

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10845/2016

ACJC/1529/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 NOVEMBRE 2017

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mai 2017, comparant en personne,

et

B_____, ayant son siège _____ (GE), intimée, comparant par Me Jacopo RIVARA, avocat, rue Robert-Céard 13, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.11.2017.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/468/2017 du 11 mai 2017, reçu par A_____ le 22 mai 2017, le Tribunal des baux et loyers, sur demande principale, a déclaré inefficace le congé du 28 avril 2016 notifié à A_____ par la B_____ pour le 30 juin 2016, pour la villa jumelle de six pièces, sise 1_____ à C_____ (Genève) (ch. 1 du dispositif), déclaré valable le congé du 7 septembre 2016, notifié à A_____ par la B_____ pour le 31 octobre 2016, pour la même villa (ch. 2), et, sur demande reconventionnelle, condamné A_____ à verser à la B_____ les sommes de 9'600 fr. et de 6'658 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2016 (ch. 3). Le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. a. Par acte expédié le 17 juin 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre le jugement précité. Il conclut à ce que la Cour annule le congé du 7 septembre 2016, condamne la bailleresse à payer les frais et dépens de l'instance, lesquels comprendront une indemnité équitable pour les honoraires du conseil juridique mandaté, empêche la location de la villa à d'autres personnes durant la procédure, le dédommage pour les pertes subies par la résiliation inefficace du 30 juin 2017 et condamne la bailleresse pour les "différents agissements illégaux" qu'elle aurait commis.

Préalablement, il demande à la Cour d'ordonner l'ouverture d'une enquête afin de constater qu'il a agi conformément à ses obligations légales.

b. B_____ conclut à la confirmation du jugement attaqué, avec suite de dépens.

c. Les parties ont été informées le 15 septembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.

C. a. Par contrat du 10 décembre 2015, B_____, bailleresse, représentée par D_____ (ci-après : la régie), a remis à bail à A_____, locataire, une villa jumelle de six pièces avec véranda, carnotzet au sous-sol, combles chauffés et jardin privatif, sise 1_____ à C_____ (Genève).

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et un mois, du 1^{er} janvier 2016 au 31 janvier 2017, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance.

Le loyer, charges non comprises, a été fixé à 57'600 fr. par an, soit 4'800 fr. par mois.

Seule la première page du contrat de bail a été produite, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer si les parties ont convenu de dispositions particulières au sujet de l'exigibilité du loyer et/ou du lieu de paiement de celui-ci.

b. Par courrier du 17 février 2016, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui verser, avant le 24 février 2016, la somme de 4'800 fr. correspondant au loyer de février 2016. Le courrier comprenait un bulletin de versement préimprimé de la régie et la mention selon laquelle le locataire était prié d'utiliser ledit bulletin pour régler son loyer, soit par versement à un guichet de poste, soit par virement postal, à l'exclusion de tout autre mode de règlement.

Par courrier du 15 mars 2016, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui verser, avant le 22 mars 2016, la somme de 14'400 fr. représentant les loyers de février à avril 2016. Elle l'a invité, à l'avenir, à s'acquitter du loyer par trimestre d'avance. Le courrier comprenait un bulletin de versement préimprimé de la régie et la mention selon laquelle le locataire était prié d'utiliser ledit bulletin pour régler son loyer, soit par versement à un guichet de poste, soit par virement postal, à l'exclusion de tout autre mode de règlement.

c. Par avis comminatoire du 23 mars 2016, la bailleresse a mis en demeure le locataire de lui verser, dans les trente jours, la somme de 9'640 fr. représentant les loyers de février et mars 2016, ainsi que 40 fr. de frais de rappel. Elle l'a informé de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail de manière anticipée conformément à l'art. 257d CO.

Un bulletin de versement de la régie était annexé audit courrier.

Il n'est pas contesté en appel que ledit avis n'a pas été retiré à la poste par le locataire et que le délai comminatoire de trente jours est venu à échéance le 30 avril 2016.

d. Par avis de résiliation du 28 avril 2016, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 30 juin 2016, en raison du non paiement du loyer, malgré la mise en demeure du 23 mars 2016.

Il n'est pas contesté en appel que le pli recommandé contenant l'avis de résiliation a été réputé avoir atteint le locataire le 30 avril 2016, à savoir le dernier jour du délai comminatoire, de sorte que le congé était prématuré, donc inefficace.

e. Le samedi 30 avril 2016 à 15h, le locataire a versé 9'640 fr. au guichet de la poste de _____ à Genève, au moyen du bulletin de versement qui lui avait été remis par la régie avec l'avis comminatoire du 23 mars 2016.

Le compte bancaire de la régie a été crédité le mardi 3 mai 2016.

f. Le congé du 28 avril 2016 a été contesté par le locataire le 27 mai 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (cause C/10845/2016).

g. Par courrier du 3 juin 2016, la bailleresse a informé le locataire qu'un état des lieux de sortie serait effectué le 1^{er} juillet 2016.

h. Le 12 août 2016, la régie s'est rendue dans la villa, en présence d'un huissier judiciaire, qui a établi un procès-verbal de constat.

Il en ressort notamment que plusieurs pièces de la villa étaient vides, que les locaux étaient sales et que du matériel de jardinage ainsi que des cultures de cannabis avaient été retrouvés.

Au vu de ces constatations, la bailleuse a considéré que la villa était abandonnée.

i. Par avis de résiliation du 7 septembre 2016, la bailleuse a à nouveau résilié le bail pour non-paiement du loyer malgré la mise en demeure du 23 mars 2016, afin de "réserver les droits du bailleur au cas où la résiliation envoyée le 28 avril 2016 devait être annulée par le Tribunal".

Dans le courrier d'accompagnement du même jour, la bailleuse a indiqué au locataire que lors du constat avec l'huissier le 12 août 2016, les locaux étaient vides et la porte non verrouillée. Le cylindre avait dès lors été changé pour protéger la villa. En outre, le locataire devait la somme de 6'000 fr. d'indemnités pour occupation illicite, en plus des arriérés de loyer s'élevant à 9'600 fr.

j. Par lettre du 2 octobre 2016, le locataire a contesté que la villa était abandonnée. Il a imparti à la bailleuse un délai au 24 octobre 2016 afin qu'elle lui permette de récupérer ses affaires.

k. Plusieurs courriers ont été échangés entre les parties entre le 6 octobre et le 29 novembre 2016 au sujet de la récupération des affaires par le locataire, sans qu'un accord sur la date ne soit trouvé.

La bailleuse a fait débarrasser les objets présents dans la villa.

l. Non conciliée le 6 octobre 2016, la cause C/10845/2016 a été portée devant le Tribunal le 5 novembre 2016.

m. Dans sa réponse du 14 décembre 2016 dans la cause C/10845/2016, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation et, sur demande reconventionnelle, à ce que le locataire soit condamné à lui verser 9'600 fr. pour les loyers de mai à juin 2016, 6'658 fr. 10 à titre d'indemnités pour occupation illicite du 1^{er} juillet au 12 août 2016, et 6'280 fr. 40 à titre de remboursement des frais de nettoyage de la villa, d'huissier et de liquidation du reste des affaires du locataire.

Elle a produit une facture d'huissier de 837 fr. 40, une facture de 2'262 fr. 30 pour l'évacuation des objets, de 1'826 fr. 30 pour la remise en état des murs et des fenêtres et de 1'354 fr. 40 pour le nettoyage complet de la villa.

n. Le 6 octobre 2016, le locataire a contesté devant la Commission de conciliation le congé du 7 septembre 2016. Non conciliée lors de l'audience de conciliation du 25 novembre 2016, la cause a été portée devant le Tribunal le 23 décembre 2016.

Le locataire a conclu à ce que le Tribunal annule la résiliation, empêche la location de la villa à d'autres personnes et lui permette d'accéder à ses biens ou lui en dédommage la perte et condamne la bailleresse pour les différents agissements illégaux qu'elle aurait commis (cause 2_____).

o. Dans sa réponse du 20 janvier 2017 dans la cause 2_____, la bailleresse a conclu à la validité du congé du 7 septembre 2016 avec effet au 31 octobre 2016 et au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

p. Lors de l'audience du Tribunal du 16 mars 2017, les parties, lors des premières plaidoiries, ont persisté dans leurs conclusions.

Le Tribunal a ensuite procédé à leur interrogatoire.

A_____ a déclaré qu'il avait été évacué le 15 août 2016. La bailleresse avait fait changer le cylindre et il n'avait désormais plus les clés de la villa. Il persistait néanmoins dans ses conclusions en annulation des congés. Il estimait avoir encore un intérêt à les contester, car il souhaitait réintégrer les lieux. Il ne contestait pas les montants réclamés au titre de loyers et d'occupation illicite, mais contestait en revanche les autres postes de la demande reconventionnelle. Il invoquait la compensation avec la valeur de ses affaires qui avaient été jetées par la bailleresse et qu'il estimait à plus de 40'000 fr.

La bailleresse a déclaré que le montant qui faisait l'objet de la mise en demeure du 23 mars 2016 avait été reçu en date du 3 mai 2016, soit après le délai comminatoire. Dans la mesure où la validité de la résiliation du 28 avril 2016 était contestée, la résiliation du 7 septembre 2016 avait été notifiée à titre subsidiaire, fondée sur la même mise en demeure du 23 mars 2016. La seconde résiliation devait prendre effet le 31 octobre 2016. La bailleresse a persisté dans ses conclusions reconventionnelles.

A l'issue de l'audience, les parties ont déclaré qu'elles n'avaient pas d'actes d'instruction complémentaires à solliciter et qu'elles considéraient que la cause était en état d'être jugée sur la base du dossier. Elles ont également renoncé aux plaidoiries finales.

Sur quoi, le Tribunal a ordonné la jonction des causes sous n° C/10845/2016 et a gardé la cause à juger.

q. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que le congé du 28 avril 2016 était prématuré et donc inefficace, ce qui n'est plus contesté en appel.

Pour ce qui concerne le congé du 7 septembre 2016, il a considéré que dans la mesure où le loyer est une dette portable, il appartenait à A_____ de faire le nécessaire pour que l'arriéré de 9'640 fr. parvienne à la bailleresse avant l'échéance du délai comminatoire. Dans la mesure où ledit montant n'était parvenu à la bailleresse que le 3 mai 2016, à savoir après le 30 avril 2016, dernier jour du délai comminatoire, le congé était valable.

Sur la demande reconventionnelle, le locataire ne contestait pas devoir les loyers du 1^{er} mai 2016 au 12 août 2016 (9'600 fr. et 6'658 fr.). Il invoquait cependant la compensation avec la valeur de ses affaires qui avaient été débarrassées par la bailleresse. Il n'avait toutefois produit aucune pièce justificative à l'appui de ses allégations, de sorte qu'il n'avait pas établi les conditions de la compensation invoquée.

Par ailleurs, la bailleresse réclamait les frais de nettoyage de la villa, de liquidation du reste des affaires du locataire et d'huissier. Dans la mesure cependant où le 12 août 2016 le bail n'avait pas valablement pris fin, l'intervention d'un huissier judiciaire et le changement des cylindres étaient prématurés, de sorte que les frais y relatifs ne pouvaient pas être mis à la charge du locataire. Concernant les frais de nettoyage et de liquidation des affaires, aucun avis des défauts n'avait été adressé au locataire, de sorte que ce dernier était libéré de toute responsabilité conformément à l'art. 267a al. 2 CO.

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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, si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_417/2015 du 15 octobre 2015 consid. 3).

En l'espèce, le loyer annuel de la villa s'élève à 57'600 fr., charges non comprises, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 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 donc recevable.

1.3 La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 1 et al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a et let. b ch. 1 CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

1.4 Selon l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. En particulier, l'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire de l'appelant, si celui-ci a renoncé à l'administration d'un moyen de preuve régulièrement offert en première instance, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire, et ce, même lorsque le procès est soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

En l'espèce, l'appelant propose en appel, comme moyen de preuve, le témoignage des deux gendarmes qui auraient vu brièvement le contenu du "box" le 15 août 2016, ainsi que des employés de l'entreprise qui auraient détruit son mobilier. Dans la mesure cependant où devant le Tribunal il a expressément renoncé à toute mesure d'instruction autre que l'interrogatoire des parties, il ne sera pas donné suite à sa conclusion préalable. Il est rappelé que l'autorité d'appel ne continue pas la procédure qui s'est tenue devant les juges de première instance.

- 2.** Les conclusions nouvelles ne sont recevables en appel que si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure, que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou que la partie adverse consent à la modification de la demande, et que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2, en relation avec l'art. 227 al. 1 CPC).

En l'espèce, selon les dernières conclusions qu'il a prises en première instance, l'appelant n'a pas sollicité la condamnation de sa partie adverse à verser un montant déterminé pour la prétendue perte de ses affaires. Il s'est borné à invoquer la compensation des prétentions, admises, de la bailleuse en paiement des loyers de mai à mi-août 2016 avec la valeur desdites affaires.

Les conclusions de l'appel sont ainsi irrecevables en tant qu'elles divergent des dernières conclusions prises par le locataire en première instance.

- 3.** L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré qu'il n'avait pas respecté le délai comminatoire qui lui avait été fixé le 23 mars 2016 par la bailleuse pour le paiement de l'arriéré de loyer. Il fait valoir qu'il était suffisant d'effectuer un versement au guichet de la poste avant l'échéance du délai comminatoire. En

procédant au paiement le 30 avril 2016, il avait donné suite en temps utile à la mise en demeure. Les conditions légales n'étant pas réalisées, la bailleresse ne pouvait pas résilier le bail en se fondant sur l'art. 257d CO.

3.1 Dans un arrêt 4C.172/2005 du 14 septembre 2005, le Tribunal fédéral a confirmé une décision cantonale selon laquelle un paiement effectué le dernier jour du délai comminatoire auprès de la poste, à l'intention de la créancière bailleresse, est intervenu en temps utile. En effet, selon l'art. 74 al. 1 CO, le lieu où l'obligation doit être exécutée est d'abord déterminé par la volonté expresse ou présumée des parties. Ce n'est qu'à défaut de stipulation contraire que la dette d'argent est considérée comme une dette portable, avec la conséquence que le jour déterminant correspond à celui où le montant dû est crédité sur le compte du créancier. Selon une jurisprudence antérieure (ATF 124 III 145 = JT 2000 I 220), la remise d'un bulletin de versement postal avec la sommation vaut en principe désignation de la poste comme bureau de paiement. Ainsi, lorsqu'un locataire est sommé de verser un arriéré de loyer sur un compte de chèques postaux avec un bulletin de versement annexé, il peut généralement partir de l'idée qu'il suffit, pour que le délai de paiement soit respecté, qu'il effectue le paiement au bureau de poste avant l'échéance. Dans cette hypothèse, le créancier assume le risque du retard qui pourrait résulter de ce mode de paiement.

Dans un arrêt du 12 mars 2001, publié in CdB 2001 p. 121, la Cour de céans est parvenue à la même conclusion dans le cas d'un contrat prévoyant, selon ses conditions générales, que le loyer est payable par mois d'avance "au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire". Dès lors que le contrat permet au locataire de verser le loyer sur le compte postal du bailleur, et que celui-ci remet à cet effet des bulletins de versement au locataire, il faut retenir que la date déterminante pour le respect du délai comminatoire est celle du paiement à la poste, et non celle à laquelle le même versement est crédité sur le compte de la partie bailleresse.

3.2 En l'espèce, les trois mises en demeure produites dans la procédure démontrent que le paiement du loyer se faisait usuellement au moyen des bulletins de versement remis par la régie. Le locataire était par ailleurs invité à utiliser ceux-ci pour régler les arriérés de loyer, soit par versement au guichet de la poste, soit par virement postal. En outre, la mise en demeure du 23 mars 2016 ne mentionne aucune exigence particulière au sujet du lieu de paiement; elle n'indique notamment pas que le montant dû devait être porté au crédit du compte bancaire de la bailleresse ou de sa représentante avant l'échéance du délai comminatoire.

Il faut en déduire que, selon la volonté des parties, la poste a été désignée comme lieu de paiement valable pour le loyer. Conformément à la jurisprudence, l'appelant pouvait verser la somme due jusqu'au dernier jour du délai comminatoire, en faisant usage, à la poste, du bulletin de versement qui lui avait

préalablement été remis par la régie. La date à laquelle le compte bancaire de celle-ci est finalement crédité est alors sans pertinence, les parties ayant adopté d'autres règles que celles de l'art. 74 al. 2 let. 1 CO. Le paiement effectué auprès de la poste le samedi 30 avril 2016 est ainsi intervenu en temps utile. Il s'ensuit que les conditions de la résiliation, telles que posées par l'art. 257d CO ne sont pas réalisées, et que le congé du 7 septembre 2016 n'est pas valable, contrairement à ce qu'a retenu le Tribunal.

En conséquence, le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué sera annulé et le congé du 7 septembre 2016 sera déclaré inefficace.

4. L'appelant fait grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte du fait qu'il avait "perdu pour une somme de 48'000 CHF d'immobilier et de bien, dont une grande partie d'affaires personnelles stockées dans le box de la villa". Comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, l'appelant n'a toutefois produit aucune pièce justificative à l'appui de la valeur des objets en cause, de sorte qu'il n'a pas établi les conditions de la compensation invoquée. En outre, le locataire n'a même pas produit une liste des objets prétendument détruits par la bailleresse. Comme indiqué, les moyens de preuve qu'il propose en appel sont tardifs.

Ainsi, le jugement attaqué sera confirmé en tant qu'il condamne le locataire à verser à la bailleresse le loyer relatif à la période du 1^{er} mai au 12 août 2016 et qu'il n'a pas admis la compensation invoquée (ch. 3 du dispositif).

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 17 juin 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/468/2017 rendu le 11 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10845/2016-4 OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Constate l'inefficacité du congé notifié le 7 septembre 2016 pour le 31 octobre 2016 par B_____ à A_____ pour la villa jumelle de six pièces sise 1_____ à C_____ (Genève).

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, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, 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.