



POUVOIR JUDICIAIRE

C/18371/2014

ACJC/580/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 AVRIL 2016

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 novembre 2015, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

1) **B**_____, représentée par **C**_____, _____, Genève, intimée par substitution de parties,

2) **Madame D**_____, autre intimée, domiciliée _____, Genève, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 4 novembre 2015, expédié pour notification aux parties le 6 novembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ et D_____ le 18 juillet 2014 pour le 31 août 2014 concernant l'appartement de 4 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ (chiffre 1 du dispositif).

Le Tribunal des baux et loyers a par ailleurs constaté que A_____ et D_____ ne disposaient plus d'aucun titre juridique les autorisant à rester dans l'appartement précité depuis le 1^{er} septembre 2014 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont considéré qu'il n'avait jamais été question de suspendre le délai comminatoire de trente jours octroyé par courrier du 6 juin 2014 aux locataires afin de s'acquitter du montant de 4'040 fr. correspondant aux loyers et frais accessoires des mois de mai et juin 2014. Les locataires ne s'étant pas acquittés de la somme précitée dans le délai comminatoire, le congé donné à A_____ et D_____ le 18 juillet 2014 pour le 31 août 2014 a ainsi été déclaré valable.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice en date du 8 décembre 2015, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il a conclu à ce que le congé précité soit déclaré inefficace.

A_____ considère avoir respecté l'arrangement de paiement qui lui a été accordé par la représentante de la bailleuse par courrier du 9 juillet 2014 suite à l'avis comminatoire du 6 juin 2014. Selon lui, ledit arrangement de paiement annulait la mise en demeure précitée ainsi que la menace de résiliation qui en résultait. Si la bailleuse entendait appliquer strictement cette mise en demeure, elle aurait dû s'en réserver le droit dans son courrier du 9 juillet 2014 ou procéder à la notification d'un nouvel avis comminatoire.

b. Dans son mémoire-réponse du 17 décembre 2015, E_____, ancienne bailleuse, a observé qu'elle n'avait jamais suspendu le délai comminatoire octroyé par la mise en demeure du 6 juin 2014, ce dont A_____ avait été informé. Ce dernier ne s'étant pas acquitté de l'entier du montant dû durant le délai comminatoire, les conditions de l'art. 257d CO étaient remplies de telle sorte que la résiliation litigieuse devait être validée.

c. Par courrier du 18 décembre 2015, E_____ a fait savoir à la Cour de céans que l'immeuble sis 1_____ avait été vendu le 26 février 2015 à la société B_____ dont elle était administratrice-présidente. Elle a requis, en son nom et en celui de la nouvelle propriétaire, que celle-ci lui soit substituée dans le cadre de la présente procédure.

d. Par réponse du 19 décembre 2015, D_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé, relevant avoir quitté l'appartement litigieux en date du 31 mars 2014.

e. Les parties ont été informées le 2 février 2016 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. En date du 13 mars 2013, E_____, ancienne bailleuse, a conclu un contrat de bail à loyer avec A_____ et D_____ portant sur un appartement de 4 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____, à Genève.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée déterminée d'un an, soit du 1^{er} avril 2013 au 31 mars 2014.

Le loyer a été fixé annuellement à 21'840 fr., charges non comprises, ces dernières s'élevant à 2'400 fr., soit respectivement 1'820 fr. et 200 fr. par mois.

b. Par courrier du 22 janvier 2014, A_____ et D_____ ont fait part à la bailleuse de leur souhait de renouveler le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux.

c. En date du 24 janvier 2014, la bailleuse a indiqué aux précités que leur contrat de bail se renouvellerait désormais d'année en année, avec un préavis de trois mois pour une échéance contractuelle. Pour le surplus, toutes les autres conditions contractuelles restaient inchangées.

d. Par avis comminatoires du 6 juin 2014, A_____ et D_____ se sont vus octroyer un délai de trente jours pour s'acquitter d'un montant de 4'040 fr., correspondant aux loyers et frais accessoires des mois de mai et juin 2014. A défaut de paiement dans ce délai, le contrat serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO.

Les avis comminatoires précités ont été notifiés à leur destinataire respectif les 11 et 13 juin 2014.

e. En date du 7 juillet 2014, A_____ s'est acquitté du montant de 2'020 fr.

f. Par courrier du 9 juillet 2014, C_____, régie en charge de l'immeuble, a envoyé au locataire un courrier indiquant ce qui suit : « Arrangement pour arriéré de loyer en 2 fois. Montant à régler avant le 10 août 2014. Merci de régler « aussi » d'ici cette date votre loyer du mois d'août. ». Le montant à payer au titre d'arriéré de loyers était de 3'195 fr.

g. La bailleuse a résilié le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux par avis de résiliation du 18 juillet 2014 pour le 31 août 2014, en raison de la mise en demeure restée vaine adressée aux locataires.

h. En date du 6 août 2014, A_____ s'est acquitté d'un montant de 3'200 fr. Cette somme prise en compte, les locataires restaient devoir 2'799 fr. 25 à teneur du décompte locataire versé à la présente procédure.

i. Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 10 septembre 2014, A_____ a assigné D_____ et E_____ et agi en fixation du loyer, en constatation de l'inefficacité du congé et en paiement.

j. Les causes précitées n'ont pas été conciliées lors de l'audience qui s'est tenue le 3 février 2015, de telle sorte que les autorisations de procéder y relatives ont été délivrées à A_____.

k. En date du 19 février 2015, A_____ a introduit les causes précitées par-devant le Tribunal des baux et loyers, prenant des conclusions en fixation du loyer, en constatation de l'inefficacité du congé et en paiement.

Il a été débouté par le Tribunal des baux et loyers de ses conclusions en paiement et en fixation de loyer de telle sorte que ces questions ne sont plus litigieuses en appel.

l. Par mémoire-réponse du 17 mars 2015, E_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la validation du congé susmentionné.

m. Par courrier du 30 avril 2015, D_____ a informé le Tribunal des baux et loyers de ce qu'elle avait quitté l'appartement considéré à la fin du mois de mars 2014 et de ce qu'elle ne s'opposait pas à la résiliation litigieuse.

n. Lors de l'audience de débats du 27 mai 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Un témoin a par ailleurs été entendu.

F_____ a indiqué être assistante juridique auprès de C_____ et avoir, suite à un appel téléphonique de A_____, établi le courrier du 9 juillet 2014 auquel étaient joints deux bulletins de versement. A cette occasion, elle lui avait expliqué que la régie allait résilier le bail mais qu'il serait à son avantage d'avoir rattrapé l'arriéré au moment où la Commission de conciliation en matière de baux et loyers serait saisie de sa requête en contestation de congé, dans la mesure où un délai d'épreuve pourrait notamment lui être accordé. A_____ n'avait pas repris contact avec elle postérieurement au courrier du 9 juillet 2014.

Le témoin a expliqué que lorsque la régie décidait de sursoir à une mise en demeure restée vaine, un courrier différent de celui du 9 juillet 2014 était adressé au locataire. Dans un tel cas, il y était spécifiquement indiqué qu'aucune résiliation n'interviendrait tant que l'arrangement était respecté. Par ailleurs, le courrier contenait toutes les échéances et les montants dus, ainsi qu'une clause précisant que si l'arrangement de paiement n'était pas respecté, le bail serait résilié.

o. Les parties ont renoncé à plaider lors de l'audience du 4 novembre 2015 et ont persisté dans leurs conclusions. A_____ n'a en particulier pas contesté la teneur de l'entretien téléphonique telle que décrite par F_____.

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'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 (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 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 (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel du logement litigieux, charges comprises, s'élève à 24'240 fr. En prenant compte de la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($24'240 \text{ fr.} \times 3 = 72'720 \text{ fr.}$), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Selon l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire.

Selon la doctrine, un changement de titularité au rapport de droit peut survenir en cours de procès. Il en découle un changement de légitimation dont le juge en

charge de trancher le fond - qui applique le droit d'office selon l'art. 57 CPC - devra tenir compte au moment de trancher (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 1 ad art. 83 CPC).

L'aliénation de l'objet litigieux doit survenir en cours d'instance; elle peut aussi avoir lieu en procédure d'appel. La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de l'acquéreur et de la partie au litige qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi un droit - sans y être obligés - à opérer cette substitution. L'expression de cette volonté n'est pas soumise à une forme particulière, pourvu qu'elle soit expressément formulée à l'attention du Tribunal, ce qui se fera en principe par écrit. Le consentement de la partie adverse est sans importance, celle-ci n'ayant d'autre choix que de se laisser imposer ce changement d'adversaire (JEANDIN, op. cit., n. 12-13 ad art. 83 CPC).

Le cas du bailleur qui vend son immeuble en cours de procès est un cas d'application de l'art. 83 CPC (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 67).

En l'espèce, la substitution de E_____ par B_____ sera constatée, suite à la requête des précités et au changement de propriétaire de l'immeuble litigieux.

- 3. 3.1** A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

Il est reconnu en jurisprudence et en doctrine que la sommation doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers restés en souffrance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées).

Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

Le congé est inefficace notamment si le congé a été notifié avant l'expiration du délai comminatoire, si le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, si le loyer n'est pas échu, et si le loyer initial est nul faute d'avoir été communiqué au moyen du formulaire officiel et ce jusqu'à ce que le loyer soit fixé judiciairement (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 670-671).

Selon les circonstances, un congé donné en application de l'art. 257d al. 2 CO peut être annulable. En effet, selon la jurisprudence, une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire, l'art. 271 al. 1 CO s'appliquant en cas de résiliation opérée en application de l'art. 257d CO. Mais le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Seules des circonstances particulières justifient l'annulation d'un tel congé, par exemple lorsque le montant impayé est insignifiant, lorsque le locataire a payé l'arriéré très peu de temps (un ou deux jours) après l'expiration du délai comminatoire alors qu'il s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer, lorsque le bailleur a promis à son locataires des facilités de paiement, lorsque le bailleur a remis au locataire, sans formuler de réserves, des bulletins de versement pour des loyers postérieurs au délai imparti, renonçant par-là aux effets de l'avis comminatoire (LACHAT, *op. cit.*, p. 672).

Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit toutefois avoir agi dans le délai péremptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, soit trente jours dès la réception du congé, sous peine d'être déchu de ses droits (arrêt du Tribunal fédéral 4C.40/2004 du 8 février 2005 consid. 3.2.1, in SJ 2005 I 310; LACHAT, *op. cit.*, p. 673).

3.2 En l'espèce, l'appelant reproche aux premiers juges d'avoir constaté la validité de la résiliation litigieuse nonobstant le respect de l'arrangement de paiement qui avait été convenu postérieurement à la notification de la mise en demeure du 6 juin 2014 lui intimant de procéder dans les trente jours au paiement de 4'040 fr. correspondant aux loyers et frais accessoires des mois de mai et juin 2014.

Il fait valoir que la bailleuse a agi contrairement aux règles de la bonne foi car elle a résilié le bail alors que l'arrangement qu'elle avait proposé avait été respecté.

Il convient de relever en premier lieu que l'appelant n'a pas contesté que l'employée de la régie lui avait expressément indiqué que le respect de l'arrangement de paiement ne ferait pas obstacle à la résiliation mais pourrait

uniquement être pris en compte par la suite dans le cadre d'un éventuel délai d'épreuve devant une autorité judiciaire.

L'appelant ne pouvait ainsi pas interpréter le courrier de la régie du 9 juillet 2014 comme un accord visant à prolonger le délai comminatoire.

En tout état de cause, les termes de ce courrier n'ont pas été respectés, puisque le loyer du mois d'août 2014 n'a pas été payé dans le délai imparti et qui arrivait à échéance le 10 août 2014.

L'appelant ne conteste par ailleurs ni l'exigibilité des loyers susmentionnés, ni le défaut de paiement du montant qui lui était réclamé durant le délai comminatoire.

Les conditions de l'art. 257d al. 2 CO sont ainsi remplies.

Aucune des hypothèses susmentionnées concernant l'inefficacité du congé n'est réalisée en l'espèce.

Partant, le congé donné le 18 juillet 2014 pour le 31 août 2014 est valable, de telle sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

4. 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 (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 8 décembre 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/1190/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 novembre 2015 dans la cause C/18371/2014-1 OSB.

Préalablement :

Dit que B_____ est substituée à E_____ en qualité de partie dans la présente cause.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maité 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. 1.1).