

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19392/2015

ACJC/1015/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 AOÛT 2017**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_, représentée par **B**\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 décembre 2016, comparant en personne,

Et

**Madame C**\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Andrea VON FLÜE, avocat, rue de la Terrassière 9, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2017.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1176/2016 du 8 décembre 2016, expédié pour notification aux parties le 12 décembre 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié le 4 mars 2015 pour le 30 avril 2015 s'agissant de l'appartement de 2 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis X\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que la mise en demeure portait sur plusieurs mensualités de loyer, dont la dernière n'était pas encore échue. Seule celle-ci n'ayant pas été acquittée par la locataire dans le délai comminatoire, l'inefficacité du congé devait être constatée.

- B. a.** Par acte expédié le 9 janvier 2017 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'évacuation de la locataire, avec suite de dépens.

**b.** Dans sa réponse du 8 février 2017, C\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions, avec suite de dépens.

**c.** L'appelante a répliqué le 22 février 2017, en persistant dans ses conclusions. L'intimée ayant renoncé à dupliquer, les parties ont été avisées le 22 mars 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent du dossier :

**a.** En date du 28 septembre 2006, A\_\_\_\_\_, bailleuse, et D\_\_\_\_\_, locataire, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis X\_\_\_\_\_ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de douze mois, du 1<sup>er</sup> octobre 2006 au 30 septembre 2007, renouvelable tacitement.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 970 fr. par mois, charges comprises.

Les conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2001) applicables au contrat de bail litigieux prévoient que le loyer est payable par mois d'avance (art. 23).

Une garantie de loyer de 2'700 fr. a été constituée par le locataire.

**b.** Le 30 décembre 2013, le locataire s'est marié avec C\_\_\_\_\_.

**c.** Par ordonnance du 24 septembre 2014, le Tribunal de première instance, statuant sur mesures superprovisionnelles, a attribué à C\_\_\_\_\_ la jouissance exclusive du domicile conjugal et a ordonné l'évacuation immédiate dudit domicile d'D\_\_\_\_\_.

**d.** Le 16 décembre 2014, B\_\_\_\_\_, pour le compte de la bailleuse, a mis les époux en demeure de verser, dans les trente jours, la somme de 3'928 fr. 90, comprenant les loyers d'octobre 2014 à janvier 2015, un solde de chauffage de 38 fr. 90 pour la saison 2013/2014 et 10 fr. de frais de rappel. La mise en demeure mentionnait que si l'intégralité de la somme susmentionnée n'était pas réglée dans le délai imparti, le bail serait résilié.

**e.** Par courrier du 18 décembre 2014, E\_\_\_\_\_, faisant référence à la mise en demeure adressée à C\_\_\_\_\_, a fait part à B\_\_\_\_\_ de son étonnement. Elle rappelait avoir informé celle-ci, par téléphone du 5 novembre 2014, puis par courrier du 6 novembre 2014, de la situation de la locataire, de l'attribution du logement qui avait été ordonnée et du fait que E\_\_\_\_\_ allait chercher des fonds pour régler l'éventuel arriéré de loyer. Sans nouvelles de B\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ avait redemandé, par courrier électronique du 17 novembre 2014, les coordonnées bancaires de la bailleuse. Ce n'était toutefois que le 17 décembre 2014 que C\_\_\_\_\_ avait reçu les bulletins de versement. Ayant désormais les coordonnées bancaires, E\_\_\_\_\_ indiquait effectuer le jour même le paiement des loyers d'octobre et novembre 2014, ainsi que du solde de chauffage pour la saison 2013/2014. E\_\_\_\_\_ précisait que la locataire allait verser de son côté le loyer du mois de décembre 2014. Quant au loyer du mois de janvier 2015, il serait payé à la fin du mois de décembre 2014, les frais de rappel étant considérés comme indus.

**f.** Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 4 mars 2015, envoyés séparément à D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, résilié le bail pour le 30 avril 2015, en se fondant sur l'art. 257d al. 1 CO.

**g.** Par requête déposée le 22 septembre 2015 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 3 mai 2016 et portée devant le Tribunal le 13 mai 2016, la bailleuse a conclu à l'évacuation des locataires.

**h.** Par courrier du 17 juin 2016, le Tribunal a informé la bailleuse du fait que le pli adressé à D\_\_\_\_\_ lui était revenu, avec la mention « a déménagé ». Un délai au 24 juin 2016 lui était imparti pour indiquer au Tribunal une nouvelle adresse ou la suite à donner.

**i.** Par courrier du 22 juin 2016, la bailleuse a pris acte du fait qu'D\_\_\_\_\_ avait déménagé et a retiré la procédure en évacuation à son encontre.

**j.** Par réponse du 14 juillet 2016, C\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de la bailleuse.

**k.** Lors de l'audience du 8 novembre 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

---

La bailleresse a produit un chargé de pièces complémentaire, contenant notamment une copie de la mise en demeure adressée le 16 décembre 2014, avec des annotations manuscrites figurant à côté des loyers réclamés, dont il ressort que les loyers d'octobre, novembre et décembre 2014 ont tous trois été acquittés dans le délai comminatoire, de même que le solde de chauffage pour la saison 2013/2014. Quant au loyer de janvier 2015, il a été acquitté, selon cette même pièce, le 23 janvier 2015.

Les parties ayant renoncé à plaider, la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

### **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 (arrêts 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).

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 19 consid. 1.1; 137 III 389; 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, au vu du loyer annuel de l'appartement, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** 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, 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1.1** En vertu de l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai il résiliera le bail (al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase). Ce délai doit être,

pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux, de 30 jours au moins (al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase *in fine*). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 2).

Si les conditions prévues par l'art. 257d CO ne sont pas réunies, le congé donné en application de cette disposition est inefficace (ATF 121 III 156 consid. 3c).

**2.1.2** L'art. 257c CO prévoit que 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 contraires.

En l'espèce, le bail prévoit que les loyers sont payables par mois d'avance.

**2.1.3** Conformément à l'art. 86 al. 1 CO, le débiteur qui a plusieurs dettes à payer au même créancier a le droit de déclarer, lors du paiement, laquelle il entend acquitter. Le second alinéa du même article stipule que faute de déclaration de sa part, le paiement est imputé sur la dette que le créancier désigne dans la quittance, si le débiteur ne s'y oppose immédiatement.

L'art. 87 CO règle au surplus les cas dans lesquels aucune déclaration n'est intervenue, en déterminant l'ordre d'imputation d'un paiement qui ne suffit pas à couvrir les diverses dettes qu'un débiteur doit payer à un même créancier. C'est ainsi que le paiement s'impute sur la dette exigible et, si plusieurs le sont, sur celle qui a donné lieu aux premières poursuites contre le débiteur, subsidiairement sur la dette échue la première (al. 1); si plusieurs dettes sont échues en même temps, l'imputation se fait proportionnellement (al. 2), tandis que si aucune des dettes n'est échue, l'imputation se fait sur celle qui présente le moins de garanties pour le créancier (al. 3).

La déclaration visée par l'art. 86 al. 1 CO interviendra normalement lors du paiement, mais peut aussi intervenir avant celui-ci (ATF 37 II 393 consid. 2; arrêt de la Cour des assurances sociales du Tribunal fédéral K 89/04 du 18 mai 2005 consid. 4.1; LOERTSCHER, Commentaire romand, CO I, n. 5 ad art. 86 CO). L'imputation faite par le débiteur peut aussi résulter des circonstances, par exemple de la concordance entre le montant du paiement et celui de l'une des dettes, mais doit cependant être reconnaissable par le créancier (ATF 26 II 412 consid. 4; LOERTSCHER, op. cit., n. 5 ad art. 86 CO).

**2.2** En l'espèce, il n'est pas contesté que les paiements intervenus dans le délai comminatoire ont éteint les dettes de loyer portant sur les mois d'octobre à décembre 2014, de même que la dette relative au solde de charges pour la saison 2013/2014.

Il ressort par ailleurs des pièces versées à la procédure que le loyer de janvier 2015 n'était pas encore échu à la date de la mise en demeure, le loyer étant dû par mois d'avance.

Force est ainsi de constater, comme l'ont fait les premiers juges, que le seul loyer demeuré impayé dans le délai comminatoire n'était pas encore échu lors de la notification de la mise en demeure, de sorte que le congé est inefficace, les conditions de l'art. 257d al. 1 CO n'étant pas réunies.

Lorsqu'elle reproche aux premiers juges d'avoir annulé le congé, alors que celui-ci n'a pas fait l'objet d'une contestation dans un délai de trente jours, l'appelante confond les questions de l'annulation et de l'inefficacité du congé, de sorte que son grief est mal fondé.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

3. 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 9 janvier 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1176/2016 rendu le 8 décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19392/2015-6-OSE.

**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-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, 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 à 15'000 fr.*