

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17031/2011

ACJC/504/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 AVRIL 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2013, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, ayant son siège social chez \_\_\_\_\_ (GE), intimée, représentée par GRANGE & Cie SA, Grange-Canal 21, 1208 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.04.2014

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement du 18 juin 2013, expédié pour notification aux parties le 25 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers a notamment constaté la validité du congé notifié à A\_\_\_\_\_, par avis officiel du 20 juillet 2011, pour le 31 août 2011, portant sur l'appartement de trois pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer l'appartement en question avec effet immédiat (ch. 2), a réservé la suite de la procédure, s'agissant de la procédure en exécution (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

**b.** En substance, les premiers juges ont tout d'abord constaté que l'avis de résiliation du 20 juillet 2011 avait été reçu le lendemain par la locataire. La contestation du congé ayant été déposée le 23 août 2011 auprès de la Commission de conciliation, le délai de trente jours imposé par l'article 273 al. 1 CO n'avait pas été respecté, de sorte que la question de l'annulabilité de la résiliation n'avait pas à être examinée. Sous l'angle de l'efficacité du congé, la résiliation litigieuse était conforme aux conditions posées par l'art. 257d CO, dans la mesure notamment où la locataire n'avait pas versé l'intégralité des loyers dus dans le délai imparti.

**B. a.** Par acte remis à la poste le 27 août 2013, A\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement concluant à son annulation et à la constatation de l'inefficacité du congé du 20 juillet 2011.

Elle produit treize pièces nouvelles, dont quatre sont antérieures à la mise en délibération de la cause par les premiers juges.

**b.** Dans sa réponse du 30 septembre 2013, B\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement de première instance.

**c.** Les parties ont été avisées le 9 octobre 2013 de la mise en délibération de la cause, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

**C.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 3 mai 1995, A\_\_\_\_\_, locataire, a pris à bail un appartement de trois pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE). Conclu pour une durée d'un an, du 1<sup>er</sup> juin 1995 au 31 mai 1996, le bail s'est renouvelé tacitement d'année en année; le préavis de résiliation était de trois mois.

**b.** Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2001, les parties ont convenu d'un loyer, charges comprises, de 16'600 fr. par an, soit 1'383 fr. par mois.

**c.** A l'issue d'un litige entre les parties portant notamment sur les nuisances subies en raison de la présence d'une discothèque au sous-sol de l'immeuble, la Cour a

rendu un arrêt le 16 juin 2008 par lequel le loyer a été réduit de 15% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2001 et jusqu'à ce qu'il soit constaté que les émissions de musique provenant de la discothèque étaient conformes aux normes applicables. Le loyer a par conséquent été fixé à 1'175 fr. 80 par mois.

**d.** Par courrier du 21 septembre 2010, B\_\_\_\_\_, bailleresse, a informé la locataire que la discothèque à l'origine des nuisances sonores avait été évacuée le 14 septembre 2010. Elle a en conséquence invité A\_\_\_\_\_ à s'acquitter de l'intégralité du loyer depuis le 15 septembre 2010. De nouveaux bulletins de versement pré-imprimés étaient joints à cette correspondance.

**e.** La locataire a toutefois continué à verser 1'175 fr. 80 pour les mois de septembre, octobre et novembre 2010.

**f.** En conséquence, la bailleresse l'a invitée, par courrier du 15 octobre 2010, à verser dans les dix jours la somme de 310 fr. 80, correspondant à la différence entre le loyer réduit et le loyer convenu, calculée sur un mois et demi (103 fr. 60 pour la moitié de septembre et 207 fr. 20 pour le mois d'octobre).

**g.** Par courrier du 16 novembre 2010, elle l'a invitée à verser la somme de 518 fr., correspondant au solde impayé pour septembre et octobre, auquel s'ajoutait la différence pour novembre, soit 207 fr. 20 (310 fr. 80 + 207 fr. 20 = 518 fr.).

**h.** Par la suite, la locataire a versé l'intégralité du loyer plein, soit 1'383 fr., dès le 10 décembre 2010, de sorte que l'arriéré de 518 fr. était demeuré impayé.

**i.** Le 10 février 2011, la bailleresse a adressé un avis comminatoire à la locataire, la mettant en demeure de lui payer, dans un délai de trente jours, le montant de 518 fr., et l'a informée de son intention de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO à défaut d'un paiement intégral dans le délai imparti.

**j.** Ce courrier, envoyé en recommandé, n'a pas été retiré par A\_\_\_\_\_ et a été renvoyé à la représentante de la bailleresse le 22 février 2011.

**k.** Par courrier recommandé du 17 mars 2011, B\_\_\_\_\_ a imparti à la locataire un délai de dix jours pour s'acquitter du montant de 528 fr., correspondant au solde susmentionné, plus 10 fr. de rappel. Ce courrier mentionnait que le montant devait être reçu dans le délai imparti et que, faute d'un paiement intégral, le paiement de loyer par trimestre d'avance serait exigé, ceci dès le 1<sup>er</sup> avril 2011.

**l.** Bien qu'avisée par la poste le 18 mars 2011, la locataire n'a pas retiré ce courrier, qui a été retourné à son expéditeur le 28 mars 2011.

**m.** Considérant que le montant réclamé n'avait pas été payé dans le délai imparti, la bailleresse a informé le 11 avril 2011 A\_\_\_\_\_ que les loyers seraient désormais exigés par trimestre d'avance dès le 1<sup>er</sup> mai 2011.

**n.** Ce courrier recommandé du 11 avril 2011 n'a pas été retiré par la locataire, de sorte qu'il a été renvoyé à son expéditeur le 20 avril 2011.

**o.** La locataire a versé 1'383 fr. le 11 mai 2011, puis 1'383 fr. le 30 mai 2011.

**p.** Par avis comminatoire du 1<sup>er</sup> juin 2011, B\_\_\_\_\_ a mis en demeure A\_\_\_\_\_ de régler, dans un délai de trente jours, le montant de 1'911 fr., correspondant aux loyers et charges des mois de juin et juillet 2011, auxquels s'ajoutaient des frais de rappel et dont a été déduit un acompte de 865 fr. Elle l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

**q.** Cet avis comminatoire du 1<sup>er</sup> juin 2011 n'a pas été retiré par A\_\_\_\_\_. Après le délai de garde postale, il a été renvoyé à la bailleresse le 15 juin 2011.

**r.** La locataire a procédé au versement d'un montant de 1'383 fr. le 13 juillet 2011.

**s.** Considérant que A\_\_\_\_\_ ne s'était pas acquittée de la totalité du montant réclamé dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 20 juillet 2011 adressé en pli recommandé, résilié le bail pour le 31 août 2011.

**t.** Cet avis de résiliation a été retiré par la locataire le lendemain, soit le 21 juillet 2011.

**u.** L'intéressée a versé 1'911 fr. à la bailleresse le 22 juillet 2011.

**v.** Par requête déposée le 23 août 2011 au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a contesté le congé, concluant principalement à son inefficacité, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans. Cette requête a donné lieu à l'ouverture d'une procédure C/17031/2011.

**w.** Par acte du 21 février 2012, B\_\_\_\_\_ a saisi la juridiction des baux et loyers d'une requête en évacuation, avec mesures d'exécution directe. Cette requête a été enregistrée sous le numéro de cause C/3498/2012.

**x.** Ces deux causes ont été jointes par ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 4 décembre 2012, sous le numéro C/17031/2011.

**y.** Dans leurs plaidoiries finales écrites, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à cette date.

## **EN DROIT**

- 1. 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'ap-

---

pel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). 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).

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 articles 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, 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 (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389).

En l'espèce, le jugement retient que le loyer convenu s'élève à 16'600 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (16'600 fr. x 3 = 49'800 fr.). L'appel est recevable sous cet angle.

**1.2** Le jugement attaqué a été communiqué par pli du 25 juin 2013 adressés aux parties. En retenant qu'il a été reçu au plus tôt le lendemain, soit le 26 juin 2013, le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes d'été, soit du 15 juillet 2013 au 15 août 2013 inclus (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 27 août 2013, l'appel a dès lors été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable sous cet angle.

**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).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, l'appelante produit avec son appel un bordereau de treize pièces. Les pièces 5, 7, 9 et 10 sont toutes antérieures à l'audience des débats principaux du 4 décembre 2012 devant le Tribunal des baux et loyers, de sorte qu'elles

auraient pu être produites dès la première instance. L'appelante n'exposant pas, dans son appel, pour quelle raison elles ne l'ont pas été, il faut retenir que l'intéressée n'a pas agi avec la diligence requise, au sens visé par l'art. 317 CPC susmentionné.

Ces pièces apparaissent donc comme déposées tardivement et doivent être écartées.

Les autres pièces sont en revanche recevables, dès lors qu'elles figurent déjà au dossier de première instance. La pièce 11 est un justificatif de paiement daté du 22 juillet 2013, soit postérieurement à la notification du jugement attaqué, et est également recevable.

- 3. 3.1** L'appelante affirme avoir payé le montant exigé dans le courrier comminatoire que lui a adressé la bailleuse le 1er juin 2011. Elle soutient en substance que ce courrier ne tiendrait pas compte du versement de 1'383 fr. qu'elle a effectué le 30 mai 2011. Ainsi, et compte tenu du paiement intervenu le 13 juillet 2011, les loyers de juin et juillet 2011 étaient à jour à cette date, selon l'appelante.

**3.2** Il ressort des relevés produits en première instance par l'intimée (pièce 8 du bordereau du 24 septembre 2012), et auxquels l'appelante se réfère elle-même, que la locataire a recommencé à payer le loyer complet de 1'383 fr. à partir du 10 décembre 2010. A cette date, il subsistait toutefois un solde impayé de 528 fr., frais de rappel compris. La locataire a ensuite versé mensuellement la même somme, jusqu'à son versement du 30 mai 2011 comptabilisé pour le loyer de mai 2011. Le paiement suivant, du 13 juillet 2011, a été comptabilisé sur le mois de juin 2011.

Il en découle que le versement effectué le 30 mai 2011 a bel et bien été pris en compte au moment de la rédaction du courrier recommandé de la bailleuse du 1<sup>er</sup> juin 2011, contrairement à ce que l'appelante affirme.

A l'issue du délai comminatoire de trente jours à compter de la réception du courrier du 1<sup>er</sup> juin 2011, il subsistait un impayé. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu que la locataire n'avait pas versé la totalité de la somme due et qu'en conséquence les conditions formelles posées par l'art. 257d CO étaient remplies en l'espèce.

- 4. 4.1** L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir admis le paiement des loyers par trimestre d'avance. Dans une argumentation quelque peu confuse, elle soutient en substance que les conditions posées par le Contrat-cadre romand pour permettre à la partie bailleuse d'imposer le paiement par trimestre d'avance ne seraient pas réalisées en l'espèce. En effet, ce serait uniquement par erreur que la différence entre le loyer anciennement réduit et le loyer complet n'avait pas été versée, et non en raison d'une situation financièrement fragile. Elle affirme égale-

---

ment que la bailleresse aurait agi dans un esprit de représailles, à la suite du précédent litige ayant opposé les parties.

**4.2** Selon l'art. 257c CO, le loyer est payable à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail.

L'article 1 du Contrat-cadre romand (ci-après : CCR) prévoit que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Les dispositions du Contrat-cadre romand de baux à loyers, déclarées de force obligatoire générale dans le canton de Genève par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008, prévalent sur les dispositions contractuelles éventuellement contraires. Pour qu'un paiement par trimestre puisse être exigé, le locataire doit être en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et avoir été vainement mis en demeure par écrit. Pour être valable, la mise en demeure doit mentionner expressément la sanction du paiement trimestriel. Celui-ci est alors dû dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (ACJC/597/2011 du 16 mai 2011).

Le délai de la mise en demeure, qui n'est pas précisé à l'article 1 al. 2 CCR, peut être plus court que le délai comminatoire de 30 jours de l'article 257d CO. Toutefois, il devrait être d'au moins dix jours (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 311 note 47).

**4.3** En l'espèce, l'intimée a imparti à l'appelante un délai de dix jours pour s'acquitter du montant de 528 fr., correspondant au solde de loyer impayé, ainsi qu'à 10 fr. de frais de rappel. Le courrier recommandé fixant ce délai a été envoyé le 17 mars 2011, et n'a pas été retiré pas sa destinataire.

Le montant réclamé n'ayant pas été payé dans le délai imparti, la bailleresse pouvait, en principe, exiger le paiement par trimestre d'avance dès le 1<sup>er</sup> mai 2011, ce qu'elle a fait avec son courrier du 11 avril 2011.

Il n'est certes pas exclu que l'appelante, comme elle le prétend désormais, ait omis ce versement complémentaire de 528 fr. uniquement par erreur et non en raison d'une situation financière fragile. Compte tenu de l'ensemble des éléments réunis au dossier, l'application de l'art. 1 al. 2 CCR n'apparaît toutefois ni disproportionnée ni contraire aux règles de la bonne foi. En effet, la bailleresse a adressé plusieurs courriers ou mises en demeure à l'appelante, dès septembre 2010, pour lui indiquer que le loyer devait être payé intégralement à partir du

15 septembre 2010 et qu'il subsistait un impayé de 518 fr., puis de 528 fr., frais de rappel compris. Ce n'est donc qu'après avoir tenté à réitérées reprises d'obtenir le paiement de ce montant que l'intimée a fait usage du droit au paiement par trimestre d'avance que lui confère le CCR. Pour le surplus, l'art. 1 al. 2 CCR n'exige nullement que la mise en demeure porte sur un versement omis en raison de problèmes financiers; il s'agit là uniquement d'une des hypothèses dans lesquelles, en pratique, un paiement par trimestre d'avance peut être exigé, dans le cadre du CCR. Il convient par ailleurs de constater qu'en l'espèce l'appelante s'est trouvée, pendant plusieurs mois, dans l'incapacité de s'acquitter d'un solde impayé de 528 fr.

L'appelante ne parvient pas davantage à démontrer que l'intimée chercherait à exercer des représailles en raison des prétentions qu'elle avait fait valoir avec succès par le passé. A nouveau, il faut constater que la bailleresse a adressé plusieurs courriers et mises en demeure à l'appelante, pour lui demander de rattraper l'impayé, avant de mettre en œuvre l'art. 1 al. 2 CCR. L'appelante a dès lors disposé de plusieurs occasions pour régulariser la situation, ce qu'elle n'a pas été en mesure de faire. Quant aux déclarations de l'intimée à l'audience des débats du 13 décembre 2011, par lesquelles elle indique faire usage de ses droits "sans concession aucune", elles dénotent une certaine rigidité mais pas nécessairement une volonté de représailles. En tout état de cause, l'appelante n'est pas parvenue à démontrer la réalité d'un tel objectif de vengeance de la part de la bailleresse.

L'exercice du droit conféré à la partie bailleresse par l'art. 1 al. 2 CCR n'apparaît donc ni disproportionné ni abusif.

Ce grief est dès lors également mal fondé.

5. Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).
6. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (consid. 1.1 ci-dessus).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et Loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 août 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/653/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 18 juin 2013 dans la cause C/17031/2011-3-OSB.

Déclare irrecevables les pièces 5, 7, 9 et 10 produites par A\_\_\_\_\_, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

**Au fond :**

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.*