

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26243/2005

ACJC/403/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 2 AVRIL 2007

Entre

X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 mai 2006, comparant en personne,

D'une part,

et

Y_____, intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

D'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Par contrat du 3 mars 1999, Y_____, en tant que locataire, a conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 14, rue _____ à Genève. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 735 fr. par mois.

Durant l'année 2004, la locataire a, à plusieurs reprises, payé son loyer avec un demi-mois, voire un mois de retard.

Par courrier recommandé du 8 décembre 2004, le bailleur X_____ a imparti à la locataire un délai de 30 jours pour verser le montant de 1'470 fr., correspondant selon lui à un arriéré de loyers, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO.

Ce même courrier précisait encore ce qui suit :

« Nous insistons sur le fait que tout loyer doit être réglé par mois d'avance et qu'un nouveau retard de votre part nous obligera à vous réclamer l'acquittement trimestriel de vos loyers, comme le prévoient les Conditions générales et règles et usages locatifs du canton de Genève. »

Y_____ a contesté avoir reçu ce courrier. Elle a payé le loyer de novembre 2004 au début décembre, et celui de décembre 2004 au début janvier 2005.

En date du 22 mars 2005, le bailleur a adressé à la locataire un nouvel avis comminatoire, portant sur le loyer de mars 2005, qui n'avait pas encore été réglé. Faisant référence à son courrier du 8 décembre 2004, il a exigé que les loyers soient désormais versés par trimestre d'avance, dès le mois de mai 2005. Ainsi, les loyers des mois de mai, juin et juillet 2005, soit 2'205 fr, devaient être réglés avant le 1^{er} mai 2005.

Les 7 avril 2005 et 4 mai 2005, la locataire s'est acquittée de chaque fois 735 fr. correspondant respectivement aux mois de mars et d'avril 2005.

Par courrier recommandé du 9 mai 2005, le bailleur a informé Y_____ qu'elle avait à nouveau du retard dans le paiement de son loyer, s'élevant à 1'470 fr., correspondant aux mois d'avril et mai 2005. Il lui a précisé ce qui suit :

« De plus, conformément à notre courrier datant du 22 mars 2005, vous êtes tenue de régler vos loyers par trimestre d'avance, ce qui amène le montant de loyer à payer à 2'940 fr.

Par conséquent, nous sommes dans l'obligation de vous impartir un délai de 30 jours, dès réception de la présente, pour nous faire parvenir l'intégralité du montant ci-dessus (2'940 fr.).

A défaut du paiement dans le délai précité, nous procéderons à la résiliation de votre bail conformément à l'art. 257 d) CO ».

Par courrier du 18 mai 2005, Y_____ a relevé qu'un versement de 735 fr., effectué le 4 mai 2005, n'avait pas été comptabilisé. En outre, elle a contesté devoir payer son loyer à l'avance, estimant être en droit, « selon la loi » de s'en acquitter « jusqu'au 10 du mois en cours ».

Le 20 mai 2005, le bailleur a d'une part confirmé avoir reçu le versement du début mai, et d'autre part répondu que le loyer devait être payé par mois d'avance, en application des dispositions contractuelles. Il a en outre indiqué :

« (...), conformément à notre correspondance adressée par pli recommandé le 22 mars 2005, vous êtes tenue au règlement de vos loyers par trimestre d'avance. En conséquence, notre correspondance du 9 ct. conserve bien entendu tout son effet ».

La locataire a versé 735 fr. le 1^{er} juin 2005, correspondant au mois de mai 2005.

Par avis officiel du 24 juin 2005, X_____ a résilié le bail pour le 31 août 2005.

Par requête du 27 juillet 2005, la locataire a contesté le congé. Le bailleur a, de son côté, sollicité son évacuation.

Faute de conciliation et après jonction des causes introduites par chacune des parties, le Tribunal des baux et loyers a, par jugement du 9 mai 2006, constaté l'inefficacité de la résiliation du 24 juin 2005. En bref, le premier juge a considéré que le bailleur n'avait pas démontré que son courrier recommandé du 8 décembre 2004 avait été reçu, de sorte qu'il n'était pas en droit de réclamer le paiement du loyer par trimestre d'avance. Dans la mesure où seul un versement mensuel du loyer était exigible, il fallait constater que les loyers échus au 9 mai 2005 avaient été intégralement réglés dans le délai imparti.

B. Par acte du 6 juin 2006, X_____ déclare former appel de ce jugement, sans toutefois prendre de conclusions spécifiques. Il produit une pièce nouvelle.

Par mémoire réponse du 13 juillet 2006, Y_____ conclut à l'irrecevabilité de l'appel et, subsidiairement, à son rejet.

A l'audience du 11 septembre 2006, l'appelant ne s'est pas présenté, ni personne pour lui. L'intimée a déclaré persister dans ses conclusions. La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. L'appel est formé par une requête motivée déposée ou adressée par pli recommandé en double exemplaire au greffe de la Cour de justice (art. 444 al. 1 LPC). Le non-respect de l'exigence du pli recommandé, du double exemplaire et de l'envoi au greffe de la Cour est dépourvu de sanction (ACJ du 15 août 1990). La requête d'appel doit toutefois contenir les éléments nécessaires à déterminer au moins l'identité des parties en présence, l'objet du litige et les conclusions de l'appelant. L'acte d'appel doit aussi énoncer les erreurs prétendues du jugement. Une requête qui s'apparente plutôt à une simple protestation ne peut être considérée comme suffisante et est irrecevable (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 ad art. 444 LPC et jurisprudence citée).

En l'espèce, le courrier envoyé par la poste le 6 juin 2006, bien que concis, est suffisant pour comprendre que l'appelant demande l'annulation du jugement entrepris, contestant que son courrier recommandé du 8 décembre 2004 n'ait pas été reçu par la locataire, comme celle-ci l'a prétendu. En substance, il requiert que la résiliation du 24 juin 2005 soit reconnue comme valable. Sous cet angle, l'appel est recevable. Il est également déposé en temps utile.

2. **2.1.** Lorsque le litige porte sur la validité d'une résiliation de bail, le Tribunal des baux et loyers statue en premier ressort au sens de l'art. 56P LOJ (not. ACJ R. c/ S.I. X, du 03.02.86). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 15 ad art. 291 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC).

La pièce produite en appel par le bailleur, qui consiste en la quittance postale attestant de l'envoi d'un recommandé en date du 8 décembre 2004, est par conséquent recevable.

2.2. Devant la Cour, des conclusions encore litigieuses portent sur une évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse au sens de l'art. 91 LTF se calcule en fonction du loyer dû jusqu'au prochain terme légal ou conventionnel de congé (cf. ATF 88 II 97 consid. 1). La valeur litigieuse est donc en l'espèce de 6'615 fr.

3. **3.1.** Les parties s'opposent sur la validité du congé du 24 juin 2005, fondé sur l'art. 257d CO. Selon le texte de cet avis de résiliation, le congé est la conséquence de la mise en demeure du 9 mai 2005, par laquelle le bailleur réclame un total de 2'940 fr., correspondant aux loyers d'avril à juillet 2005. Ce montant serait dû, selon le bailleur, en raison de l'obligation faite à la locataire de payer par trimestre d'avance, dès le 1^{er} mai 2005.

De son côté, la locataire démontre avoir versé 735 fr. le 4 mai 2005 (pièce 6, loc.), non comptabilisés au moment de l'envoi de la mise en demeure du 9 mai 2005 (cf. annexe de la pièce 5, loc.), puis à nouveau 735 fr. le 1^{er} juin 2005 (pièce 7, loc.), ces paiements correspondant aux mois d'avril et mai 2005. Ensuite, elle s'est acquittée de 735 fr. le 30 juin 2005 (pièce 12, loc.), et de 735 fr. le 12 juillet 2005 (pièce 13, loc.). Elle a donc, dans le délai de trente jours qui s'est ouvert à réception de la mise en demeure, versé l'équivalent de deux loyers, les loyers de juin et juillet 2005 n'ayant été payés que plus tard.

La question à examiner est donc de savoir si le bailleur était en droit d'exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance. Dans l'affirmative, le congé doit être considéré comme valable, puisque la locataire ne s'est pas acquittée de la totalité des loyers trimestriels dans le délai comminatoire. A l'inverse, le congé est inefficace si la locataire n'était tenue, au 9 mai 2005, qu'à un versement mensuel de son loyer.

3.2. En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit d'abord examiner si la créance invoquée par le bailleur existe et si elle est exigible. Selon l'art. 257c CO, le loyer est payable à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail. Il s'agit toutefois là d'une règle de droit dispositif à laquelle les parties peuvent déroger, par exemple par le biais de conditions générales. Le contrat de bail ici en cause contient une clause (pièce 1, loc., p. 2) selon laquelle « les parties déclarent connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, qui font partie intégrante du présent bail (édition 1991) ». Ces conditions générales n'ont cependant été produites par aucune des parties.

Quoi qu'il en soit, le bail ici en cause est également soumis au contrat-cadre romand de baux à loyer, déclaré de force obligatoire générale dans le canton de Genève, notamment (arrêté du Conseil fédéral du 5 septembre 2001, FF 2001 pp. 5509 ss), de sorte que ses dispositions prévalent sur les dispositions contractuelles éventuellement contraires. Ainsi, selon le contrat-cadre applicable, pour qu'un paiement par trimestre puisse être exigé, le locataire doit être en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et avoir été vainement mis en demeure par écrit. Pour être valable, la mise en demeure doit mentionner expressément la sanction du paiement trimestriel. Celui-ci est alors dû dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (Denis SULLIGER et Jacques ANSERMET, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les dispositions paritaires romandes, CdB 2002 97 ss, ch. 1.18 et ch. 1.21).

Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a déjà admis que, lorsqu'une disposition contractuelle le prévoit, le paiement du loyer par trimestre d'avance peut être exigé par simple avis écrit du bailleur, sans devoir faire usage d'une formule officielle pour modification unilatérale du contrat (arrêt du Tribunal

fédéral du 30 juin 1998, consid. II, in CdB 1999 p. 6 ss.). Dans ce même arrêt, les juges fédéraux ont examiné si un congé notifié pour défaut de paiement d'un trimestre de loyer réclamé à l'avance était constitutif d'un abus de droit. Ils ont répondu par la négative en relevant que les locataires avaient continué à payer leurs loyers par mois échu – c'est-à-dire en retard –, même après avoir reçu une première lettre du bailleur les enjoignant à s'en acquitter par trimestre d'avance (arrêt cité, consid. V).

En l'espèce, même en retenant que l'intimée n'a pas reçu le courrier recommandé du bailleur du 8 décembre 2004, comme elle l'affirme, il faut constater que celui du 22 mars 2005 lui est bien parvenu, de même que les correspondances subséquentes. Or, la lettre du 22 mars 2005 reprend pour l'essentiel le contenu de l'avis comminatoire de décembre 2004, puisqu'elle relève le retard accumulé sur le loyer de mars 2005, et exige un paiement par trimestre à compter du 1^{er} mai 2005. Il s'ajoute à cela qu'à l'examen du décompte annexé à ce courrier, on constate que le loyer est versé presque systématiquement en retard depuis le mois d'août 2004. Après réception de la correspondance du 22 mars 2005, l'intimée a continué à accuser un retard supérieur à un mois dans le versement de son loyer, puisqu'elle a payé celui de mars au début avril, celui d'avril au début mai, et celui de mai le 1^{er} juin 2005. On ne voit donc pas qu'une démarche moins abrupte, consistant par exemple à rappeler à la locataire son obligation d'un paiement par mois d'avance, aurait conduit celle-ci à changer d'attitude.

Sur le plan formel, le courrier du 22 mars 2005 est suffisant, au regard de la jurisprudence, pour permettre au bailleur de passer valablement à un système de paiement par trimestre d'avance. Il s'agit en effet d'un avis écrit, qui intervient plus de dix jours après que le loyer de mars 2005 a été échu, et qui signale expressément la volonté du bailleur d'exiger dorénavant un paiement par trimestre d'avance. A réception de cette correspondance, l'intimée n'a pas rétabli une situation conforme à ses engagements contractuels en mettant ses loyers à jour, mais a au contraire persisté à verser son loyer avec retard, puisqu'elle n'a versé le loyer du mois d'avril que le 4 mai 2005.

Il faut conclure de ce qui précède que le bailleur était en droit, compte tenu de l'ensemble des circonstances, de réclamer le paiement du loyer par trimestre d'avance à compter du 1^{er} mai 2005. Le montant exigible au 9 mai 2005, lorsque le bailleur a adressé une mise en demeure à la locataire, s'élevait donc à 2'205 fr., déduction faite du loyer d'avril 2005, déjà réglé au tout début mai. La locataire ne s'étant, dans le délai comminatoire de trente jours, acquittée que de 735 fr., les conditions d'application de l'art. 257 d al. 1 CO étaient réalisées au moment de la notification de l'avis de résiliation du 24 juin 2005.

C'est par conséquent à tort que les premiers juges ont retenu que ce congé était inefficace. Sa validité doit au contraire être admise, le contrat étant résilié pour le 31 août 2005. Il s'ensuit que la requête en évacuation du bailleur était fondée.

4. L'appel du bailleur étant admis, un émolument est mis à la charge de la partie locataire, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/600/2006 rendu le 9 mai 2006 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26243/2005-5-E.

Au fond :

L'admet.

Constate que le contrat de bail conclu entre X_____ et Y_____ a été valablement résilié au 31 août 2005.

Ordonne en conséquence à Y_____ d'évacuer de sa personne et de tous ses biens l'appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue _____ 14 à Genève.

Condamne Y_____ 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; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, Madame Florence KRAUSKOPF, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la

qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.