

# GE\_GERICHTE C/3299/2017 vom 27. Mai 2019

GE Cour de justice, 2019-05-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_3299\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3299_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/3299/2017 du 27 mai 2019

IT: GE\_GERICHTE C/3299/2017 del 27 maggio 2019

## Regeste

BAIL À LOYER;RÉSILIATION;FORMULE OFFICIELLE | CO.257d; CO.271

## Erwägungen

### E. 1

er novembre 2016 au 30 juin 2017 des montants près de deux fois supérieurs à ce qui avait été décidé précédemment. k. Le congé notifié le 24 janvier 2017 a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 23 mai 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 22 juin 2017. Le locataire a conclu à l'inefficacité du congé et subsidiairement à son annulation. l. Dans sa réponse du 16 octobre 2017, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation du locataire, avec exécution directe, et à sa condamnation au paiement d'indemnités pour occupation illicite mensuelles de 1'550 fr. à compter du 1<sup>er</sup> mars 2017 et jusqu'à restitution des locaux. m. Dans le cadre de sa réponse sur demande reconventionnelle du 9 novembre 2017, le locataire a conclu à ce que la bailleuse soit déboutée de sa demande reconventionnelle en évacuation, ainsi que de sa demande en paiement. n. Lors de l'audience du 9 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été entendues. Leurs déclarations ont été reprises ci-dessus dans la mesure utile. o. Par écritures des 20 août et 20 septembre 2018 et répliques du 12 octobre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions. D. Dans la décision querellée, s'agissant des points encore litigieux en appel, le Tribunal a considéré que l'avis comminatoire du 16 décembre 2016 n'était pas nul. En effet, il était clair et précis, de sorte que le locataire pouvait facilement déterminer ce à quoi correspondait la somme réclamée, en différenciant l'arriéré de loyer et des charges qu'il devait incontestablement, des frais de rappel et de mise en demeure. La question de savoir si les frais de mise en demeure lui étaient imputables ou non pouvait rester ouverte, puisqu'il était clair et précis, et d'ailleurs non contesté, que le locataire devait à tout le moins 3'100 fr. correspondant aux arriérés de loyer et de charges. Il était établi que le locataire avait payé en plusieurs versements la somme totale de 2'570 fr. avant l'échéance du délai comminatoire, soit une somme inférieure au montant total de la somme réclamée, même en écartant les frais de rappel et de mise en demeure. Le locataire avait échoué à établir la mauvaise foi de la bailleuse. En effet, le témoin E\_\_\_\_\_ n'avait pas souvenir d'une conversation téléphonique lors de laquelle il aurait dit au locataire que l'arriéré de loyer pouvait être payé à sa sortie d'hôpital. Quand bien même le locataire avait par la suite été à jour dans ses versements, il ne pouvait être fait grief à la bailleuse de refuser de remettre le bail en vigueur ou de donner un délai d'épreuve. En effet, ce fait ne remplissait pas la condition de "circonstances particulières et exceptionnelles" posée par la doctrine, justifiant une annulation du congé. EN DROIT

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4C\_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exception, de prendre en considération 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 ; 136 III 196 consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel, s'élevant à 18'600 fr., la valeur litigieuse est largement atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de l'écriture responsive de l'intimée (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 1.4**

S'agissant d'une procédure en contestation de congé, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

### **E. 2**

La recevabilité des courriers des parties et des pièces qui y étaient jointes, postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, peut demeurer indécise, ceux-ci n'étant pas pertinents pour la solution du litige.

### **E. 3**

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'avis comminatoire n'était pas nul.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Si à l'expiration du délai comminatoire, le locataire ne s'est pas acquitté en tout ou en partie du loyer réclamé, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée (art. 257d al. 2 CO 1 ère phrase). Le bailleur n'est pas habilité à résilier le contrat en application de l'art. 257d al. 2 CO lorsque le locataire est en retard dans le paiement de

frais de poursuite, de sûretés (garantie bancaire) de dommages-intérêts, de frais de rappel, ou d'autres dettes, par exemple pour de menus travaux non exécutés, pour des dégâts aux locaux, pour la violation d'une clause de non-concurrence, etc. (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 870). La sommation doit être claire et mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois impayés), d'autre part. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, l'avis comminatoire doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (LACHAT, *op. cit.*, p. 873 et 874; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_315/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il est constant que les loyers des mois de novembre et décembre 2016 étaient exigibles et impayés au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précise expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapporte notamment aux loyers impayés, y compris les charges, pour les mois de novembre et décembre 2016 et que le montant dû à ce titre est de 3'100 fr. A réception, l'appelant ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance de l'intimée. Peu importe qu'il ait pu exister un doute sur la validité de l'avis comminatoire relativement aux autres créances; l'appelant ne pouvait ignorer la dette qu'il devait en tout état de cause payer. Il a d'ailleurs par la suite versé, en plusieurs fois, ce montant pour s'acquitter des loyers de novembre et décembre 2016. La validité de l'avis comminatoire ne prête dès lors pas à discussion. Le jugement sera confirmé sur ce point.

### **E. 4**

L'appelant fait valoir que l'avis de résiliation est nul, au motif qu'il mentionne à titre d'arriérés dus un montant incorrect.

#### **E. 4.1**

Le congé de l'art. 257d al. 2 CO doit être donné sur formule officielle (art. 266l al. 2 CO). La formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer: la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) et la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (art. 9 al. a OBLF).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, la formule officielle utilisée par l'intimée comprenait les rubriques nécessaires à sa validité. Peu importe dès lors que le montant indiqué à titre d'arriérés de loyer à la date de son envoi, rubrique au demeurant facultative, ait été inexact. Seuls sont déterminants les montants dus au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Le grief n'est pas fondé. Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas ne pas s'être acquitté de la totalité des loyers échus dans le délai comminatoire, de sorte que l'intimée était fondée à résilier le bail de manière anticipée, en application de l'art. 257d al. 2 CO.

### **E. 5**

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que le congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi.

### **E. 5.1**

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). Un congé anticipé donné par le bailleur, respectant les conditions de l'art. 257d CO, n'a pas été considéré comme abusif et donc annulable dans les cas suivants : après réception du paiement tardif du loyer, le bailleur résilie le bail ou le locataire a rattrapé l'arriéré durant la procédure de contestation du congé (Lachat, op. cit., p. 882). Dans certains cas, le congé peut s'avérer abusif s'il est donné en raison de violation minime du contrat, si la résiliation apparaît disproportionnée au regard des reproches adressés à son destinataire ou si les intérêts du bailleur pèsent vraiment peu par rapport à ceux du locataire (LACHAT, op. cit., p. 962).

### **E. 5.2**

En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le congé n'était pas contraire à la bonne foi. En effet, tout d'abord, le montant resté en souffrance à l'échéance du délai comminatoire (530 fr.) n'est pas insignifiant. De plus, l'arriéré n'a été totalement résorbé que plusieurs semaines après cette échéance. Enfin, l'appelant a échoué à démontrer l'existence du délai de paiement prétendu-ment accordé par la bailleuse en décembre 2016. Certes, le témoin E\_\_\_\_\_ s'est limité à affirmer qu'il ne se souvenait pas avoir eu un entretien téléphonique avec l'appelant. Il n'empêche que la bailleuse a résilié le bail le 23 janvier 2017, démontrant par-là qu'elle n'entendait plus consentir de sursis à l'appelant. Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé. Les arguments soulevés par l'appelant relatifs notamment à son état de santé seront cas échéant examinés par le Tribunal chargé de l'exécution de son évacuation.

### **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, 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). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/993/2018 rendu le 12 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3299/2017. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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. 1.2.

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