

COUR DE JUSTICE
Case postale 3108
1211 Genève 3

Réf. C/5183/03

ACJC/550/04

**Chambre d'appel en matière de
Baux et Loyers**

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, élisant domicile en l'étude de Me Susannah MAAS, avocate, avenue de Miremont 31, 1206 Genève, partie appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 novembre 2003,

d'une part,

et

B _____ SA, p.a. _____, élisant domicile en l'étude de Me Jacques BERTA, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, partie intimée,

d'autre part,

- **EN FAIT** -

A. Par jugement du 3 novembre, envoyé le 5 et reçu par les parties le 6 novembre 2003, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité de l'avis de résiliation signifié par B_____ SA à A_____ le 19 décembre 2002 pour le 31 janvier 2003 (ch. 1); il a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, en le laissant en bon état de propreté et de réparation locatives, l'appartement de cinq pièces qu'elle occupe au 1er étage de la villa, sise [no.] _____, chemin 1_____ à C_____ [GE] (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).

En résumé, le Tribunal a retenu que la résiliation pour défaut de paiement était valable : en effet, la locataire - qui avait choisi de consigner son loyer - avait opéré les versements tardivement auprès de la Caisse du Palais de justice; ces loyers ne pouvaient ainsi être considérés comme payés; dès lors, les premiers juges ont considéré qu'aucun paiement n'était intervenu durant le délai comminatoire de l'art. 257d CO.

B. Par acte posté le 8 décembre 2003, A_____ fait appel de ce jugement. Elle conclut préalablement à la suspension de la cause dans l'attente du sort d'une procédure relative à l'adjudication de l'immeuble dont elle est la locataire; à titre principal, elle conclut au déboutement de B_____ SA de sa résiliation et de sa requête en évacuation et sollicite de la Cour qu'elle prononce que le bail est valable jusqu'au 31 décembre 2006.

Dans sa réponse, B_____ SA conclut au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier.

a. Par contrat du 3 mars 1997, la SI D_____ a donné en location à A_____ un appartement de cinq pièces dans une villa sise [no.] _____, chemin 1_____ à C_____ (Genève). La durée du bail était de cinq ans, soit du 1er octobre 1997 au 31 septembre 2002. Le loyer mensuel était fixé à 1'200 fr.; aucun montant n'était prévu à titre de provision pour chauffage/eau chaude. Ce bail était soumis aux conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du _____

canton de Genève (édition 1991), selon lesquelles le loyer est payable par mois et d'avance (art. 12 al. 1).

En dernier lieu, le loyer a été fixé à 1'300 fr. par mois dès le 1er janvier 2001. Le bail initial a également été prorogé au 31 décembre 2006.

b. Le 11 mai 2001, B_____ SA a acquis la parcelle sur laquelle se trouve la villa louée par A_____. Cette acquisition a eu lieu à l'occasion d'une vente aux enchères publiques.

Depuis lors, les relations entre la locataire et la nouvelle bailleresse sont tendues. Plusieurs procédures relatives au droit du bail ont opposé les parties.

Dès le mois de septembre 2002, A_____ a notamment consigné le loyer de la villa au motif que la chose louée présente de nombreux défauts. Le 30 septembre 2002, elle a saisi la juridiction compétente d'une demande en validation de consignation et en exécution de travaux. A_____ a notamment opéré les consignations suivantes auprès de la Caisse du Palais de justice :

- le 30 septembre 2002 pour le mois d'octobre 2002;
- le 11 novembre 2002 pour le mois de novembre 2002;
- le 6 janvier 2003 pour les mois de décembre 2002 et janvier 2003.

c. Par courrier du 15 novembre 2002, B_____ SA a informé le conseil de A_____ que celle-ci se trouvait en retard dans le paiement de son loyer du mois de novembre 2002. En conséquence, elle la mettait en demeure de s'acquitter de la somme de 1'300 fr. dans un délai de 30 jours, faute de quoi le bail serait résilié pour défaut de paiement.

Considérant que la somme réclamée n'avait pas été versée dans le délai imparti, B_____ SA a résilié le bail par avis officiel du 19 décembre 2002 pour le 31 janvier 2003. Ce congé a été contesté en temps utile par A_____, tandis que B_____ SA saisissait la commission de conciliation d'une requête en évacuation de la locataire. Ces deux procédures ont ensuite été jointes devant le Tribunal des baux et loyers pour former la présente cause.

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du _____

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile.

- EN DROIT -

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en évacuation pour défaut de paiement, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). 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, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC, n. 2 ad art. 445 LPC).

En l'espèce, l'intimée sollicite de la Cour que plusieurs allégués de fait soient déclarés irrecevables au motif que ceux-ci étaient antérieurs au jugement et connus de l'appelante. Dans la mesure où la présente décision ne se fonde pas sur ces allégués, la requête de l'intimée, qu'elle n'a d'ailleurs pas formellement énoncée dans ses conclusions, est sans objet.

2. Il ne peut pas être donné droit à la requête en suspension de la procédure. Une telle suspension n'est pas possible en matière d'évacuation pour défaut de paiement (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 5 ad art. 440).

3. L'appelante conteste que les conditions d'application de l'art. 257d al. 1 CO aient été réalisées lors de la résiliation de son bail le 19 décembre 2002.

3.1. En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'article 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si la somme réclamée n'a pas été payée, et

si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'article 257d al. 2 CO.

Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'article 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation du bail pour non paiement de loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

3.2. En l'espèce, les parties avaient convenu que le loyer devait être payé par mois et d'avance. A cet égard, on ne peut déduire des éventuels paiements tardifs auprès de la précédente bailleresse un usage qui lierait la bailleresse actuelle.

Par conséquent, l'appelante devait s'acquitter du loyer de novembre 2002 le 31 octobre au plus tard. Ne l'ayant fait - par le biais de la consignation - que le 11 novembre 2002, elle se trouvait en retard de paiement jusqu'à cette date. C'est d'ailleurs la conclusion à laquelle parvient le Tribunal fédéral lorsqu'il assimile le paiement du loyer en mains du bailleur à la consignation auprès de l'office cantonal de consignation (TF, SJ 2002 I 269 consid. 3d). Le retard dans le paiement du loyer autorise certes le bailleur à adresser au locataire l'avis comminatoire prévu par l'art. 257d al. 1 CO. Le simple retard n'est cependant pas suffisant pour résilier le bail : le bailleur doit encore attendre l'échéance du délai comminatoire et constater qu'aucun paiement n'est intervenu. Dans cette perspective, équivalent à un paiement en temps utile la déclaration de compensation faite durant le délai comminatoire (ATF 119 II 241 consid. 6/b/bb) et la consignation valable du loyer intervenue à temps (art. 259g al. 2 CO).

La doctrine retient que la consignation ne vaut pas paiement lorsque la dette de loyer est déjà échue (HIGI, Commentaire zurichois, n. 58 ad art. 259g; WEY, la consignation du loyer, thèse Lausanne 1995, n. 454 et 456; peu précis: LCHAT, Commentaire romand, n. 7 ad art. 257d). Cette conclusion s'applique certainement pour apprécier la demeure dans le paiement du loyer concerné. On ne voit en revanche pas de motif déduit du texte légal qui empêcherait de considérer que la consignation intervenue pendant le délai

comminatoire vaut paiement. S'agissant - pour la consignation - d'un substitut de l'exécution ("Erfüllungssurrogat"), celui-ci doit suivre les mêmes règles que celles applicables au paiement en mains du bailleur. Dans la mesure où le locataire évite la résiliation selon l'art. 257d al. 2 CO lorsqu'il paie le loyer pendant le délai comminatoire, il doit en aller de même pour la consignation de ce loyer. A cet égard, la bailleresse n'allègue pas que les conditions de la consignation elle-même ne seraient par réunies ou que la locataire abuserait de son droit de consigner les loyers (cf. ATF 125 III 120 consid. 2b, SJ 1999 I 465).

De surcroît, si la bailleresse estimait que la consignation n'était pas intervenue à temps - ce que constate la Cour de céans -, elle avait le droit de demander le versement à son profit des loyers consignés à tort (art. 259h al. 2 CO; SJ 2002 I 269 consid. 3f). Elle se serait alors trouvée exactement dans la même situation que celle du bailleur dont le locataire en demeure de payer son loyer exécute son versement pendant le délai comminatoire : l'intérêt du bailleur à persister dans un tel congé ne serait d'ailleurs pas digne de protection au sens de l'art. 271 al. 1 CO. On ne voit en définitive aucune raison de traiter différemment la situation du locataire qui consigne tardivement son loyer de celle du locataire qui paie tardivement son loyer en mains du bailleur.

3.3. Au vu de ce qui précède, les conditions pour une résiliation pour défaut de paiement n'étaient pas réalisées lors de l'expédition de l'avis officiel. Dès lors, la résiliation n'est pas justifiée et le jugement entrepris doit être annulé. L'intimée sera ainsi déboutée de ses conclusions en évacuation de sa locataire.

4. Dans ces circonstances, il n'est pas nécessaire d'examiner l'argumentation de l'appelante relative au caractère prétendument abusif du congé.

5. Un émolument sera mis à la charge de la partie intimée qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

P a r c e s m o t i f s

Communiqué le présent arrêt aux parties par plis recommandés du _____

L a C o u r :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1691/2003 rendu le 3 novembre 2003 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5183/2003-1-E.

Au fond :

Annule ce jugement.

Statuant à nouveau :

Déboute B_____ SA de toutes ses conclusions.

La condamne à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

M. Michel Criblet, président; Mme Marguerite Jacot-des-Combes, M. François Chaix, juges; M. Olivier Lutz, M. Pierre-Antoine Lapp, juges assesseurs; Mme Muriel Rehfuss, greffier.