REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20244/2006 **ACJC/770/2007**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 11 JUIN 2007

Entre

Z_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 janvier 2007, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

Monsieur V_____, intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Par contrat daté du 23 décembre 1991, V_____, a pris à bail, en tant que locataire, deux arcades de 64 m2 environ, destinées à l'exploitation d'une boucherie située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue _____ à Genève. L'art. 2.4 de ce contrat indique que « *le loyer et les provisions pour chauffage/eau chaude/climatisation/etc, sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire* ».

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 2'120 fr. par mois. Conclu pour une période initiale de cinq ans à compter du 1er janvier 1992, le bail est ensuite renouvelable d'année en année, sauf résiliation six mois à l'avance.

Par avis comminatoire du 15 mars 2006, reçu le 16, Z_____, en tant que bailleresse, a mis V_____ en demeure de lui verser dans les trente jours le montant de 4'240 fr. à titre d'arriérés de loyer et de charges pour les mois de février et mars 2006, et l'a informée de son intention, à défaut d'un paiement intégral dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Le 20 mars 2006, le locataire s'est acquitté de 2'406 fr.

Le 13 avril 2006, soit la veille du Vendredi Saint, il a à nouveau versé 2'406 fr., au guichet de la poste, au moyen du bulletin de versement qui lui avait été remis par la représentante de la Z_____. Le compte bancaire de cette dernière n'a été crédité que le 19 avril 2006, soit après l'échéance du délai comminatoire.

Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 18 avril 2006, résilié le bail pour le 31 mai 2006.

V_____ n'a pas contesté cette résiliation devant l'autorité de conciliation.

Par requête déposée le 21 août 2006, Z_____ a sollicité l'évacuation de V_____.

Par jugement du 15 janvier 2007, communiqué aux parties par plis recommandés du 17 janvier 2007, le Tribunal des baux et loyers a débouté la bailleresse de ses conclusions. En bref, il a retenu que le second paiement de 2'406 fr. avait été effectué au guichet de la poste le 13 avril 2006, soit avant l'échéance du délai comminatoire. Dans ces conditions, il était contraire à la bonne foi de résilier le contrat au motif que le compte bancaire de la représentante de Z_____ n'avait été crédité que le 19 avril 2006.

B. Par acte déposé au greffe de la Cour le 19 février 2007, Z_____ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à l'évacuation de V_____, le congé du 18 avril 2006 étant selon elle valable et efficace.

V_____ a déposé le 21 mars 2007 un mémoire de réponse par lequel il conclut à la confirmation du jugement attaqué.

A l'audience du 2 avril 2007, l'appelante ne s'est pas présentée ni personne pour elle. L'intimé a persisté dans ses écritures responsives. La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Les jugements du Tribunal des baux et loyers peuvent faire l'objet d'un appel dans un délai de trente jours dès leur notification (art. 443 al. 1 LPC). En l'espèce, l'appelante indique avoir reçu le jugement entrepris en date du 18 janvier 2007, soit le lendemain de sa communication par le Tribunal des baux et loyers. Le dernier jour utile pour déposer l'appel était par conséquent le lundi 19 février 2007 (art. 29 al. 3 LPC). Déposé à cette même date, l'appel de Z_____ est déposé en temps utile. Il est également recevable pour respecter les autres conditions de forme.

2. Statuant sur une requête en évacuation, le jugement querellé a été rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement et elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC).

3. **3.1** L'appelante reproche au premier juge d'avoir considéré que la résiliation du 18 avril 2006 contrevenait au principe de la bonne foi. Elle soutient que le versement du loyer doit parvenir sur son compte postal ou bancaire le dernier jour du délai comminatoire, de sorte qu'il revient au locataire d'effectuer son paiement suffisamment tôt pour que le transfert intervienne à temps à la partie bailleresse. Lorsque ce transfert a lieu peu de jours après l'échéance, la résiliation ne serait abusive, selon l'appelante, que si le locataire s'était auparavant toujours acquitté à temps du loyer. Tel ne serait pas le cas de l'intimé qui aurait déjà fait l'objet de plusieurs mises en demeure. La résiliation devrait en conséquence être reconnue comme valable. L'appelante fait également valoir que la résiliation litigieuse n'a pas fait l'objet d'une contestation dans le délai de trente jours dès sa notification, contrairement à ce qu'impose l'art. 273 CO.

3.2 Lorsque, après réception de la chose, le locataire 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 locaux commerciaux.

Faute de paiement dans ce délai, les baux de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257d CO).

Se référant à la jurisprudence, l'intimé soutient que, pour respecter le délai comminatoire, il était en l'espèce suffisant d'effectuer un versement au guichet de la poste avant l'échéance de ce délai. En procédant au second paiement le 13 avril 2006, le locataire aurait donné suite, en temps utile, à la mise en demeure. Les conditions légales n'étant pas réalisées, le bailleur ne serait pas en droit de résilier le bail en se basant sur l'art. 257d CO.

Il se justifie en l'occurrence de statuer sur cette question en premier lieu. En effet, si l'on parvient à la conclusion que le versement du 13 avril 2006 a été effectué avant l'échéance du délai comminatoire, il faudra en conclure que les conditions d'application de l'art. 257d CO ne sont pas réalisées. Il sera ensuite inutile d'examiner si le congé a été donné en contradiction du principe de la bonne foi, comme l'a retenu le Tribunal des baux et loyers.

3.3 Dans un arrêt du 14 septembre 2005 (cause 4C.172/2005), le Tribunal fédéral a confirmé une décision cantonale selon laquelle un paiement effectué le dernier jour du délai comminatoire auprès de la poste, à l'intention de la créancière bailleresse, est intervenu en temps utile. En effet, selon l'art. 74 al. 1 CO, le lieu où l'obligation doit être exécutée est d'abord déterminé par la volonté expresse ou présumée des parties. Ce n'est qu'à défaut de stipulation contraire que la dette d'argent est considérée comme une dette portable, avec la conséquence que le jour déterminant correspond à celui où le montant dû est crédité sur le compte du créancier. Selon une jurisprudence antérieure (ATF 124 III 145, JT 2000 I 220), la remise d'un bulletin de versement postal avec la sommation vaut en principe désignation de la poste comme bureau de paiement. Ainsi, lorsqu'un locataire est sommé de verser un arriéré de loyer sur un compte de chèques postaux avec un bulletin de versement annexé, il peut généralement partir de l'idée qu'il suffit, pour que le délai de paiement soit respecté, qu'il effectue le paiement au bureau de poste avant l'échéance. Dans cette hypothèse, le créancier assume le risque du retard qui pourrait résulter de ce mode de paiement.

Dans un arrêt du 12 mars 2001, publié in CdB 2001 p. 121, la Cour de céans est parvenue à la même conclusion dans le cas d'un contrat prévoyant, selon ses conditions générales, que le loyer est payable par mois d'avance « *au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire* ». Dès lors que le contrat permet au locataire de verser le loyer sur le compte postal du bailleur, et que celui-ci remet à cet effet des bulletins de versement au locataire, il faut retenir que la date déterminante pour le respect du délai comminatoire est celle du paiement à la poste, et non celle à laquelle le même versement est crédité sur le compte de la partie bailleresse.

3.4 En l'espèce, l'art. 2.4 du contrat de bail à loyer passé entre les parties (cf. pièce 11, déf.) prévoit que le loyer et les provisions pour charges sont payables « *au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire* ». Plusieurs bulletins de versement ont été produits (cf. pièces 4, 5, 7, 8 et 9, intimé) et démontrent que le paiement du loyer se faisait usuellement au moyen de bulletins de versement remis par la partie bailleresse. Par ailleurs, la mise en demeure du 15 mars 2006 (pièce 2, dem.) ne mentionne aucune exigence particulière au sujet du lieu de paiement; elle n'indique notamment pas que le montant dû devait être porté au crédit du compte bancaire de la bailleresse avant l'échéance du délai comminatoire.

Il faut en déduire que, selon la volonté des parties, la Poste a été désignée comme lieu de paiement valable pour le loyer et les charges. Conformément à la jurisprudence, l'intimé pouvait verser la somme due jusqu'au dernier jour du délai comminatoire, en faisant usage, à la poste, d'un bulletin de versement qui lui avait préalablement été remis par la bailleresse. La date à laquelle le compte bancaire de celle-ci est finalement crédité est alors sans pertinence, les parties ayant adopté d'autres règles que celle de l'art. 74 al. 2 let. 1 CO. Le paiement effectué auprès de la poste le 13 avril 2006, veille du Vendredi Saint, est ainsi intervenu en temps utile. Il s'ensuit que les conditions de la résiliation, telles que posées par l'art. 257d CO, ne sont pas réalisées, et que le congé du 18 avril 2006 n'est pas valable, comme l'a retenu le Tribunal des baux et loyers.

4. Selon la jurisprudence, seuls les congés valables sont soumis aux dispositions spécifiques sur la protection contre les congés et sur l'annulation de ceux-ci. Les congés inefficaces et dénués d'effet parce qu'ils ne satisfont pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné leur exercice ne doivent pas nécessairement être attaqués dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO. En pareil cas, celui qui reçoit le congé inefficace n'est nullement tenu d'agir dans les trente jours devant l'autorité de conciliation. Son inaction dans ce délai ne saurait rendre le congé efficace. La jurisprudence a donné comme exemple d'un congé inefficace un congé motivé par le défaut de paiement du loyer alors qu'en réalité le loyer a été payé (ATF 121 III 156, consid. 1 c / aa).

En l'espèce, l'intimé n'a pas contesté le congé du 18 avril 2006 en saisissant, dans les trente jours, la commission de conciliation. Dans la mesure où ladite résiliation est inefficace, pour les motifs mentionnés plus haut, il n'était pas obligé d'agir dans le délai de l'art. 273 al. 1 CO, l'inefficacité pouvant être constatée en tout temps par toute autorité valablement saisie, soit notamment l'autorité chargée de prononcer l'expulsion. Il en serait toutefois allé différemment dans l'hypothèse d'une contestation fondée uniquement sur une prétendue violation du principe de la bonne foi, car la partie qui omet de saisir l'autorité de conciliation dans le délai légal est déchue du droit d'invoquer l'annulabilité du congé selon l'art. 271 al. 1 et 271a CO (ATF 121 III 156, consid. 1c / cc).

5. La résiliation du 18 avril 2006 étant inefficace, c'est à juste titre que le Tribunal des baux et loyers a débouté la bailleresse de ses conclusions en évacuation.

6. Un émolument d'appel est mis à la charge de la partie appelante, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

7. S'agissant d'une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail pour défaut de paiement, la valeur litigieuse au sens de la LTF devrait a priori dépasser 75'000 fr., compte tenu notamment de la période protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (loyer annuel : 25'440 fr. x 3).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par Z_____ contre le jugement JTBL/43/2007 rendu le 15 janvier 2007 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20244/2006-2-E.

Au fond :

Le rejette.

Confirme le jugement.

Condamne l'appelante Z_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :	Le greffier :
François CHAIX	Muriel REHFUSS

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 : cf. considérant 7.