

GE_GERICHTE C/3912/2012 vom 27. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3912_2012

FR: GE_GERICHTE C/3912/2012 du 27 mai 2013

IT: GE_GERICHTE C/3912/2012 del 27 maggio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉLAI; CALCUL DU DÉLAI | CO.257d.1; CO.257d.2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 27.05.2013 C/3912/2012

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉLAI; CALCUL DU DÉLAI | CO.257d.1; CO.257d.2

C/3912/2012 ACJC/666/2013 du 27.05.2013 sur JTBL/1428/2012 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; RÉSILIATION; DÉLAI; CALCUL DU DÉLAI Normes :
CO.257d.1; CO.257d.2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/3912/2012 ACJC/666/2013 ARRÊT DE LA COUR
DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 27 MAI 2013 Entre Madame
A _____ , domiciliée _____ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des
baux et loyers le 15 janvier 2013, comparant en personne, d'une part, et B _____ sise
_____ à Genève, intimée, représentée par C _____, à Genève, d'autre part, EN FAIT A. a.
B _____, bailleuse, d'une part, et A _____ et D _____, locataires, d'autre part, ont
conclu un contrat de bail à loyer, le 21 septembre 2005, portant sur la location d'un
appartement de 4 pièces, no _____, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 _____ à
Genève. b. Le loyer, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'354 fr. par mois. c. La
bailleuse allègue être également liée à A _____ et D _____ par un bail à loyer relatif à
une place de parc no 158 sise au sous-sol de l'immeuble précité, dont le loyer mensuel
s'élève à 122 fr. Elle n'a toutefois pas produit ce contrat de bail, alléguant que celui-ci ne lui
a pas été transmis par l'ancienne gérance. d. Par avis comminatoires du 28 octobre 2011
adressés par plis recommandés séparés aux locataires, la bailleuse, représentée par
C _____ (ci-après : la régie), a mis ces derniers en demeure de payer, dans un délai de
30 jours, 3'644 fr. 80 correspondant à des arriérés de loyers (2'018 fr.), provisions de
charges (250 fr.), acompte de frais d'exploitation (440 fr.), frais de chauffage (737 fr. 20),
frais de rappel (70 fr.) et participation sur travaux (129 fr. 60). Elle les a informés qu'à
défaut de paiement dans ce délai, le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. e. Le
même jour, les locataires ont également été mis en demeure, par plis recommandés séparés,
de s'acquitter, dans un délai de 30 jours, de 558 fr. correspondant à quatre mois d'arriérés de
loyers (488 fr.) et frais de rappel (70 fr.) pour la place de parc no 158. Leur attention était
également attirée sur le fait que le bail serait résilié en cas de défaut de paiement. f. Les
locataires ont été avisés, séparément, le 31 octobre 2011, par la Poste, des plis à retirer.
N'ayant pas été réclamés, les plis contenant les avis comminatoires ont été retournés à la
régie, par la Poste, le 9 novembre 2011 avec la mention " non réclamé ". Ces courriers ont
été renvoyés aux locataires par plis simples séparés du 22 novembre 2011, par la régie. g.
Les locataires ne s'étant pas acquittés des montants dus à l'échéance du délai imparti, la
bailleuse a résilié, pour le 31 janvier 2012, les baux de l'appartement et de la place de

parking no 158, par avis officiels du 7 décembre 2011 qui leur ont été adressés par plis recommandés séparés. h. Les locataires ont été avisés, séparément, le 8 décembre 2011, par la Poste, des plis à retirer. N'ayant pas été réclamés, les plis contenant les avis de résiliation des baux adressés aux locataires ont été retournés par l'office postal à la régie, avec la mention " non réclamé ". Ces courriers ont été renvoyés aux locataires par plis simples séparés du 5 janvier 2012, par la régie. B. a. Par requête déposée le 17 février 2012 par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 14 septembre 2012, la bailleresse a sollicité l'évacuation des locataires de l'appartement sis 1 _____ ainsi que de la place de parking no 158. b. Lors de l'audience du 17 décembre 2012 devant le Tribunal, lors de laquelle les locataires n'étaient ni présents ni représentés, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Elle a exposé que les locataires restaient devoir un arriéré de 7'099 fr. 80 pour l'appartement et 1'186 fr. 20 pour la place de parc. c. Par jugement non motivé JTBL/1428/2012 du 19 décembre 2012, communiqué aux parties le même jour, le Tribunal a condamné A _____ et D _____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de 4 pièces, no _____, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 _____ à Genève, ainsi que la place de parc no 158 située au sous-sol du bâtiment (chiffre 1 du dispositif); débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2); dit que la procédure était gratuite (ch. 3); et indiqué que la motivation écrite du jugement pouvait être requise dans un délai de dix jours, les parties étant, à défaut, considérées avoir renoncé à l'appel ou au recours (ch. 4). C. a . Par fax adressé au Tribunal le 28 décembre 2012, A _____ a indiqué " faire appel " de ce jugement. Elle a proposé de s'acquitter du montant total dû afin de pouvoir conserver la jouissance de l'appartement dans lequel elle logeait désormais seule avec ses deux enfants. b. Par courrier du 3 janvier 2013 déposé au greffe de la Cour de justice, A _____ a confirmé sa volonté de faire appel dudit jugement, mais n'a pas motivé cette dernière. c. Le Tribunal a rendu, le 15 janvier 2013, la motivation de son jugement JTBL/1428/2012 , communiquée aux parties pour notification le même jour. En substance, les premiers juges ont, dans un premier temps, admis que A _____ avait requis, dans le délai prévu à cet effet, la motivation du jugement rendu le 19 décembre 2012. Ils ont ensuite constaté que les conditions de la résiliation pour défaut de paiement, prévues par l'art. 257d al. 1 CO, étaient remplies en l'espèce, de sorte que la bailleresse était fondée à donner le congé. Les locataires ne disposant plus d'aucun titre juridique les autorisant à demeurer dans les locaux de la bailleresse, le Tribunal ne pouvait que faire droit à la demande d'évacuation formée par celle-ci. d. A _____ a, par courrier du 12 février 2013, motivé son appel du 3 janvier 2013 en indiquant vouloir garder l'appartement pour elle-même et ses jeunes enfants. Elle a précisé avoir convenu d'un arrangement avec la régie, avoir déjà versé un montant de 5'000 fr. - qu'elle a établi par la production du récépissé de paiement, à la Poste, du 21 janvier 2013 - et avoir l'intention de payer ensuite tous les mois. EN DROIT 1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ, dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. 2. 2.1 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure

devant le Tribunal fédéral (Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler Bsk Zpo, n° 8 ad art. 308). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilée à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). La valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1). Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel de l'appartement s'élève à 1'354 fr., charges comprises, et celui de la place de parking à 122 fr., soit au total 1'476 fr. La durée séparant le dépôt du recours du départ prévisible du locataire peut être estimée à onze mois selon le décompte suivant : trois mois de procédure devant la Cour de justice, puis le cas échéant trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant ce Tribunal, puis trois mois pour la procédure d'exécution. La valeur litigieuse s'obtient en multipliant le loyer mensuel par le nombre de mois nécessaires au départ, soit 1'476 fr. x 11 = 16'236 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC). 2.2 L'appel est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'occurrence, le jugement non motivé a été communiqué aux parties pour notification le 19 décembre 2012. Les délais ont été suspendus du 18 décembre 2012 au 2 janvier 2013 (art. 145 al. 1 let. c CPC). Le 28 décembre 2012, l'appelante a déclaré vouloir faire appel, de sorte que le Tribunal a rendu un jugement motivé, le 15 janvier 2013, communiqué aux parties pour notification le même jour. L'appelante a déclaré faire appel par un courrier non motivé du 3 janvier 2013 et par un courrier motivé du 12 février 2013. Déposé dans le délai de trente jours dès la notification du jugement motivé - du 15 janvier 2013 - et dans le respect des formes prévues par la loi, l'acte d'appel respecte les réquisits de l'art. 311 al. 1 CPC. 3. L'appelante a formé, seule, appel contre le jugement d'évacuation rendu par le Tribunal des baux et loyers à l'encontre d'elle-même et de son époux, co-titulaires du bail à loyer du 21 septembre 2005. Selon le Tribunal fédéral, la faculté de contester individuellement le congé est reconnue au conjoint qui est colocataire, au même titre que l'art. 273a CO permet au conjoint du locataire de contester seul le congé (ATF 118 II 168 consid. 2b; 136 III 431 consid. 3.1). A fortiori, un seul conjoint, colocataire, peut former appel du jugement d'évacuation rendu à son encontre. L'appelante dispose ainsi de la qualité pour agir. 4. 4.1 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). 4.2 S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés, la procédure simplifiée s'applique, de même que la maxime inquisitoriale sociale (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 let. a CPC). L'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance et use du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [éd.], n° 6 ad art. 317 PC). Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits ou les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. En l'espèce, la pièce attestant du paiement, par l'appelante, de la somme de 5'000 fr. est postérieure au jugement entrepris, elle est donc recevable. Il en va de même

de la pièce produite par l'intimée, soit le relevé du compte locataire de l'appelante établi le 5 mars 2013. 5. 5.1 Selon 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 des baux d'habitation. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit examiner 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 du bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO. Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête. 5.2 La résiliation de bail est une déclaration unilatérale de volonté de l'une des parties au contrat soumise à réception (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 638 ch. 7.1; Bohnet/Montini, *Droit du bail à loyer*, Bâle, 2010, n° 3 et 4 ad art. 266a CO), qui déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire (Bohnet, *Les termes et délais en droit du bail à loyer*, in *13e Séminaire sur le droit du bail*, Neuchâtel 2004, p. 4 ss). Selon la jurisprudence, lorsque la communication d'une manifestation de volonté constitue le moment à partir duquel court un délai de droit matériel fédéral, il faut appliquer la théorie de la réception dite absolue (ATF 118 II 42 consid. 3; 107 II 189 consid. 2). Le point de départ du délai correspond alors au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (*Machtbereich*) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance ATF 137 III 208 consid. 3.1.2). En ce qui concerne une lettre recommandée, si l'agent postal n'a pas pu la remettre effectivement au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi, le pli est reçu le jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (théorie de la réception dite absolue; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2; ATF 107 II 189 consid. 2 et références citées). S'agissant toutefois de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO, à l'instar de ce qui prévaut pour les délais de procédure (cf. art. 138 al. 3 CPC; ATF 130 III 396 consid. 1.2.3; 111 V 99 consid. 2b p. 101), si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire ou à une personne autorisée par celui-ci et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai. Cette théorie de la réception est dite relative (ATF 137 III 208 consid. 3.1.3). 5.3 Le congé donné avant l'expiration du délai comminatoire est inefficace (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa). Le Tribunal fédéral admet cependant la validité d'une résiliation que le bailleur envoie avant l'échéance, si le locataire ne la reçoit qu'après, n'a pas exécuté le paiement et n'a pas été détourné de l'exécuter par le comportement du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 3; 4A_451/2011 du 29 novembre 2011 consid. 4.2; 4A_585/2010 du 2 février 2011 consid. 3.5). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs aussi admis la validité d'une résiliation que le locataire avait reçue le dernier jour du délai (arrêt 4C.124/2005 du 26 juillet 2005 consid. 3.3). 5.4 En l'espèce, l'appelante et son époux étaient, au moment de l'envoi de la mise en demeure du 28

octobre 2011, en retard de paiement de plusieurs mois de loyer et provisions pour charge pour l'appartement et le parking. A cet égard, l'appelante n'ayant pas contesté l'existence d'un contrat de bail pour la place de parking no 158 dans l'immeuble sis 1_____, et l'intimée ayant rendu vraisemblable l'existence d'un tel contrat bien qu'elle n'ait pas produit ce dernier, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré ce fait comme établi. L'appelante a reçu le 31 octobre 2011 l'avis de retrait de la sommation de payer instituée par l'art. 257d al. 1 CO. N'ayant pas retiré ce pli, elle est réputée en avoir pris connaissance, selon la théorie de la réception dite relative décrite ci-dessus, le septième jour du délai de garde, soit le 7 novembre 2011. Elle disposait ainsi d'un délai venant à échéance le 7 décembre 2011 (30 jours), pour régler l'arriéré. L'appelante n'ayant pas payé la somme due dans le délai comminatoire nonobstant une menace de résiliation du bail, l'intimée était en droit de résilier le bail moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois, soit, en l'espèce, pour le 31 janvier 2012. Il importe peu que l'intimée ait envoyé la résiliation du bail le dernier jour du délai comminatoire, soit le 7 décembre 2011. En effet, à teneur des principes de jurisprudence sus-rappelés, la résiliation de bail étant soumise à réception, elle n'a déployé ses effets que lorsqu'elle est parvenue dans la sphère d'influence de sa destinataire, soit, s'agissant d'un pli recommandé, le lendemain du jour où l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres de l'appelante (selon la théorie de la réception dite absolue). En l'occurrence, l'avis a été mis dans la boîte de l'appelante le 8 décembre 2011 de sorte qu'elle est réputée en avoir pris connaissance le lendemain, 9 décembre 2011. A cette date, l'appelante avait bénéficié d'un délai de 30 jours pleins pour s'acquitter des arriérés de loyers. Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO a ainsi été observé. La locataire n'ayant pas payé l'arriéré dans ce délai, l'intimée était en droit de résilier le bail pour le 31 janvier 2012, conformément à l'art. 257d al. 2 CO. 6. 6.1 L'appelante établit avoir payé 5'000 fr. le 21 janvier 2013 et allègue avoir trouvé un arrangement de paiement avec la bailleuse. L'intimée confirme avoir reçu 5'000 fr. le 23 janvier 2013. Depuis lors, l'appelante n'a plus rien versé et reste devoir, au 5 mars 2013, 4'716 fr. 70 pour l'appartement et 244 fr. pour le parking. 6.2 Le délai comminatoire n'est pas respecté si le locataire paie le montant réclamé fût-ce un seul jour trop tard. Peu importe que le locataire soit personnellement responsable du retard, ou que celui-ci soit dû à un tiers (la banque ou la poste, par exemple); le locataire est responsable des actes de ses auxiliaires (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 668, n° 2.2.3). Il en va de même pour la compensation (ATF 119 II 241 consid. 6bb). 6.3 En l'espèce, l'appelante a versé une partie de la somme due plus de treize mois après l'échéance du délai comminatoire. Partant, ce paiement ne rend pas la résiliation inefficace, celle-ci ayant été notifiée dans le respect des conditions de l'art. 257d CO. Il sera en outre relevé qu'au 5 mars 2013, l'appelante et son époux étaient toujours redevables de 4'716 fr. 70 pour le logement et 244 fr. pour la place de parking. L'appelante sera dès lors déboutée de son appel et le jugement sera confirmé. 7. A teneur de l'art. 22 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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement motivé JTBL/1428/2012 rendu le 15 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3912/2012-5-OSE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Maximilien LÜCKER

Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN 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. La valeur litigieuse, au sens de l'art. 51 LTF, est supérieure à 15'000 fr.

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