à juste titre relevé le Tribunal. L'erreur – à savoir un zéro manquant – n'était pas perceptible sans une comparaison attentive des numéros IBAN indiqués dans les deux courriers, examen qui ne pouvait être attendu de la part de l'intimé. Il ne ressort pas non plus de la procédure que l'intimé aurait été conscient de l'erreur avant le mois de juillet 2018, contrairement à ce que soutient l'appelante. Le fait qu'il ait mentionné le numéro IBAN correct dans son courriel du 28 mars 2018 ne saurait signifier qu'il avait identifié le problème, mais tend plutôt à démontrer qu'il tenait les IBAN mentionnés dans les courriers précités pour identiques et se représentait avoir procédé en conformité de ce qui était requis de sa part. Il ne saurait par ailleurs être reproché à l'intimé de ne pas avoir procédé à de plus amples vérifications quant au versement effectif des loyers de février et

mars 2018 à la suite du courrier du 22 mars 2018 de la bailleresse, dans la mesure où les débits y afférents avaient été opérés par sa banque, de sorte qu'il pouvait raisonnablement penser qu'il s'était valablement acquitté. Enfin, le fait que les montants débités lui aient été recrédités à une date indéterminée n'est pas pertinent. Rien ne conduit à mettre en doute la déclaration de l'intimé au Tribunal selon laquelle il n'avait pas pris connaissance de ce retour des montants débités avant son entretien téléphonique avec sa banque, à la suite duquel il avait versé les loyers litigieux le 7 août 2018. Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que le retard de paiement des loyers de février et mars 2018 était imputable à l'appelante en tant qu'elle avait transmis des coordonnées bancaires erronées à l'intimé sans attirer ultérieurement son attention à cet égard, ce qui fait échec à la demeure du locataire conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus. Le fait que les ordres de paiement aient été exécutés les 6 février et 8 mars 2018 au lieu du 31 décembre 2017 ou des 31 janvier et 28 février 2018 comme le soulève l'appelante est sans pertinence, l'art. 257d al. 1 CO n'exigeant pas que le locataire se soit trouvé en demeure un jour, mais qu'il soit en demeure au moment où l'avis comminatoire lui est signifié. Or, comme retenu ci-dessus, la condition de la demeure du locataire n'était alors pas réalisée.

- 10/11 -

C/19755/2018 Une condition de l'art. 257d CO fait défaut, de sorte que l'avis comminatoire est dépourvu d'effet. Le congé qui l'a suivi est ainsi inefficace (nul). C'est aussi à raison que, le congé n'étant pas valable, l'appelante a été déboutée de sa conclusion tendant à l'évacuation de l'intimé. En dépit de la terminologie employée dans le dispositif du jugement entrepris, celui-ci sera confirmé, la nullité et l'inefficacité ayant la même signification, à savoir que le congé est dénué de tout effet.

#### **E. 4**

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

- 11/11 -

C/19755/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 novembre 2019 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/974/2019 rendu le 15 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19755/2018-1-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. 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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. cf. consid. 1.1.

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