

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16600/2004

ACJC/912/2005

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU JEUDI 4 AOUT 2005

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 janvier 2005, comparant par Me B_____, avocat, _____, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'une part,

et

C_____ **SA**, _____, intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, 7, rue Versonnex, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

Par acte adressé au greffe de la Cour le 22 février 2005, A_____ appelle du jugement JTBL/64/2005 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 janvier 2005 qui a ordonné la jonction des causes C/16600/2004/3-E et C/1_____/2004 sous le numéro de cause C/16600/2004-3-E et qui l'a condamné à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____.

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

Les faits pertinents sont les suivants :

- A. Par contrat du 8 mai 1989, C_____ a loué à A_____ un appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____. Le bail a été conclu pour une durée d'une année commençant le 1^{er} septembre 1989 pour finir le 31 août 1990. Il s'est, par la suite, reconduit tacitement d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à l'125 fr. par mois, charges comprises.

L'article 8 des conditions générales des règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, partie intégrante du bail, prévoit que le loyer et les provisions de chauffage, climatisation, eau chaude, etc. sont payables par terme trimestriel d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. Le locataire a la possibilité de payer par mois et d'avance.

- B. Par jugement du 8 février 1999, le loyer annuel a été fixé à 12'312 fr. dès le 1^{er} juin 1999, soit 1'026 fr. par mois, montant auquel s'ajoutaient des charges mensuelles de 90 fr.
- C. Par lettre recommandée du 4 mars 2004, le conseil de C_____ a mis en demeure A_____ de s'acquitter du montant de 16'740 fr. correspondant aux loyers des mois de décembre 2002 et de février 2003 à mars 2004. Il l'a invité à payer l'intégralité de ce montant dans un délai de 30 jours. A défaut, il résilierait le bail conformément à l'article 257d CO.
- D. Par courrier du 8 mars 2004, le conseil de A_____ a indiqué que son client verserait *"une partie des loyers dans le délai imparti, en consignation au Palais de justice, conformément à l'avis de consignation du 23 décembre 2002. Pour le solde, il [ferait] valoir la compensation avec le montant de la facture de réparation de sa porte palière."*

Par courrier du 18 mars 2004, le conseil de A_____ a transmis à la bailleresse un extrait bancaire attestant du paiement du loyer du mois de décembre 2002. Il remit

en outre un extrait du compte de consignation ouvert auprès de la caisse du Palais de justice attestant de la consignation des montants suivants :

- 23.12.2002 : loyer janvier 2003,
- 03.02.2003 : loyer février 2003,
- 08.03.2003 : loyer mars 2003,
- 06.04.2003 : loyer avril 2003,
- 05.05.2003 : loyer mai 2003.

Il ressort en outre de ce document qu'une somme de 7'108 fr. a été versée en date du 16 mars 2004.

Pour le surplus, il invoquait la compensation à hauteur de 4'052 fr., correspondant au montant des factures de la réparation de la porte, lesquelles étaient annexées au courrier. Il ressort de ces factures que les réparations ont été effectuées les 28 août et 24 novembre 2003.

- E.** Par courrier recommandé et avis officiel du 13 avril 2004, le conseil de la bailleresse résilia le bail avec effet au 31 mai 2004 au motif que l'arriéré n'avait pas été acquitté malgré la mise en demeure du 4 mars 2004.
- F.** Le 21 avril 2004, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation du congé qui lui avait été signifié.

Il a fait valoir notamment qu'il avait consigné son loyer de janvier 2003 au motif que la bailleresse n'avait pas donné suite à la mise en demeure qu'il lui avait adressée de procéder à la réparation de sa porte palière défoncée en avril 2001 et décembre 2002. Il a reconnu avoir cessé tout versement après le mois de mai 2003. Il a indiqué en outre qu'il avait consigné la somme de 7'108 fr. le 6 mars 2004 et qu'il avait valablement invoqué la compensation pour la facture de la porte qu'il avait fait réparer à ses frais. Le locataire invitait ainsi l'autorité à constater que le congé notifié le 13 avril 2004 n'était pas valable dès lors que l'intégralité du montant faisant l'objet de la mise en demeure du 4 mars 2004 avait été payée dans le délai comminatoire.

De son côté, C_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation le 28 juillet 2004.

- G.** Les tentatives de conciliation du 8 octobre 2004 ordonnées dans la procédure en évacuation pour défaut de paiement (C/16600/2004) et dans la procédure en contestation de la validité du congé (C/1_____/2004) s'étant soldées par un

échec, les parties ont introduit leur action devant le Tribunal des baux et loyers respectivement les 11 octobre et 8 novembre 2004.

Une audience de comparution personnelle des parties et de plaidoirie a été fixée au 7 décembre 2004. A cette occasion, la bailleuse a persisté dans sa demande en évacuation alors que le locataire s'est opposé à la jonction des causes, l'action en contestation de congé nécessitant selon lui des enquêtes. La bailleuse a, pour sa part, estimé que les causes pouvaient être jointes et jugées en l'état.

- H.** Par jugement du 18 janvier 2005, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des deux causes et a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement de 3 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à _____.

En substance, le premier juge a estimé que la question de la compensation n'avait pas à être examinée dès lors que, la consignation n'étant autorisée que pour les loyers à venir, les consignations opérées de février à mai 2003 et celles effectuées le 16 mars 2004 n'étaient pas valables. Les loyers concernés n'ayant donc pas été valablement payés, les conditions de la résiliation pour défaut de paiement étaient réunies et la bailleuse était ainsi fondée à donner le congé.

- I.** Par acte expédié au greffe de la Cour de céans le 22 février 2005, A_____ appelle de ce jugement dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce qu'il soit dit et constaté que le congé donné le 13 avril 2004 n'est pas valable ou, si mieux n'aime la Cour, que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Il sollicite subsidiairement la suspension de l'instruction au sens de l'article 107 LPC jusqu'à droit connu dans les autres procédures opposant les parties.

En substance, il reproche au premier juge d'avoir violé son droit d'être entendu dans la mesure où le dispositif ne contient aucune conclusion au sujet de la validité du congé. Il reproche ensuite au Tribunal des baux et loyers d'avoir violé l'article 274g CO estimant que la consignation des loyers effectuée postérieurement à l'échéance des loyers demeure valable dès lors que la première consignation avait été effectuée dans le délai. Enfin, il reproche au premier juge de ne pas avoir instruit la question de savoir s'il était en droit de compenser le loyer à hauteur d'un montant de 4'052 fr.

Pour sa part, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

La cause a été retenue à juger à l'issue de l'audience de plaidoirie du 9 mai 2005 au cours de laquelle les deux parties ont persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

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

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 baillesse 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 bailleresse était ainsi fondée à donner le congé.

5. Le jugement querellé sera ainsi confirmé.
6. Un émolument de 200 fr. sera mis à la charge de l'appelant qui succombe.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme

Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/64/2005 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 janvier 2005 dans la cause C/16600/2004-3-E.

Au fond

Confirme ledit jugement.

Condamne A_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Stéphane GEIGER, président; Monsieur Louis PEILA, Monsieur Daniel DEVAUD, juges; Madame Dominique BURGER, Madame Sabina MASCOTTO, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

Stéphane GEIGER

Le greffier :

Muriel REHFUSS