



POUVOIR JUDICIAIRE

C/19755/2018

ACJC/633/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 MAI 2020**

Entre

A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 octobre 2019, comparant par Me Michael RUDERMANN, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.05.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/974/2019 du 15 octobre 2019, reçu le 17 octobre 2019 par les parties, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité du congé notifié le 30 juillet 2018 pour le 31 août 2018 concernant l'appartement de 6 pièces et salle de bain n° 5 situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 18 novembre 2019, A_____ SA forme appel de ce jugement, sollicitant l'annulation du chiffre 1 de son dispositif. Elle conclut à ce que la Cour déclare valable la résiliation de bail notifiée le 30 juillet 2018 et condamne B_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il répond, ledit appartement.
- b.** B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Elles ont été informées le 18 février 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 7 mars 1972, SOCIETE IMMOBILIERE C_____, alors propriétaire, et D_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6 pièces et salle de bain n° 5, situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève.
- Le contrat a été conclu pour une durée de trois mois, du 1^{er} avril au 30 juin 1972, renouvelable ensuite tacitement de trois mois en trois mois. Le préavis de résiliation était de trois mois.
- b.** Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 8'220 fr. dès le 1^{er} avril 1993 et les charges à 2'760 fr. par année à partir du 1^{er} janvier 2010.
- c.** D_____, né en 1909, est décédé le _____ 1994, et son épouse, E_____, le _____ 2006.
- Leur fils, B_____, leur unique héritier, a, selon ses dires, toujours habité l'appartement litigieux.
- d.** F_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux et en a repris la gérance à partir du 1^{er} janvier 2018.

e. Elle en a informé "*Mme et M. D_____*" par courrier du 19 décembre 2017, demandant que le loyer du mois de janvier 2018 soit versé sur le compte 2_____ auprès de [la banque] G_____.

Le numéro de compte indiqué dans le courrier était toutefois erroné, le numéro correct étant le 3_____.

f. Par pli du 2 février 2018 adressé à "*Monsieur B_____*", F_____ SA a à nouveau fourni des coordonnées bancaires pour le versement du loyer, soit l'IBAN 3_____ auprès de G_____, sans autre précision.

g. A la suite de la fusion des sociétés F_____ SA et A_____ SA, de nouvelles coordonnées bancaires pour le versement du loyer dès le 1^{er} avril 2018 ont été fournies à "*Monsieur B_____*" en date du 9 mars 2018, soit l'IBAN 4_____ auprès de G_____ au nom de A_____ SA.

h. Par pli du 22 mars 2018 adressé à "*Monsieur B_____*", A_____ SA a constaté que les loyers des mois de janvier, février et mars 2018 n'avaient pas été versés et lui a imparti un délai au 4 avril 2018 pour leur règlement.

i. Par courriel du 28 mars 2018 signé de son nom, B_____ a communiqué à la bailleuse qu'il avait versé les loyers de février et mars 2018 sur le compte 3_____, soit 915 fr. le 6 février 2018 et 915 fr. le 8 mars 2018.

En revanche, le loyer du mois de janvier 2018 n'étant pas "*passé*", il allait le verser de suite et demandait quel compte il devait utiliser, deux comptes lui ayant été communiqués, à savoir 3_____ et 4_____ à partir du 1^{er} avril 2018.

j. Le jour même, il lui a été répondu que le paiement devait être effectué sur le compte 4_____ de A_____ SA, F_____ SA ayant été radiée.

k. Par courrier recommandé du 14 juin 2018 adressé à D_____, A_____ SA a constaté que les loyers des mois de février, mars, avril et juin 2018 n'avaient pas été payés, seul le paiement pour le mois de mai 2018 ayant été comptabilisé. Elle a ainsi imparti un délai de 30 jours au locataire pour payer le montant dû, sous menace de la résiliation du contrat de bail.

l. B_____ a expliqué le 8 juillet 2018 que les loyers des mois de février et mars 2018 avaient été payés sur le compte 2_____, soit le premier compte transmis, en précisant qu'il semblait qu'un "0" manquait. L'argent avait toutefois été débité de son compte et devait se trouver chez G_____. Les loyers de mai et juin 2018 avaient été payés sur le compte 4_____ et il allait en faire de même pour les loyers des mois d'avril et juillet 2018.

Il a annexé à son courrier deux avis de débit de la [banque] H_____ du 4 juillet 2018 d'un montant de 915 fr. chacun en faveur de "F_____ SA", exécutés les

6 février et 8 mars 2018 sur le compte 2_____ comportant la mention "loyer B_____ février", respectivement "loyer B_____ mars" et deux avis de la H_____ du 4 juillet 2018 d'un montant de 915 fr. chacun exécutés les 11 mai et 11 juin 2018 en faveur de "A_____ SA", respectivement "A_____ SA" sur le compte 4_____, comportant la mention "loyer mai 2018", respectivement "loyer juin".

m. Le 9 juillet 2018, B_____ a versé un montant de 1'830 fr. avec comme motif "loyer avril pas passé et juillet 2018 B_____".

n. Selon les relevés du compte 3_____ au nom de F_____ SA des mois de février et mars 2018, aucun versement n'a été reçu de la part de B_____.

o. Par avis officiel du 30 juillet 2018 adressé à D_____, le bail a été résilié pour le 31 août 2018.

Dans le courrier accompagnant l'avis, A_____ SA a exposé qu'en dépit de la mise en demeure du 14 juin 2018, les loyers de février et mars 2018 n'avaient toujours pas été versés. Aucun versement correspondant à ces deux loyers n'avait été reçu, car la référence du compte bancaire indiqué dans les ordres de virement était erronée, ce dont B_____ s'était aperçu sans toutefois rectifier ses ordres de paiement dans le délai comminatoire, de sorte que les montants débités sur le compte du précité lui avaient sans doute été recrédités.

p. Le 3 août 2018, A_____ SA a fixé l'état des lieux de sortie au 31 août 2018.

q. Le 7 août 2018, B_____ s'est acquitté d'un montant de 1'830 fr.

L'avis de crédit mentionne "*février et mars qui mon été retourne numero de compte non valide*" (sic) comme motif du paiement.

r. Le 29 août 2018, B_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande en constatation de la nullité de la résiliation du bail, subsidiairement en constatation de son inefficacité et plus subsidiairement en annulation de celle-ci.

Il a informé la bailleresse du dépôt de la demande.

s. Le 30 août 2018, A_____ SA a pris acte du décès de D_____, selon ce qui était indiqué dans la demande, et sollicité l'envoi du certificat d'héritiers. Elle demandait également une copie du bordereau de pièces afin d'examiner si les loyers en souffrance avaient été payés, comme le soutenait B_____, et s'il y avait lieu, cas échéant, de retirer le congé.

t. Le 3 septembre 2018, la bailleresse a relancé B_____ et a indiqué que l'état des lieux de sortie n'avait pas pu être tenu comme prévu le 31 août 2018.

u. Par courrier du 20 septembre 2018, B_____ a transmis à A_____ SA son bordereau de pièces ainsi qu'une copie de l'acte de décès de D_____ et du certificat d'héritiers.

v. Le 31 octobre 2018, A_____ SA a déposé une requête de cas clair tendant à l'évacuation de B_____, déclarée irrecevable par jugement JTBL/42/2019 du 8 janvier 2019.

w. La demande de B_____, déclarée non conciliée le 22 novembre 2018, a été introduite auprès du Tribunal le 11 décembre 2018.

B_____ a soutenu que la résiliation de bail était nulle, faute de lui avoir été adressée personnellement. Il s'était par ailleurs acquitté des arriérés de loyers réclamés, précisant que ceux de février et mars 2018 avaient été réglés en utilisant le compte indiqué par la bailleresse. Enfin, la résiliation était contraire aux règles de la bonne foi compte tenu de la confusion créée par la bailleresse, qui avait fourni des données de comptes erronées.

x. Dans sa réponse du 8 février 2019, A_____ SA a conclu au rejet de la demande.

Sur demande reconventionnelle, elle a conclu à l'évacuation immédiate de B_____.

Elle a soutenu que la résiliation du bail n'était pas nulle, dans la mesure où elle ignorait le décès de D_____ à ce moment-là et où B_____, qui était devenu titulaire du bail, avait réceptionné la résiliation. Celle-ci n'était pas non plus inefficace, les loyers de février et mars n'ayant pas été réglés dans le délai comminatoire. Enfin, la résiliation n'était pas non plus abusive du seul fait que la bailleresse avait, dans un premier temps, communiqué un mauvais numéro de compte dans son courrier du 19 décembre 2017. Elle avait en effet informé le locataire des bonnes coordonnées bancaires le 2 février 2018. B_____ était par ailleurs conscient le 8 juillet 2018 que les loyers de février et mars n'étaient pas parvenus à leur destinataire mais n'avait entrepris aucune démarche pour régulariser la situation dans le délai comminatoire.

y. Lors de l'audience du Tribunal du 9 avril 2019, le conseil de B_____ a complété ses allégués : le fils du représentant de la bailleresse avait habité pendant quelques années sur le même palier que B_____, lorsque ce dernier occupait déjà seul l'appartement. Les autres locataires de l'immeuble ainsi que le concierge savaient également que, depuis le décès de sa mère, B_____ occupait seul cet appartement. Les correspondances adressées à la bailleresse émanaient de B_____, de même que les versements des loyers.

B_____ a déclaré que lorsqu'il avait reçu le courrier en juin 2018, il avait téléphoné puis envoyé un courrier à la bailleuse pour savoir ce qu'il en était des versements de février et mars 2018. Il n'avait pas reçu de réponse ni d'informations à ce sujet. Il avait donc appelé sa banque et, dès qu'il avait eu l'information selon laquelle le loyer de ces deux mois n'était pas "passé", il avait effectué le versement, soit début août 2018. Il n'avait pas réalisé que les versements lui avaient été recrédités peu de temps après avoir été effectués. Il n'avait pas averti la bailleuse du décès de son père, puis de celui de sa mère.

Le représentant de la bailleuse n'a pas contesté que le numéro de compte communiqué aux locataires le 19 décembre 2017 était erroné, précisant que c'était sa secrétaire qui s'était occupée de ces courriers et qu'elle l'avait mis au courant de cette erreur après coup.

A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives.

A_____ SA a précisé qu'un recours avait été formé contre la décision du Tribunal du 8 janvier 2019.

Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause à juger.

z. Par ordonnance du 11 avril 2019, le Tribunal a ordonné la suspension de la procédure dans l'attente de l'arrêt de la Cour de justice dans la procédure de cas clair.

Par arrêt du 12 août 2019, la Cour de justice a confirmé le jugement JTBL/42/2019 du 8 janvier 2019.

aa. Le 30 août 2019, le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure et fixé un délai aux parties pour lui adresser leurs déterminations écrites consécutives à l'arrêt de la Cour de Justice, à l'issue de quoi la cause serait gardée à juger.

bb. Les parties ont adressé leurs déterminations par courriers des 3, 17, et 25 septembre 2019, persistant dans leurs conclusions.

- D.** Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu que le congé était nul au motif qu'il n'avait pas été adressé au titulaire du bail, soit B_____. Le fait que la bailleuse ignorait le décès de D_____ n'y changeait rien, B_____ n'ayant pas l'obligation de l'en informer.

La bailleuse était par ailleurs responsable du retard de paiement, dans la mesure où elle avait communiqué des coordonnées bancaires erronées au locataire, sans attirer l'attention de ce dernier sur cette erreur dans son courrier du 2 février 2018. Les loyers de février et mars 2018 n'étaient ainsi pas exigibles, de sorte que le congé donné était inefficace, faute de remplir les conditions de l'art. 257d CO.

EN DROIT

- 1. 1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_485/2018 du 8 avril 2019 consid. 5).

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel du logement en cause, soit 10'980 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 402 consid. 2.5.4) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a et let. b ch. 1 CPC).

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que la résiliation du bail était nulle au motif qu'elle n'avait pas été adressée à l'intimé mais à son défunt père, dont elle ignorait le décès.

2.1 Selon l'art. 560 al. 1 CC, les héritiers acquièrent de plein droit l'universalité de la succession dès que celle-ci est ouverte. Le bail du défunt fait partie de sa succession et passe de plein droit aux héritiers, qui prennent sa place dans la relation contractuelle avec le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1).

Le congé qui ne satisfait pas aux conditions prévues aux art. 266l à 266n est nul (art. 266o CO). En particulier, pour être valable, la résiliation doit être adressée par l'une des parties au bail à l'autre (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 823).

Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi.

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé était titulaire du bail au moment de la résiliation du contrat. Le congé signifié au défunt apparaît ainsi nul de prime abord, en tant qu'il n'a pas été adressé au titulaire du bail.

Se pose toutefois la question de l'abus de droit, dans la mesure où l'intimé, héritier unique, n'a pas informé la bailleuse du décès de son père et a néanmoins réceptionné le congé, ce qui lui a permis de faire valoir ses droits dans le cadre de la présente procédure. Cette question peut toutefois demeurer indécise, dans la mesure où le congé doit en tout état être considéré comme inefficace (nul) pour le motif qui suit.

- 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. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations peuvent être résiliés moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

La validité d'une résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation prévue à l'art. 257d al. 1 CO lui a été adressée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5; 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Tel n'est pas le cas lorsque le bailleur est responsable du retard (art. 91ss CO), par exemple parce qu'il n'a pas indiqué le numéro correct du compte sur lequel le paiement doit intervenir (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 3.2; LACHAT, op. cit., p. 871; LACHAT, in Commentaire Romand, Code des obligations I, 2012, n. 5 ad art. 257d CO).

L'avis comminatoire donné dans ces conditions est dépourvu d'effet et le congé qui le suit est nul (inefficace) (ACJC/250/2020 du 10 février 2020 consid. 2.4; ACJC/67/2018 du 22 janvier 2018 consid. 4.1; LACHAT, op. cit., n. 5 ad art. 257d CO).

Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace le congé qui ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Un tel congé est dénué d'effet (ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c/aa). Inefficacité et nullité sont synonymes (LACHAT, op. cit., n. 2 ad art. 266o CO; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 6).

3.2 En l'espèce, les loyers litigieux ont été versés par l'intimé le 6 février, respectivement le 8 mars 2018, selon les coordonnées bancaires erronées communiquées par la bailleuse par courrier du 19 décembre 2017. Bien que les coordonnées bancaires exactes lui aient été adressées le 2 février 2018, il ne peut être reproché au locataire d'avoir utilisé l'IBAN erroné. En effet, le courrier du 2 février 2018 n'attirait pas l'attention sur l'erreur commise précédemment, de sorte qu'il pouvait être compris comme une simple répétition du premier, comme l'a à juste titre relevé le Tribunal. L'erreur – à savoir un zéro manquant – n'était pas perceptible sans une comparaison attentive des numéros IBAN indiqués dans les deux courriers, examen qui ne pouvait être attendu de la part de l'intimé.

Il ne ressort pas non plus de la procédure que l'intimé aurait été conscient de l'erreur avant le mois de juillet 2018, contrairement à ce que soutient l'appelante. Le fait qu'il ait mentionné le numéro IBAN correct dans son courriel du 28 mars 2018 ne saurait signifier qu'il avait identifié le problème, mais tend plutôt à démontrer qu'il tenait les IBAN mentionnés dans les courriers précités pour identiques et se représentait avoir procédé en conformité de ce qui était requis de sa part.

Il ne saurait par ailleurs être reproché à l'intimé de ne pas avoir procédé à de plus amples vérifications quant au versement effectif des loyers de février et mars 2018 à la suite du courrier du 22 mars 2018 de la bailleuse, dans la mesure où les débits y afférents avaient été opérés par sa banque, de sorte qu'il pouvait raisonnablement penser qu'il s'était valablement acquitté.

Enfin, le fait que les montants débités lui aient été recrédités à une date indéterminée n'est pas pertinent. Rien ne conduit à mettre en doute la déclaration de l'intimé au Tribunal selon laquelle il n'avait pas pris connaissance de ce retour des montants débités avant son entretien téléphonique avec sa banque, à la suite duquel il avait versé les loyers litigieux le 7 août 2018.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que le retard de paiement des loyers de février et mars 2018 était imputable à l'appelante en tant qu'elle avait transmis des coordonnées bancaires erronées à l'intimé sans attirer ultérieurement son attention à cet égard, ce qui fait échec à la demeure du locataire conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Le fait que les ordres de paiement aient été exécutés les 6 février et 8 mars 2018 au lieu du 31 décembre 2017 ou des 31 janvier et 28 février 2018 comme le soulève l'appelante est sans pertinence, l'art. 257d al. 1 CO n'exigeant pas que le locataire se soit trouvé en demeure un jour, mais qu'il soit en demeure au moment où l'avis comminatoire lui est signifié. Or, comme retenu ci-dessus, la condition de la demeure du locataire n'était alors pas réalisée.

Une condition de l'art. 257d CO fait défaut, de sorte que l'avis comminatoire est dépourvu d'effet. Le congé qui l'a suivi est ainsi inefficace (nul). C'est aussi à raison que, le congé n'étant pas valable, l'appelante a été déboutée de sa conclusion tendant à l'évacuation de l'intimé.

En dépit de la terminologie employée dans le dispositif du jugement entrepris, celui-ci sera confirmé, la nullité et l'inefficacité ayant la même signification, à savoir que le congé est dénué de tout effet.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 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 18 novembre 2019 par A_____ SA contre le jugement JTBL/974/2019 rendu le 15 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19755/2018-1-OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. cf. consid. 1.1.