

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22810/2011

ACJC/1131/2012

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 8 AOÛT 2012**

Entre

**R\_\_\_\_\_SA**, sise \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2012, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, place Longemalle 16, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

**Madame M\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ Carouge (GE), intimée, comparant par Me Claudio Fedele, avocat, avenue Krieg 7, case postale 209, 1211 Genève 17, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.08.2012.

---

### **EN FAIT**

- A. Par jugement du 26 mars 2012, notifié à la bailleresse le 3 avril 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en cas clair (art. 257 CPC) déposée le 17 octobre 2011 par R\_\_\_\_\_SA (ci-après : R\_\_\_\_\_) à l'encontre de la locataire M\_\_\_\_\_ et tendant à l'évacuation de celle-ci, de ses biens et de tout tiers de l'appartement no \_ qu'elle «[occupait] sans droit» au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Carouge, ainsi qu'à l'exécution directe de cette mesure dès l'entrée en force du jugement. Le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions, la procédure étant en outre gratuite.

Comme retenu par les premiers juges et non contesté en appel, il ressort du dossier ce qui suit : par lettre recommandée du 1<sup>er</sup> septembre 2010, constatant que M\_\_\_\_\_ ne s'acquittait plus de ses mensualités - de 1'050 fr. (loyer et charges) - depuis octobre 2009 par mois d'avance, mais au milieu du mois courant, R\_\_\_\_\_ avait imparti à la locataire un délai au 13 septembre 2010 pour payer la mensualité de septembre 2010 plus 10 fr. de frais rappel, faute de quoi les mensualités seraient désormais payables par trimestre d'avance; ce courrier, auquel était joint un bulletin de versement, était parvenu à l'office de retrait le 3 septembre 2010 et n'avait pas été retiré par sa destinataire; estimant que la mensualité susmentionnée n'avait pas été versée dans le délai requis, la bailleresse avait, par pli recommandé du 16 septembre 2010 non retiré, informé la locataire que les mensualités seraient désormais exigibles par trimestre d'avance, un délai au 29 octobre 2010 lui étant imparti pour s'acquitter de la somme de 3'150 fr., correspondant aux mensualités de novembre 2010 à janvier 2011, grâce à deux bulletins de versement joints, faute de quoi une lettre comminatoire lui serait adressée; par avis comminatoire recommandé du 4 novembre 2010, distribué le 5 novembre 2010, R\_\_\_\_\_, constatant qu'il n'avait été que partiellement donné suite à son pli du 16 septembre 2010, avait mis M\_\_\_\_\_ en demeure, en application de l'art. 257d CO, de verser le montant de 3'160 fr. (mensualités de novembre 2010 à janvier 2011, plus 10 fr. de frais de rappel) dans le délai légal de 30 jours, faute de quoi son bail serait résilié; considérant que la somme réclamée n'avait pas été versée dans le délai imparti, la bailleresse avait, par avis officiel du 20 décembre 2010 envoyé en recommandé mais non réclamé, résilié le bail de la locataire pour le 31 janvier 2011.

A l'audience de débats du 27 février 2012 devant les premiers juges, M\_\_\_\_\_ avait déclaré qu'elle ignorait jusqu'à fin 2010 qu'elle devait payer le loyer par mois d'avance. Son avocat avait précisé que son erreur «[provenait] du changement de pratique depuis la résiliation du contrat de travail»; à son avis, la demande de paiement par trimestre d'avance constituait un abus de droit, dans la mesure où la locataire avait toujours payé son loyer entre le 10 et le 15 du mois

---

en cours avec la tolérance de la bailleresse; il n'était en outre pas prouvé que le loyer du mois de septembre 2010 n'avait pas été payé dans le délai fixé, et l'acheminement des avis comminatoires et du congé par recommandé n'avait pas été rendu vraisemblable, étant donné que le destinataire des codes-barres n'était pas établi; enfin, le silence de dix mois entre le congé et l'introduction de la requête d'évacuation correspondait à une renonciation tacite du congé.

Dans son jugement, le Tribunal, se référant notamment à l'ACJC/597/2011 consid. 4.4 et à LACHAT (Le bail à loyer, 2008, p. 311), a retenu que la bailleresse avait mis la locataire en demeure au sens de l'art. 1 al. 2 du contrat-cadre romand (ci-après : CCR) le lendemain du terme de paiement contractuel, alors que la locataire n'était en retard que d'un jour dans le paiement de son loyer, et que, par ailleurs, le délai imparti au 13 septembre 2010, n'ayant commencé à courir que le 10 septembre 2010 (vu le délai de garde de sept jours), n'était que de trois jours. R\_\_\_\_\_ n'avait donc pas respecté les conditions de l'art. 1 al. 2 CCR et ne pouvait dès lors pas s'en prévaloir pour exiger le paiement trimestriel du loyer. De ce fait, les mensualités de décembre 2010 et janvier 2011 n'étaient pas exigibles à la date de l'avis comminatoire du 4 novembre 2010 et ne permettaient pas l'application de l'art. 257d CO, sans que la locataire ait pu reconnaître les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail. Partant, l'avis comminatoire n'était pas valable, de sorte que le congé était nul.

- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 13 avril 2012, R\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement. Elle conclut à l'annulation du jugement attaqué et reprend ses conclusions de première instance.

M\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Les parties ont été informées le 2 mai 2012 de la mise en délibération de la cause.

- C.** Pour le surplus, l'argumentation des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile.

### **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).

La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 note 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer -

---

provisions pour frais accessoires incluses - de la période minimale 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 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 (arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4A\_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, ch. 4.3 p. 49).

En l'espèce, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 37'800 fr. (1'050 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2.** Vu l'application de l'art. 257d CO dans le cadre de la présente cause, la Chambre des baux et loyers siège sans assesseurs (art. 121 al. 2 LOJ).

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.

En l'occurrence, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable.

3. La question à trancher dans un premier temps est celle de savoir si la procédure introduite par la requête de l'appelante du 17 octobre 2011 remplit les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC et si les premiers juges étaient, dès lors, fondés ou non à la déclarer irrecevable au motif qu'elle ne remplissait pas ces conditions.

En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé; b. la situation juridique est claire. D'après l'al. 3, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée.

Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit - à tout le moins - au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959).

---

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à la catégorie des cas clairs (HOFMANN/LÜSCHER, *Le Code de procédure civile*, 2009, p. 165; LACHAT, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, p. 167).

- 4.** **4.1.** Aux termes de l'art. 1 CCR, qui déroge à l'art. 257c CO et qui a été déclaré de force obligatoire générale, 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 (al. 1); 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 les loyers, 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 (al. 2).

Lorsque le bailleur remet au locataire des bulletins de versement, le paiement intervient au moment où le locataire s'est acquitté du montant au guichet postal; il importe peu que le compte bancaire ou postal du bailleur ne soit crédité qu'après la fin de ce délai (ATF 124 III 145 = JdT 2000 I 220; BIERI, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 13 ad art. 257c CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 312).

**4.2.** Dans le cas présent, comme l'a considéré le Tribunal, la lettre recommandée de l'appelante du 1<sup>er</sup> septembre 2010 a été adressée à l'intimée alors qu'elle ne pouvait pas savoir si celle-ci avait réglé, le 31 août 2010, le loyer de septembre 2010 à la poste au moyen du bulletin de versement, mode de paiement qui était convenu; ainsi, il pourrait être considéré que le terme auquel l'appelante pouvait se prévaloir de l'exigibilité a été de facto reporté, pour tenir compte de la réception du paiement, au moins aux premiers jours de septembre 2010, plus précisément au jour précédant celui où l'appelante pouvait savoir que le loyer n'avait pas été payé dans les temps requis, par exemple au 4 ou 6 septembre 2010 (cf. ACJC/375/2012 consid. 5.2), et que le délai de paiement au 13 septembre 2010 était ainsi trop court et la lettre du 16 septembre 2010 prématurée. Faute de validité avérée de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> septembre 2010, la décision de la bailleresse de réclamer le paiement trimestriel des loyers et charges est sujette à caution, de même que le fait qu'elle n'ait laissé qu'un délai de douze jours pour effectuer le paiement, ce qui peut être insuffisant si la lettre reste à la poste durant le délai de garde de sept jours. De ce fait, comme considéré par les premiers juges, il était à tout le moins douteux que les mensualités de décembre 2010 et janvier 2011 étaient exigibles à la date de l'avis comminatoire du 4 novembre 2010 et permettaient l'application de l'art. 257d CO, et il n'est à tout le moins pas établi que l'intimée n'ait pas payé son loyer de novembre 2010 dans le délai comminatoire.

Pour ces motifs déjà, la procédure de cas clair de l'art. 257 CPC n'est en l'espèce pas applicable.

**4.3.** La validité du congé litigieux est d'autant moins claire que l'appelante n'a pas apporté d'éléments de fait probants contre l'allégation de l'intimée selon laquelle elle avait toléré pendant près d'une année qu'elle paie les loyers au 10 ou 15 du mois courant, et que la reconnaissance d'un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) n'est à tout le moins pas exclue si le bailleur, dans de telles circonstances, tire prétexte de cette date de paiement pour exiger abruptement le versement par trimestre d'avance (cf. LACHAT, Le bail à loyer, p. 311).

- 5.** Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre, conformément à l'art. 257 al. 3 CPC, que les premiers juges ont déclaré la requête en cas clair de l'appelante irrecevable.

En conséquence, le jugement querellé est confirmé.

- 6.** A teneur de l'art. 17 LaCC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par R\_\_\_\_\_SA contre le jugement JTBL/286/2012 rendu le 26 mars 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22810/2011-7-E.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; 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.*