



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23404/2017

ACJC/762/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MAI 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2018, représenté par [la société] **C**_____, en les bureaux de laquelle il 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 28.05.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1019/2018 du 15 novembre 2018, envoyé pour notification aux parties le 22 novembre 2018, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié le 12 septembre 2017 par A_____ à B_____ pour l'appartement de six pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis [route] 1_____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), débouté B_____ de ses autres conclusions (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que la mise en demeure portait sur deux mois de loyer, sans toutefois préciser quels mois étaient en souffrance, de sorte que les exigences de clarté et de précision prévues par l'art. 257d al. 1 CO n'avaient pas été respectées. De plus, lorsque cette mise en demeure avait été adressée au locataire, le loyer du mois d'août 2017 n'était pas encore exigible. L'avis comminatoire était dès lors valable uniquement pour le mois de juillet. Le locataire s'étant acquitté de cette mensualité dans le délai prévu, l'inefficacité du congé devait être constatée.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 7 janvier 2019, A_____ (ci-après : l'appelant ou le bailleur) forme appel contre ce jugement. Il conclut à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement, à la constatation que le congé notifié à B_____ en date du 12 septembre 2017 est valable et au déboutement de ce dernier de toutes autres conclusions.

Il produit une pièce nouvelle, soit un décompte de paiement des loyers de décembre 2011 à décembre 2018.

b. Dans sa réponse déposée au greffe le 6 février 2019, B_____ (ci-après : l'intimé ou le locataire) conclut, principalement, au rejet de l'appel, à la constatation de l'inefficacité de la résiliation du bail, à la confirmation du jugement et au déboutement de A_____ de toutes autres conclusions. Subsidiairement, il conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour statuer sur les conclusions en annulation.

c. L'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer, les parties ont été avisées par pli du greffe du 4 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits suivants ressortent du dossier :

a. En date du 19 mai 1999, E_____, alors propriétaire, et F_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de six pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis [route] 1_____ à D_____.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an et 15 jours, du 16 août 1999 au 31 août 2000, renouvelable ensuite tacitement de 12 mois en 12 mois, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel a été fixé, en dernier lieu, à 1'490 fr. plus 145 fr. de charges.

Le contrat de bail est régi par des conditions générales et règles et usages locatifs, prévoyant notamment que le loyer doit être acquitté par terme trimestriel d'avance au domicile du bailleur, au moyen de BVR, à l'exception du premier terme de loyer, payable à la signature du bail, pour lequel le locataire peut utiliser un autre moyen de paiement. Sans déroger à cette règle, le locataire est autorisé à payer son loyer par mois et d'avance; toutefois, cette facilité tombe en cas de retard de plus de dix jours dans le règlement d'une mensualité (art. 11).

b. Les droits et obligations résultant du contrat de bail ont été attribués à B_____ par jugement de divorce du 19 décembre 2002.

c. A une date indéterminée, A_____ est devenu propriétaire de l'appartement concerné.

d. B_____ a souvent payé son loyer avec retard. Il résulte des décomptes produits devant le Tribunal que dix loyers ont été versés avec plus de dix jours de retard entre octobre 2012 et juillet 2017 (notamment les loyers d'octobre 2012 et de juillet 2013 payés le 3 janvier 2014, le loyer du mois de juillet 2014 a été versé le 18 juillet 2014, celui du mois de septembre 2014 le 13 octobre 2014, celui du mois d'octobre 2014 le 23 octobre 2014, celui du mois de mai 2015 le 13 mai 2015, celui du mois d'avril 2017 le 10 mai 2017, celui du mois de mai 2017 le 26 juin 2017 et celui du mois de juin 2017 le 18 juillet 2017).

e. Par avis comminatoire du 31 juillet 2017, le bailleur a mis en demeure B_____ de lui régler dans les trente jours le montant de 3'270 fr. (1'635 fr. x 2), correspondant à deux mois de retard dans le paiement de son loyer, et l'a informé 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.

f. Le 7 août 2017, B_____ a versé au bailleur la somme de 1'635 fr., équivalent à un mois de loyer.

g. Considérant que seul un mois de loyer avait été versé dans le délai imparti, le bailleur a, par avis officiel du 12 septembre 2017 adressé à B_____, résilié le bail pour le 31 octobre 2017, en précisant que les loyers des mois d'août et septembre 2017 n'avaient pas été versés.

h. B_____ a contesté le congé en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, concluant notamment à la constatation de sa nullité. Non conciliée le 6 décembre 2017, la cause a été portée devant le Tribunal le 22 janvier 2018.

i. Dans sa réponse du 11 mai 2018, le bailleur a conclu à la validation de la résiliation, à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée au locataire, et à titre reconventionnel, à l'évacuation de ce dernier, sous menace des peines prévues à l'art. 292 CP, et au déboutement du locataire de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de ses conclusions, le bailleur a notamment produit un décompte des versements effectués par le locataire depuis le 30 novembre 2011, jusqu'en juin 2017.

j. Lors de l'audience du 31 août 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

B_____ a indiqué qu'il allait commencer un emploi fixe rémunéré 6'100 fr. par mois, sur treize mois, dès le 1^{er} septembre 2018, de sorte qu'il n'y aurait plus de retards dans le paiement du loyer, lesquels étaient expliqués par son statut d'indépendant qui le rendait tributaire des paiements effectués par ses clients.

Interrogé par le Tribunal, A_____ a indiqué qu'il ne souhaitait pas mettre en place de délai d'épreuve car il y avait déjà eu des retards auparavant et qu'il ne voulait plus de ce locataire dans son immeuble. Depuis la résiliation, plusieurs loyers avaient été payés en début de mois pour le mois courant, alors même que le bail stipulait que les loyers étaient payables par mois d'avance.

Au vu des déclarations de la partie adverse, le locataire a pris de nouvelles conclusions en annulation du congé, estimant qu'il était également contraire à la bonne foi.

k. Par écritures du 15 octobre 2018, le bailleur et le locataire ont persisté dans leurs conclusions.

l. Par réplique du 31 octobre 2018, le bailleur a notamment fait valoir que le loyer du mois d'août 2018 était incontestablement dû, la mise en demeure du 31 juillet 2017 ne pouvant être reçue par le locataire avant le 1^{er} août 2017.

La cause a ensuite été gardée à juger.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

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 136 III 196 consid. 1.1; 137 III 389 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; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, étant de 17'880 fr., la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjeté dans le délai (interrompu du 18 décembre 2018 au 2 janvier 2019, art. 145 al. 1 let. c CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} 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. L'appelant a produit une nouvelle pièce.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les éléments nouveaux contenus dans le décompte produit en appel concernent les paiements de juillet 2017 à décembre 2018. Seuls ceux des mois de novembre et décembre 2018 sont postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par les premiers juges et sont recevables, sans préjudice de leur pertinence.

3. L'appelant se plaint de ce que les premiers juges ont considéré que l'avis comminatoire ne remplissait pas les critères de précision et de clarté requis et

reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'à la date d'envoi dudit avis comminatoire, le loyer du mois d'août n'était pas exigible.

- 3.1 3.1.1** Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de trente jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail.

En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'art. 257d al. 2 CO.

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).

L'avis comminatoire 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 impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 15 octobre 2015 consid. 2 et les références citées).

De plus, il doit préciser, de manière impérative et sous peine de nullité, qu'à défaut de paiement de l'arriéré échu dans le délai imparti, le bail pourra être résilié de façon anticipée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_551/2009 du 10 février 2010 consid. 2.4; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 874). Ainsi, le locataire doit pouvoir clairement comprendre que le bailleur se réserve la faculté de mettre un terme au bail si le montant réclamé n'est pas payé dans le délai imparti (ACJC/740/2015 du 22 juin 2015 consid. 5.2).

- 3.1.2** En vertu de l'art. 257c CO, le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires, à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail, sauf convention ou usage local contraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_305/2011 du 7 novembre 2011 consid. 2.2).

Aux termes de l'art. 11 des conditions générales et règles et usages locatifs, édition de 1996 faisant partie intégrante du contrat de bail signé par l'intimé le 19 mai 1999, le loyer devait être acquitté par trimestre d'avance, le locataire étant autorisé à le payer par mois et d'avance. Toutefois, cette faculté tombait en cas de retard de plus de dix jours dans le règlement d'une mensualité.

- 3.1.3** Le Tribunal fédéral a considéré comme étant valide une résiliation de bail envoyée par le bailleur avant l'expiration du délai de paiement fixé dans la

sommation, aux conditions que le locataire la reçoive seulement après l'expiration du délai et que le règlement de la dette ne soit toujours pas intervenu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_353/2016 du 10 octobre 2016 consid. 4.2 et 4A_668/2012 du 11 mars 2013 consid. 3 et les références citées).

3.2 3.2.1 En l'espèce, l'avis comminatoire ne mentionnait pas expressément les mois de juillet et août 2017, mais seulement le montant dû correspondant à deux mois de loyers. Compte tenu de la date de la mise en demeure, des clauses du bail relatives à l'exigibilité du loyer et du fait que l'intimé procédait lui-même au paiement de ses loyers, celui-ci ne pouvait de bonne foi ignorer que les deux mois correspondaient aux mois de juillet et d'août courants. Ainsi contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal, l'avis comminatoire est valable.

3.2.2 Bien que l'intimé a toujours payé son loyer à des dates différentes, souvent avec plus de dix jours de retard, la question de savoir si l'art. 11 in fine des conditions générales et règles et usages locatifs était applicable peut demeurer indécise.

En effet, l'intimé a reçu l'avis comminatoire à une date inconnue mais au plus tôt le 1^{er} août 2017, date à laquelle le loyer d'août était exigible. Ainsi lorsque le locataire a pris connaissance de la mise en demeure, le loyer du mois de juillet ainsi que celui du mois d'août étaient dus. L'avis comminatoire doit en conséquence être considéré comme valide tant pour le mois de juillet que pour le mois d'août 2017. L'intimé n'ayant payé que 1'635 fr. dans le délai comminatoire, soit l'équivalent d'un mois de loyer, l'appelant était fondé à résilier le bail de manière anticipée, conformément à l'art. 257d al. 2 CO.

3.2.3 En conséquence, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera annulé et le congé du 12 septembre 2017 sera déclaré valable.

4. L'intimé fait valoir à titre subsidiaire que le congé est contraire à la bonne foi.

4.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut contrevir aux règles de la bonne foi. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux, ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard

de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105).

4.2 En l'espèce, le locataire fait valoir qu'il a systématiquement payé son loyer avec retard et que le bailleur a tacitement accepté cet état de fait, de sorte que le loyer d'août n'était pas exigible avant la première semaine d'août. En outre, du fait de son travail indépendant et de ses entrées d'argent fluctuantes, il ne pouvait garantir un paiement à la fin du mois, mais s'était néanmoins toujours acquitté de son loyer, depuis dix-neuf ans. La résiliation du bail serait dès lors contraire à la bonne foi.

Les allégations selon lesquelles l'appelant avait accepté une modification tacite de la date d'exigibilité du loyer, fixée contractuellement par mois d'avance, ne trouvent aucune assise dans le dossier.

S'il est vrai qu'il ressort du décompte de paiement des loyers produit par l'appelant que l'intimé avait déjà, à plusieurs reprises, payé son loyer avec retard par le passé sans que cela ne conduise l'appelant à résilier le bail, ce seul fait ne suffit pas pour conclure à une modification du contrat sur la question de la date d'exigibilité du loyer. Le fait que l'appelant ait fait preuve de mansuétude pendant une longue période ne saurait conduire à considérer qu'il fait preuve de mauvaise foi en résiliant le bail.

L'argument de l'intimé doit être rejeté.

5. 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 7 janvier 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1019/2018 rendu le 15 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23404/2017.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Déclare valable la résiliation notifiée à B_____ le 12 septembre 2017 pour le 31 octobre 2017, relative au bail de l'appartement de six pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis [route] 1_____ à D_____.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Madame Silvia FENIELLO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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. 1.2.