

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1289/06

ACJC/763/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 11 JUIN 2007

Entre

X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 novembre 2006, comparant en personne,

d'une part,

et

Y_____, intimée, chemin de Grange-Canal 21, case postale 6180, 1211 Genève 6,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A. Par acte déposé au greffe de la Cour le 17 janvier 2007, X_____ appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 novembre 2006, communiqué aux parties le 1^{er} décembre 2006, le condamnant à évacuer de sa personne et de ses biens les locaux commerciaux qu'il occupe au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue _____ à Genève en les laissant en bon état de propreté et de réparations locatives et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

L'appelant conclut à ce que la Cour annule le jugement susmentionné.

A l'appui de ses conclusions, il invoque le fait de n'avoir reçu ni le courrier lui impartissant un délai pour fournir des sûretés au sens de l'art. 266h CO, ni l'avis de résiliation. De plus, il expose qu'il est prêt à fournir de telles sûretés et que la jouissance des locaux lui est indispensable puisqu'il y exploite un commerce lui procurant sa seule source de revenus. Enfin, la volonté de l'intimée de solliciter son évacuation serait constitutive d'un abus de droit.

L'intimée conclut pour sa part à la confirmation du jugement querellé.

- B. Les faits suivants résultent du dossier :

En date du 22 avril 2002, Y_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade commerciale et d'un dépôt situés dans l'immeuble sis rue _____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1^{er} mai 2002 au 30 avril 2007, renouvelable ensuite d'année en année.

Le loyer mensuel initial a été fixé à 3'000 fr., charges non comprises.

Par avenant du 30 mai 2002, ce contrat a été transféré à B_____ et X_____ dès le 15 juin 2002.

Par un nouvel avenant du 20 janvier 2004, il a été convenu que X_____ serait seul titulaire du bail des locaux susmentionnés à compter du 1^{er} février 2004.

La faillite de X_____ a été prononcée en date du 14 juillet 2005.

La représentante de la bailleresse ayant eu connaissance de cette faillite, elle a adressé le 19 octobre 2005 un courrier à l'Office des faillites pour s'opposer au versement par C_____ de la garantie de loyer en main de celui-ci. A cette occasion, la bailleresse a invoqué le droit découlant de l'art. 266h CO et a imparti à l'Office des faillites un délai échéant au 15 décembre 2005 pour verser une

somme de 63'000 fr. correspondant aux loyers et aux acomptes pour charges à échoir jusqu'à la prochaine échéance de bail, à savoir le 30 avril 2007. Il a en outre été précisé qu'à défaut d'un tel versement, le bail serait résilié avec effet immédiat.

Par courrier du 19 octobre 2005, la représentante de la bailleuse a également imparti un délai identique au locataire pour procéder au versement de 63'000 fr. sous la menace de résiliation du bail avec effet immédiat.

Par courrier du 21 octobre 2005, l'Office des faillites a contesté la demande de la représentante de la bailleuse relative à la garantie de loyer. Il a également soutenu que dès que le jugement de faillite est devenu définitif et que le dossier est confié audit office, tous les contrats liant la personne faillie aux tiers sont résiliés sauf avis exprès de la masse en faillite. Il considérait ainsi que le contrat de bail entre Y_____ et X_____ était résilié depuis le 14 juillet 2005.

Par courriers LSI et avis officiels du 19 décembre 2005 adressés tant à l'Office des faillites qu'à l'adresse personnelle de X_____, la représentante de la bailleuse a résilié le contrat de bail liant cette dernière à l'appelant avec effet immédiat. Ces avis mentionnaient le motif de résiliation, soit le non-versement dans le délai imparti des sûretés sollicitées dans les courriers des 19 octobre 2005. Le pli adressé à X_____ a été restitué à la bailleuse avec la mention "non réclamé".

Cette résiliation n'a été contestée ni par la masse en faillite de X_____, ni par ce dernier.

X_____ n'ayant pas restitué la chose louée, Y_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyer d'une « requête en restitution de la chose louée (art. 267 CO) » le 18 janvier 2006.

La tentative de conciliation obligatoire du 26 avril 2006 s'étant soldée par un échec, la bailleuse a introduit une action devant le Tribunal des baux et loyers le 17 mai 2006.

Y_____ a conclu dans cette requête à ce que X_____ soit condamné à lui restituer les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis rue _____ à Genève, invoquant que le bail avait été valablement résilié en application de l'art. 266h CO.

Une audience de comparution personnelle des parties a été fixée le 11 septembre 2006. Lors de celle-ci, la bailleuse a persisté dans ses conclusions. Le locataire s'est quant à lui opposé à la requête de la bailleuse. Il a exposé avoir acheté le fonds de commerce relatif à ces locaux dans lequel il a investi toutes ses

économies. Il ne voulait donc pas perdre celui-ci, entendait obtenir la révocation de la faillite prononcée et souhaitait reprendre l'exploitation du café-restaurant.

X_____ a indiqué qu'il s'acquitterait des arriérés de loyer et des indemnités pour occupation illicite des locaux. Sur le fond, il s'en est rapporté à justice.

A l'issue de cette audience, le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

Tout jugement d'évacuation est rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ), faute d'une valeur litigieuse déterminable. Peu importe, à cet égard, que la résiliation soit signifiée sur la base de l'art. 257d CO (défaut de paiement) ou pour une autre cause; la qualification est identique dans tout les cas (ACJ n° 25 du 03.02.86 R. c/ SI X.).

2. En cas de faillite du locataire après la délivrance de la chose, le bailleur peut exiger que des sûretés lui soient fournies pour les loyers à échoir. A cet effet, il s'adresse par écrit au locataire et à l'administration de la faillite en leur fixant un délai convenable. Si ces sûretés ne lui sont pas fournies dans ce délai, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat (art. 266h CO).

Le jugement prononçant la faillite doit être entré en force, mais la procédure de faillite ne doit pas être terminée. Les sûretés susmentionnées doivent couvrir le loyer et les frais accessoires jusqu'à la première échéance pour laquelle le congé ordinaire peut être donné s'il est de durée indéterminée. Un délai pour fournir les sûretés demandées d'au moins deux semaines paraît convenable (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 445 et les réf. citées).

Lorsqu'un pli recommandé gardé à la Poste n'est pas retiré dans un délai de sept jours, il est réputé avoir été notifié le dernier jour de ce délai, même lorsqu'il s'agit d'un samedi ou d'un jour férié (SJ 2001 p. 193; ATF 115 I 15 consid. 2 a; ATF 113 Ib 89 consid. 2b; ATF 111 V 101; ATF 109 Ia 18 consid. 4; GRISEL, Traité de droit administratif, t. II, p. 879; SJ 1979 p. 608 no 274 et 276). En matière de baux et loyers, l'application de ce principe s'impose également lorsque la loi fait courir un délai depuis la réception d'une déclaration de volonté du bailleur, telle qu'une résiliation du bail, un avis comminatoire (SJ 1972 p. 56) ou un avis de majoration de loyer (ATF 107 II 193 c. 2 = SJ 1981 p. 498; ACJ no 116 du 24.9.90 A. et B. SA c/ B.).

3. L'appelant admet ne pas avoir contesté la résiliation litigieuse devant la Commission de conciliation compétente. Passé le délai de péremption de

l'art. 273 al. 1 CO (CR CO I-LACHAT, art. 273 al.1 CO N5), seuls des congés nuls ou inefficaces peuvent encore être contestés lorsque le bailleur agit en exécution (ATF 121 III 156 consid. 1/c/bb).

En l'espèce, la bailleuse, qui a souhaité mettre un terme au bail qui la liait à l'appelant en raison de la faillite de ce dernier, a respecté les conditions de forme posées l'art. 266h CO, de sorte que l'on ne se trouve pas en face d'un acte nul. Elle s'est en effet adressée par écrit tant à l'Office des faillites qu'au locataire lui-même pour leur impartir à chacun un délai suffisamment long afin que l'un ou l'autre verse les sûretés qu'elle était en droit de réclamer en application de la disposition précitée. Nul versement n'étant intervenu dans ce délai, l'intimée a résilié le bail. Peu importe en l'occurrence que le locataire prétende n'avoir pas reçu la mise en demeure ou le congé qui lui a été notifié, ces courriers qui lui ont été envoyés en recommandé doivent être considérés comme notifiés respectivement le 27 octobre 2005 pour la mise en demeure et le 27 décembre 2005 pour la résiliation. Rien ne permet donc à l'examen de ce qui précède mais également de l'ensemble du dossier de conclure que la résiliation serait inefficace au sens de la jurisprudence. Le congé est par conséquent valable.

4. A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 CO).

Le principe de la résiliation étant acquis, le Tribunal des baux et loyers n'avait d'autre choix que de prononcer l'évacuation de l'appelant sous réserve de l'abus de droit.

Il appert toutefois que la résiliation a été donnée pour le seul motif de la mise en faillite du locataire. Aucun indice ne permet de soupçonner que cette résiliation aurait été notifiée pour d'autres raisons peu dignes de protection. Il ne saurait en outre être reproché à la bailleuse de maintenir le congé notifié et souhaiter obtenir la restitution des locaux loués, alors que le locataire a de surcroît accumulé des retards de paiement depuis la résiliation.

Enfin, aucun élément ne vient corroborer les accusations de l'appelant, formulées pour la première fois en appel, quant aux intentions de l'intimée qui souhaiterait relouer ces locaux, comportement qui ne souffre d'aucune critique compte tenu de la validité du congé et des arriérés de loyer accumulés par le locataire.

L'appelant sera donc débouté de l'ensemble de ses conclusions et le jugement querellé intégralement confirmé.

5. L'appelant, qui succombe, devra verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

-
6. En matière d'évacuation à la suite d'un congé valable, la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est considérée comme indéterminée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/1682/2006 rendu le 29 novembre 2006 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1289/2006-5-D.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne X_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 150 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Bertrand REICH et Olivier LUTZ, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al.

1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF indéterminée.