

GE_GERICHTE C/16600/2004 vom 4. August 2005

GE Cour de justice, 2005-08-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16600_2004

FR: GE_GERICHTE C/16600/2004 du 4 août 2005

IT: GE_GERICHTE C/16600/2004 del 4 agosto 2005

Regeste

EXPNPL | CO.257d

Erwägungen

E. 1

Formé dans le délai et les formes prévus par la loi, l'appel est recevable. (art. 443-444 LPC).

E. 2

Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été rendu en premier ressort (article 56P LOJ), le pouvoir de cognition de la Cour de justice est entier.

E. 3

Lorsque le locataire conteste un congé extraordinaire et qu'une procédure d'expulsion est engagée contre lui, l'autorité compétente en matière d'expulsion statue aussi, selon l'article 274g CO, sur la validité du congé donné par le bailleur en cas de demeure du locataire. Il suffit, pour que l'autorité d'expulsion soit compétente, qu'à côté de la procédure d'expulsion il y ait une contestation du congé soit devant l'autorité d'expulsion elle-même, soit devant l'autorité de conciliation, soit déjà devant le juge après l'échec de la conciliation; dans ces deux derniers cas, l'autorité déjà saisie devra transmettre la cause à l'autorité d'expulsion. Si l'autorité d'expulsion est appelée à statuer sur la validité du congé extraordinaire ou sur la prolongation du bail, elle doit examiner la cause de manière complète et libre aussi bien en fait qu'en droit (ATF 117 II 554 = JT 1992 p. 310). En l'espèce, deux procédures ont été intentées : l'une par le locataire en contestation du congé, l'autre par la bailleuse en évacuation du premier. Les deux procédures ont été jointes devant le juge de l'expulsion au sens de l'article 274g CO c'est-à-dire le Président du Tribunal siégeant sans les assesseurs. Les conditions de la résiliation pour demeure de paiement ont été examinées dans les considérants du jugement. Le premier juge a donc examiné la validité du congé conformément à la loi. Il est exact que le dispositif ne mentionne pas que le congé a été valablement donné sous l'angle de l'article 257d CO. La conclusion qu'en tire l'appelant est toutefois erronée. Lorsque les exigences légales ou contractuelles permettant de donner congé ne sont pas remplies, le congé n'est pas annulable, mais inefficace et sans effet, ce qui peut être invoqué en tout temps, sous réserve de l'abus de droit. A titre d'exemple de cette catégorie de congés, on peut citer le congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité le loyer a été payé (SJ 1995 697). Ainsi, le locataire est recevable à soutenir que le congé est inefficace alors même qu'il n'a pas agi dans le délai prévu par l'article 273 al. 1 CO (SJ 2004 249). En conséquence, dans la mesure où le Tribunal fédéral peut être amené en tout temps à examiner la validité du congé sous l'angle de son efficacité, le fait que le dispositif de l'arrêt cantonal ne contienne pas de conclusion expresse à cet égard ne saurait avoir de conséquence. L'exposé des faits de l'arrêt cité ci-dessus paru in SJ

2004 249 mentionne d'ailleurs simplement que les instances cantonales s'étaient prononcées sur l'évacuation. Aucune référence n'est faite sur la validité du congé. Le premier juge ayant examiné la validité du congé et, à cet égard, les arguments invoqués par le locataire, le droit d'être entendu de l'appelant n'a donc nullement été violé.

E. 4

Selon l'article 257d al. 1 CO, lorsque, après réception de l'objet loué, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoire échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins 30 jours pour des locaux d'habitation. L'article 257d al. 2 CO dispose que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois. En principe, le locataire en retard dans le paiement de son loyer est en demeure, ce qui justifie l'application de la procédure prévue à l'article 257d CO. Tel n'est toutefois pas le cas, entre autre hypothèse, lorsque le locataire a valablement consigné le loyer. En effet, les loyers consignés sont réputés payés (art. 259g al. 2 CO; ATF non publié 4c.264/2003). Il en va de même lorsque le locataire invoque valablement la compensation dans le délai comminatoire. Il convient ainsi, en l'espèce, de déterminer dans un premier temps si les loyers consignés par A_____ l'ont été valablement. Seuls peuvent être consignés les loyers à venir, c'est-à-dire non encore échus au moment où - toutes les autres conditions étant par ailleurs réunies - la consignation est effectuée (art. 259g al. 1 2^{ème} phrase CO). Ce qui vaut pour le paiement du loyer vaut pour le substitut à l'exécution, c'est-à-dire pour la consignation (SJ 2002 I 269). Le moment de l'échéance ressort du contrat ou de l'usage local. A défaut, les loyers sont échus à la fin de chaque mois. (TERRAPON, les défauts de la chose louée et la consignation du loyer, Neuchâtel 1994, 8^{ème} séminaire sur le droit du bail, p. 7) Le Tribunal fédéral a laissé ouverte la question de savoir quelle serait la conséquence pour un locataire qui consignerait le premier loyer en temps utile - et qui saisirait l'autorité de conciliation dans les 30 jours suivant l'échéance de ce loyer - mais qui ne consignerait que tardivement les loyers subséquents (SJ 2002 I 269). En l'espèce, la convention des parties prévoit que le loyer mensuel doit être payé d'avance, c'est-à-dire au plus tard le dernier jour du mois précédent. Le premier loyer consigné, soit celui du mois de janvier 2003, l'a été le 23 décembre 2002. Il l'a donc été à temps. Les loyers des mois de février, mars, avril et mai 2003 n'ont en revanche été consignés que quelques jours après le début de chaque mois. Se pose ainsi la question de la validité de la consignation de ces loyers-là. Cette question peut toutefois rester indécise dès lors que la consignation survenue le 16 mars 2004 ne saurait être valable. L'appelant a reconnu qu'il avait suspendu tout paiement - et toute consignation - après le mois de mai 2003. Selon la doctrine, de nouveaux avis de consignation ne sont pas nécessaires lorsque le locataire consigne les loyers ultérieurs au fur et à mesure des échéances de paiement. Ils deviennent en revanche nécessaires lorsque le locataire paie dans l'intervalle des loyers au bailleur (LACHAT, le bail à loyer, Lausanne 1997 p. 181). Le même raisonnement doit être appliqué au locataire qui suspend tout paiement. Il ne peut ainsi sans autre recommencer à consigner son loyer sans en informer le bailleur. Ceci est d'autant plus justifié lorsque la cause qui avait initialement fondé la consignation a cessé d'exister. Il est lieu de rappeler à ce stade que la consignation est subordonnée à la condition que le locataire exige la réparation d'un défaut et qu'elle est donc exclue notamment lorsque le locataire a déjà supprimé le défaut (LACHAT, op. cit. p. 179) En l'espèce, la somme de 7'108 fr. versée le 16 mars 2004 sur le compte de consignation auprès de la caisse du Palais l'a été pour les loyers de juin à novembre 2003.

La consignation est donc intervenue 10 mois après la suspension des paiements et sans que la bailleuse en ait été informée. De surcroît, si l'on en croit les factures produites par le locataire lui-même, la réparation de la porte était survenue au mois d'octobre 2003. Le défaut dont il se prévalait était donc déjà réparé. La consignation n'a donc pas été effectuée valablement. En conséquence, c'est à juste titre que le premier juge a estimé qu'il n'y avait de ce fait pas lieu d'examiner la validité de la compensation invoquée par le locataire les 8 et 18 mars 2004. Le premier juge a également relevé à bon droit que les conditions de la résiliation pour défaut de paiement étaient réunies en l'espèce et que la bailleuse était ainsi fondée à donner le congé.

E. 5

Le jugement querellé sera ainsi confirmé.

E. 6

Un émolument de 200 fr. sera mis à la charge de l'appelant qui succombe. * * * * *

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