



POUVOIR JUDICIAIRE

C/3299/2017

ACJC/759/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MAI 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2018, comparant par Me Karin ETTER, avocate, boulevard St-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____ **SA**, sise _____, Genève, intimée, comparant par Me Christophe GAL, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.05.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/993/2018 du 12 novembre 2018, reçu le 16 novembre 2018 par les parties, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté la validité du congé du 23 janvier 2017 notifié à A_____ par B_____ SA le 24 janvier 2017 pour le 28 février 2017, portant sur l'appartement de quatre pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____ rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, le logement précité (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre la décision, à la 7^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 6 décembre 2018 à la Cour de justice, A_____ forme appel de ce jugement dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à la constatation de l'inefficacité du congé du 23 janvier 2017 donné pour le 28 février 2017, à la remise en vigueur du bail de l'appartement de quatre pièces au 7^{ème} étage de l'immeuble sis au [no.] _____ rue 1_____ [à] Genève et au déboutement de sa partie adverse de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidairement, il conclut à l'annulation du congé précité, à ce qu'un délai d'épreuve d'un an lui soit accordé et à la remise en vigueur du bail.
- b.** Par réponse du 25 janvier 2019, B_____ SA conclut au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de dépens.
- c.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 28 février 2019 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.
- d.** Par courrier du 4 mars 2019, B_____ SA a produit une pièce nouvelle, à savoir une photographie de la porte de la cave de l'appartement loué par l'appelant, dont il ressortirait que ce dernier aurait déménagé à la fin du mois de janvier 2019.
- e.** Le 12 mars 2019, l'appelant a précisé qu'il avait, à la demande de la régie en charge de l'immeuble, vidé et rendu la cave numéro 2_____ se trouvant au grenier, mais qu'il n'avait en aucun cas déménagé, s'étant d'ailleurs acquitté du loyer pour les mois de janvier, février et mars 2019. Il a produit les avis de débit de son compte y relatifs.
- f.** Par courrier du 26 mars 2019, l'intimée a produit une nouvelle photographie de la boîte aux lettres correspondant à l'appartement loué par l'appelant, sur laquelle

figure le nom de "C_____" au-dessus de celui de A_____. Elle persiste à alléguer que celui-ci aurait déménagé.

C. Les faits suivants ressortent du dossier :

a. En date du 25 novembre 2008, D_____ SA, alors propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces situé au 7^{ème} étage de l'immeuble sis [no.] _____ rue 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année dès le 1^{er} décembre 2008, et s'est renouvelé ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 1'350 fr. et les charges à 200 fr. par mois.

b. A une date indéterminée, B_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble.

c. Par avis comminatoire du 16 décembre 2016, la bailleuse a mis en demeure le locataire de régler dans les 30 jours le montant de 3'370 fr., correspondant aux arriérés de loyer et charges des mois de novembre et décembre 2016 (2'700 fr. + 400 fr.), aux frais de rappel (20 fr.) et aux frais de mise en demeure (250 fr.), 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.

L'avis a été retiré le 20 décembre 2016.

d. Le locataire a versé en plusieurs fois la somme totale de 2'570 fr. entre le 20 décembre 2016 et le 18 janvier 2017.

e. Considérant que l'arriéré réclamé n'avait pas été intégralement payé dans le délai comminatoire, la bailleuse a, par avis officiel du 23 janvier 2017, expédié le 24 janvier 2017 et reçu le 26 suivant, résilié le bail pour le 28 février 2017.

Il y est indiqué, avec la précision que la mention est facultative, que le montant de l'arriéré du loyer s'élève alors à 3'880 fr., soit trois mois de location, du 1^{er} décembre 2016 au 28 février 2017.

f. A_____ allègue recevoir régulièrement ses six enfants, âgés de 6 à 24 ans, dans cet appartement, lors de l'exercice de son droit de visite.

Il a déclaré devant le Tribunal qu'actuellement, son aînée vivait avec lui en raison de son état de santé. En effet, il s'était fait opérer trois fois du cœur et était gravement malade.

Il a exposé qu'il avait eu à une reprise, sept ans auparavant, du retard dans le paiement de son loyer.

A_____ allègue avoir eu du retard dans le paiement de son loyer en raison de la fin de la perception d'indemnités de chômage journalières. Il avait sollicité le Service des prestations complémentaires, lequel n'avait rendu une décision favorable qu'en février 2017. Il n'avait pu fournir les documents supplémentaires sollicités par ce Service qu'avec retard, ayant été hospitalisé à la fin de l'année 2016.

Il a déclaré devant le Tribunal qu'il avait été hospitalisé au moment de la mise en demeure. Il avait alors contacté la régie afin de l'informer de ses difficultés passagères de paiement. Le collaborateur de la régie, E_____, lui avait alors indiqué qu'il n'y avait pas de problème et qu'ils pourraient régler ça à sa sortie d'hôpital.

E_____, entendu par le Tribunal, a déclaré ne pas se souvenir avoir été en contact téléphonique avec le locataire, cela remontant à trop loin.

La bailleresse conteste tout arrangement de paiement.

g. Il ressort de deux certificats médicaux établis en février 2017 par les HUG que A_____ souffre d'une maladie coronarienne sévère, qui le limite dans sa capacité physique et pour laquelle il a été opéré à deux reprises en 2007 et 2009, d'hypertension, de dyslipidémie et d'obésité. Toute exposition à des facteurs de stress externes doit être évitée.

h. Ayant procédé à de nombreux versements entre le 30 janvier 2017 et le 13 mars 2017, le locataire était à jour dans le paiement de son loyer dès cette dernière date.

i. A une date inconnue, postérieure à l'avis comminatoire et à la résiliation du bail, mais antérieure à avril 2017, F_____ SA a remplacé G_____ SA, régie en charge de la gestion de l'immeuble.

j. En juin 2017, le Service des prestations complémentaires a admis l'opposition formée par A_____ contre sa décision du 28 février 2017, et lui a accordé du 1^{er} novembre 2016 au 30 juin 2017 des montants près de deux fois supérieurs à ce qui avait été décidé précédemment.

k. Le congé notifié le 24 janvier 2017 a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 23 mai 2017, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 22 juin 2017. Le locataire a conclu à l'inefficacité du congé et subsidiairement à son annulation.

l. Dans sa réponse du 16 octobre 2017, la bailleresse a conclu à la validation de la résiliation et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation du locataire, avec exécution directe, et à sa condamnation au paiement d'indemnités pour occupation illicite mensuelles de 1'550 fr. à compter du 1^{er} mars 2017 et jusqu'à restitution des locaux.

m. Dans le cadre de sa réponse sur demande reconventionnelle du 9 novembre 2017, le locataire a conclu à ce que la bailleresse soit déboutée de sa demande reconventionnelle en évacuation, ainsi que de sa demande en paiement.

n. Lors de l'audience du 9 janvier 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été entendues. Leurs déclarations ont été reprises ci-dessus dans la mesure utile.

o. Par écritures des 20 août et 20 septembre 2018 et répliques du 12 octobre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

- D.** Dans la décision querellée, s'agissant des points encore litigieux en appel, le Tribunal a considéré que l'avis comminatoire du 16 décembre 2016 n'était pas nul. En effet, il était clair et précis, de sorte que le locataire pouvait facilement déterminer ce à quoi correspondait la somme réclamée, en différenciant l'arriéré de loyer et des charges qu'il devait incontestablement, des frais de rappel et de mise en demeure. La question de savoir si les frais de mise en demeure lui étaient imputables ou non pouvait rester ouverte, puisqu'il était clair et précis, et d'ailleurs non contesté, que le locataire devait à tout le moins 3'100 fr. correspondant aux arriérés de loyer et de charges.

Il était établi que le locataire avait payé en plusieurs versements la somme totale de 2'570 fr. avant l'échéance du délai comminatoire, soit une somme inférieure au montant total de la somme réclamée, même en écartant les frais de rappel et de mise en demeure.

Le locataire avait échoué à établir la mauvaise foi de la bailleresse. En effet, le témoin E_____ n'avait pas souvenir d'une conversation téléphonique lors de laquelle il aurait dit au locataire que l'arriéré de loyer pouvait être payé à sa sortie d'hôpital. Quand bien même le locataire avait par la suite été à jour dans ses versements, il ne pouvait être fait grief à la bailleresse de refuser de remettre le bail en vigueur ou de donner un délai d'épreuve. En effet, ce fait ne remplissait pas la condition de "*circonstances particulières et exceptionnelles*" posée par la doctrine, justifiant une annulation du congé.

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 valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4C_310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 exception, 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 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer annuel, s'élevant à 18'600 fr., la valeur litigieuse est largement atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC), l'appel est recevable.

Il en va de même de l'écriture responsive de l'intimée (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.4 S'agissant d'une procédure en contestation de congé, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. La recevabilité des courriers des parties et des pièces qui y étaient jointes, postérieurs à la date à laquelle la cause a été gardée à juger, peut demeurer indécise, ceux-ci n'étant pas pertinents pour la solution du litige.
3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que l'avis comminatoire n'était pas nul.

3.1 Aux termes de 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 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Si à l'expiration du délai comminatoire, le locataire ne s'est pas acquitté en tout ou en partie du loyer réclamé, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée (art. 257d al. 2 CO 1^{ère} phrase).

Le bailleur n'est pas habilité à résilier le contrat en application de l'art. 257d al. 2 CO lorsque le locataire est en retard dans le paiement de frais de poursuite, de sûretés (garantie bancaire) de dommages-intérêts, de frais de rappel, ou d'autres dettes, par exemple pour de menus travaux non exécutés, pour des dégâts aux locaux, pour la violation d'une clause de non-concurrence, etc. (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 870).

La sommation doit être claire et mentionner l'invitation à payer l'arriéré, d'une part, et le montant de l'arriéré lui-même (pas nécessairement chiffré, mais déterminable de manière certaine, par exemple en indiquant les mois impayés), d'autre part. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, l'avis comminatoire doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (LACHAT, op. cit., p. 873 et 874; arrêt du Tribunal fédéral 4A_315/2015 du 14 octobre 2015 consid. 4).

3.2 En l'espèce, il est constant que les loyers des mois de novembre et décembre 2016 étaient exigibles et impayés au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Cet avis précise expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapporte notamment aux loyers impayés, y compris les charges, pour les mois de novembre et décembre 2016 et que le montant dû à ce titre est de 3'100 fr. A réception, l'appelant ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de cette créance de l'intimée. Peu importe qu'il ait pu exister un doute sur la validité de l'avis comminatoire relativement aux autres créances; l'appelant ne pouvait ignorer la dette qu'il devait en tout état de cause payer. Il a d'ailleurs par la suite versé, en plusieurs fois, ce montant pour s'acquitter des loyers de novembre et décembre 2016. La validité de l'avis comminatoire ne prête dès lors pas à discussion. Le jugement sera confirmé sur ce point.

- 4.** L'appelant fait valoir que l'avis de résiliation est nul, au motif qu'il mentionne à titre d'arriérés dus un montant incorrect.

4.1 Le congé de l'art. 257d al. 2 CO doit être donné sur formule officielle (art. 266l al. 2 CO).

La formule destinée à notifier au locataire le congé au sens de l'art. 266l al. 2 CO doit indiquer: la chose louée sur laquelle porte le congé, la date à laquelle le congé sera effectif, le fait que le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande, les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 271 à 273 CO) et la liste des autorités de conciliation et leur compétence à raison du lieu (art. 9 al. a OBLF).

4.2 En l'espèce, la formule officielle utilisée par l'intimée comprenait les rubriques nécessaires à sa validité. Peu importe dès lors que le montant indiqué à titre d'arriérés de loyer à la date de son envoi, rubrique au demeurant facultative, ait été

inexact. Seuls sont déterminants les montants dus au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Le grief n'est pas fondé.

Pour le surplus, l'appelant ne conteste pas ne pas s'être acquitté de la totalité des loyers échus dans le délai comminatoire, de sorte que l'intimée était fondée à résilier le bail de manière anticipée, en application de l'art. 257d al. 2 CO.

5. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que le congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi.

5.1 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit toutefois être interprétée très restrictivement. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1).

Un congé anticipé donné par le bailleur, respectant les conditions de l'art. 257d CO, n'a pas été considéré comme abusif et donc annulable dans les cas suivants : après réception du paiement tardif du loyer, le bailleur résilie le bail ou le locataire a rattrapé l'arriéré durant la procédure de contestation du congé (LACHAT, op. cit., p. 882).

Dans certains cas, le congé peut s'avérer abusif s'il est donné en raison de violation minimale du contrat, si la résiliation apparaît disproportionnée au regard des reproches adressés à son destinataire ou si les intérêts du bailleur pèsent vraiment peu par rapport à ceux du locataire (LACHAT, op. cit., p. 962).

5.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que le congé n'était pas contraire à la bonne foi.

En effet, tout d'abord, le montant resté en souffrance à l'échéance du délai comminatoire (530 fr.) n'est pas insignifiant. De plus, l'arriéré n'a été totalement résorbé que plusieurs semaines après cette échéance.

Enfin, l'appelant a échoué à démontrer l'existence du délai de paiement prétendument accordé par la bailleuse en décembre 2016. Certes, le témoin E_____ s'est limité à affirmer qu'il ne se souvenait pas avoir eu un entretien téléphonique avec l'appelant. Il n'empêche que la bailleuse a résilié le bail le 23 janvier 2017, démontrant par-là qu'elle n'entendait plus consentir de sursis à l'appelant.

Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

Les arguments soulevés par l'appelant relatifs notamment à son état de santé seront cas échéant examinés par le Tribunal chargé de l'exécution de son évacuation.

6. 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 6 décembre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/993/2018 rendu le 12 novembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3299/2017.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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.