



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10285/2021

ACJC/1668/2023

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 DECEMBRE 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, France, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mai 2023, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

SI B_____
SA, sise c/o C_____ [banque], _____ [GE], intimée, représentée par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2023.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/376/2023 du 11 mai 2023, le Tribunal des baux et loyers a préalablement rejeté la requête de A_____ tendant à l'audition, en qualité de témoin, de D_____, et, cela fait, a déclaré efficace le congé notifié le 28 avril 2021 [au précité] pour le 31 mai 2021 concernant l'appartement de 4.5 pièces situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ 73 à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné SI B_____ SA à rembourser à A_____ le loyer du mois de mars 2018 (ch. 2), a débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 3) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch.4).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'à la suite d'un incendie survenu en mars 2018 dans le groupe d'immeubles comprenant celui sis rue 1_____ 73, A_____ avait repris possession de l'appartement en cause en avril 2019 en procédant au changement de la serrure. Depuis cette date, les loyers n'avaient plus été payés. Il n'avait pas informé la régie en charge de la gestion de l'immeuble de ce que l'appartement n'était à son sens pas habitable et n'avait pas sollicité l'exécution de travaux. En février 2020, A_____ avait avisé la régie qu'il réintégrerait le logement le 11 mars 2020 et le loyer était dû dès cette date. Le précité avait à nouveau réglé le loyer à partir du mois d'août 2020. Les loyers des mois d'avril à juillet 2020 dont le paiement avait été requis par avis comminatoire du 15 mars 2021 étaient exigibles et n'avaient pas été honorés. En revanche, les loyers des mois d'août 2020 à mars 2021 avaient été réglés. Même si l'intéressé n'avait pas été en mesure de déterminer les loyers en souffrance indiqués dans la mise en demeure, il n'avait pas pris contact avec la régie en vue de clarifier la situation. Les conditions d'une résiliation pour défaut de paiement étaient réunies. Le congé n'était par ailleurs pas contraire aux règles de la bonne foi, A_____ n'ayant pas démontré que le montant réclamé était notamment supérieur à ce qu'il devait effectivement. Aucune prolongation de bail ne pouvait lui être accordée.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 15 juin 2023 à la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Il a conclu à ce que la Cour, principalement, déclare inefficace le congé notifié le 28 avril 2021 pour le 31 mai 2021 et condamne la bailleuse à lui rembourser le loyer du mois de mars 2018, avec intérêts à 5% l'an dès le 11 mars 2018, et, subsidiairement, annule ledit congé.
 - b.** Dans sa réponse du 18 août 2023, SI B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** Par réplique et duplique des 25 septembre et 18 octobre 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Elles ont été avisées par plis du greffe du 16 novembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 11 février 2008, SI B_____ SA, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis rue 1_____ 73 à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et 13 jours, du 16 février 2008 au 28 février 2009, renouvelable tacitement de mois en mois. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé à 15'960 fr., charges de 3'960 fr. non comprises, soit un montant de 1'660 fr. par mois, charges comprises.

b. Le 9 février 2016, A_____ a conclu avec E_____ et F_____ un contrat de sous-location portant sur "Rue 1_____ 73, [code postal] Genève, Switzerland. 3rd floor" pour une durée de six mois, du 1er mars 2016 au 31 août 2016. Le montant du sous-loyer s'élevait à 2'300 fr. par mois. L'inventaire annexé au contrat faisait état de deux lits doubles.

Deux autres contrats de sous-location ont été conclus avec E_____ et G_____, portant sur le même objet, pour une première période allant du 1er août 2016 au 31 juillet 2017, puis une seconde du 1er août 2017 au 31 juillet 2018, le sous-loyer restant identique.

c. Le 11 mars 2018, un important incendie s'est déclaré dans le groupe d'immeubles comprenant celui sis rue 1_____ 73 à Genève.

En raison de ce sinistre, le groupe d'immeubles concerné a dû être entièrement vidé.

d. Par pli du 19 juillet 2018, la régie a informé A_____ que malgré les espoirs de pouvoir organiser le retour de la majorité des locataires d'ici à la fin du mois de juin précédent, seul un nombre restreint d'entre eux avaient pu reprendre possession de leur logement. L'ampleur des dégâts occasionnés et constatés retarderait la livraison des logements. Tout était entrepris afin qu'un planning cohérent puisse être communiqué dans les plus brefs délais.

e. Le 31 août 2018, la régie a mis en demeure A_____ de cesser avec effet immédiat la sous-location de l'appartement litigieux, lequel était en cours de réhabilitation, faute de quoi son bail serait résilié.

f. Le 3 novembre 2018, A_____ a répondu qu'il avait l'intention de réintégrer l'appartement dès la fin des travaux. Il était amené à voyager régulièrement pour son travail et n'était donc pas constamment à Genève. Il avait toutefois besoin d'un pied-à-terre, raison pour laquelle il lui était arrivé de prendre des colocataires. Il n'avait pas sous-loué l'appartement. Le loyer du mois de mars 2018 ne lui avait toujours pas été remboursé et a demandé quand il lui serait possible de réintégrer l'appartement.

g. Un contrôle périodique des installations électriques de l'appartement litigieux a eu lieu le 5 avril 2019, relevant un certain nombre de défauts. Un bon de travail a été établi par la régie le 23 avril 2019, l'entreprise mandatée devant contacter A_____ pour l'exécution des travaux. Ceux-ci ont été effectués le 20 mai 2019, selon facture établie par l'entreprise.

h. Par pli du 10 octobre 2019, le locataire, faisant suite à un courrier de la régie du 14 août 2019, non produit dans le cadre de la présente procédure, relatif à un retard de paiement de loyer, a fait part de sa surprise de n'avoir reçu aucun courrier préalable l'informant de ce qu'il pouvait réintégrer son appartement, ni de facture. Une fuite était toujours présente dans son appartement, laquelle s'étendait au salon et provoquait de la moisissure. Le dos de son canapé était moisi et devrait donc être remplacé, étant précisé qu'il était neuf, l'ancien ayant dû être remplacé après l'incendie. Sa voisine du dessous avait également de l'humidité dans son salon provenant du plafond. A_____ a demandé que ce problème soit réglé et qu'une date à laquelle il pourrait réintégrer son appartement lui soit communiquée.

i. A_____, faisant suite le 18 février 2020 à un courrier de menace de résiliation du 12 février 2020, également non produit dans le cadre de la présente procédure, a relevé n'avoir toujours pas reçu de date de réintégration de son appartement, de même que des bulletins de versement ou de courrier de rappel, ni de réponse à ses précédentes correspondances. Après consultation de son avocat, l'appartement étant habitable, il a informé la régie que, sans nouvelle de sa part, il réintégrerait son logement le 11 mars 2020, des bulletins de versement devant lui être adressés dès cette date. Enfin, la fuite n'avait toujours pas été réparée, ni le loyer du mois de mars 2018 remboursé.

j. A_____ a repris le versement du loyer dès le mois d'août 2020.

k. Dans une attestation (à qui de droit) datée du 6 septembre 2020, A_____ a confirmé que D_____ lui louait "un appartement meublé d'une chambre sis rue 1_____ 73 à Genève" et que la location avait débuté le 11 août 2020 pour une durée indéterminée. Le montant du sous-loyer s'élevait à 1'850 fr. par mois, charges, internet et SIG compris.

l. Le 15 mars 2021, la régie a mis en demeure A_____ de lui verser un montant de 19'959 fr., correspondant aux loyers et charges des mois d'avril 2020 à mars 2021, loyers détaillés mois par mois, ainsi que 39 fr. de frais de rappel, dans les 30 jours, sous menace de résiliation du contrat.

m. Par avis officiel de résiliation du 28 avril 2021, SI B_____ SA a résilié le bail pour le 31 mai 2021, pour non-paiement du loyer.

n. SI B_____ SA a fait notifier le 1er juin 2021 à A_____ un commandement de payer, poursuite n° 2_____, portant pour l'essentiel sur un montant de 21'580 fr., avec intérêts à 5% dès le 16 avril 2021, à titre de loyers du 1er décembre 2019 au 1er décembre 2020.

Ce commandement de payer a été frappé d'opposition.

o. Sur demande du locataire, la régie a transmis le 14 juillet 2021 à l'intéressé un relevé de compte du 14 juin 2021, dont il ressort que le loyer a été pris en charge par l'assurance jusqu'en janvier 2019 et que le loyer du mois de mars 2018 a été versé à la bailleuse par l'assurance le 1er novembre 2018. Il en ressort également qu'un montant de 1'660 fr. par mois a été versé par A_____ à partir d'août 2020. Le montant reçu par la régie le 14 août 2020 a été imputé au mois de février 2019. En revanche, les montants suivants semblent avoir été imputés au mois correspondant à leur versement.

p. Par requête du 31 mai 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 24 janvier 2022 et portée devant le Tribunal le 23 février 2022, A_____ a conclu, principalement, à la constatation de l'inefficacité du congé et, subsidiairement, à son annulation, la bailleuse devant en tout état être condamnée à lui rembourser le loyer du mois de mars 2018.

Il a notamment allégué que peu de temps avant son pli du 10 octobre 2019 et face à l'absence de réponse de la régie, il avait fait procéder au changement des serrures de la porte palière de l'appartement, celles-ci ayant été changées par la bailleuse suite au sinistre et aucun double ne lui ayant été remis. Compte tenu de l'état de l'appartement, il n'avait toutefois pas osé le réintégrer formellement sans autorisation préalable de la régie et s'était limité à y entreposer quelques meubles en vue d'un prochain réemménagement. Suite à son pli du 18 février 2020, la pandémie de COVID-19 avait retardé sa réintégration dans l'appartement, dans lequel il avait définitivement réemménagé le 11 août 2020, ce dont il avait informé la régie par un pli du 26 août 2020, dont il n'avait retrouvé qu'une preuve d'envoi versée à la procédure. L'exigibilité des loyers pour la période antérieure au mois d'août 2020 était dès lors contestée. Par ailleurs, le courrier de mise en demeure visait les loyers d'avril 2020 à mars 2021, alors que les loyers d'août 2020 à mars 2021 avaient été payés, comme le démontraient les ordres de

paiement produits. La mise en demeure était ainsi infondée pour les deux tiers de son objet. Au vu de cette importante erreur, il n'avait pas été en mesure d'identifier facilement les loyers susceptibles d'être légalement exigibles. S'agissant de la fuite d'eau, elle avait été réparée en février 2021 mais les travaux de finition n'étaient toujours pas terminés, ce qui ressortait des photographies produites, non datées.

q. Dans sa réponse du 24 juin 2022, SI B_____ SA a conclu à l'efficacité de la résiliation, contestant que A_____ n'ait réellement réintégré l'appartement que le 11 août 2020. En effet, ce dernier était déjà retourné dans son logement en avril 2019. Il avait laissé accéder à celui-ci l'entreprise chargée des travaux sur les installations électriques. Il y avait en outre installé un canapé neuf dont il faisait mention dans son pli du 10 octobre 2019. Les loyers d'avril 2019 à juillet 2020 étaient donc dus, sous déduction du loyer du mois de mars 2018. A_____ savait être en retard dans le paiement des loyers dès lors qu'il savait n'avoir rien versé depuis sa réintégration dans l'appartement au plus tard en avril 2019.

r. A l'audience du Tribunal du 7 octobre 2022, A_____ a déposé des déterminations écrites sur les allégués de la réponse de SI B_____ SA, et a formé trois allégués complémentaires, aux termes desquels il a admis qu'il était possible qu'il ait fait procéder au changement des cylindres de l'appartement en avril 2019. Même s'il avait ainsi eu accès à son logement, il n'avait pas osé le réintégrer sans autorisation de la régie. Depuis sa réintégration complète, il occupait à nouveau celui-ci ponctuellement avec un sous-locataire partiel.

s. Par ordonnance de preuves du 10 octobre 2022, le Tribunal a notamment considéré que l'audition de D_____, sous-locataire, n'était ni utile ni nécessaire.

t. Lors de l'audience du 10 février 2023, A_____ a déclaré habiter en France avec sa famille, l'appartement litigieux constituant un pied-à-terre, à l'adresse duquel était enregistrée sa société. Il y passait en moyenne deux jours dans la semaine. Il a admis avoir sous-loué l'appartement. Il avait été informé de l'incendie par son sous-locataire, se trouvant à ce moment-là en Angleterre. Lorsqu'il était revenu, la serrure de l'appartement avait été changée. Une longue période s'était écoulée entre l'incendie et le moment où il avait fait changer la serrure de la porte palière, n'ayant pas eu de réponse de la régie quant à la date de réintégration de l'appartement. Environ une année après l'incendie, A_____ avait voulu connaître l'état des travaux et si l'appartement était vivable. L'appartement était sec; étaient toutefois encore présents des marques d'eau et des dégâts ainsi qu'une fuite dans les toilettes, laquelle engendrait des champignons sur les murs. Il n'avait alors pas réintégré l'appartement après la fin des travaux. Un électricien était intervenu dans l'appartement entre avril 2019 et août 2020. Les fuites avaient quant à elles été réparées à une date indéterminée. Propriétaire d'une société de déménagement, A_____ avait reçu en été 2019 un canapé et un lit d'un de ses clients, meubles qu'il avait mis dans l'appartement, car il voulait le réaménager. Il

n'avait pas apporté d'autres objets. Il avait attendu le "feu vert" de la régie pour réintégrer l'appartement, présumant qu'un nouvel état des lieux aurait lieu. N'ayant reçu aucune réponse de la régie durant deux ans, il avait consulté l'ASLOCA qui lui avait conseillé d'informer la régie qu'il réintégrait l'appartement, ce qu'il avait fait en indiquant la date du 11 mars 2020. En raison de la pandémie et du fait qu'il devait passer la frontière, il ne lui avait toutefois pas été possible d'amener toutes ses affaires en même temps. Il avait écrit une nouvelle lettre à la régie en indiquant qu'il allait réintégrer l'appartement le 11 août 2020, ce qu'il avait fait en même temps que son colocataire.

H_____, épouse de A_____, entendue en qualité de témoin, a confirmé que l'appartement litigieux constituait pour l'intéressé un pied-à-terre qu'il utilisait régulièrement lorsqu'il finissait tard son travail. Son époux n'avait pas pu utiliser l'appartement à partir du moment où l'incendie s'était déclaré et jusqu'à ce qu'il annonce qu'il le réintégrait en août 2020. Durant cette période, il n'avait pas passé de nuit dans cet appartement. Il avait toutefois changé les serrures et avait pu accéder à l'appartement pour récupérer des affaires et vérifier l'état de l'appartement, n'ayant eu aucune nouvelle de la régie. A_____ avait décidé de le réintégrer en août 2020, car il en avait besoin.

I_____, ancienne employée de la régie en charge de l'immeuble litigieux, a déclaré que suite à l'incendie, les appartements n'avaient plus été habitables et les locataires avaient dû être évacués. A_____ n'avait pas demandé à être relogé. Les allées 69 et 73 des immeubles [de la rue 1_____] avaient été les premières à avoir été livrées en 2019. Dès que les appartements avaient été prêts, un contrôle avait été effectué par l'architecte puis elle-même fixait un rendez-vous avec le locataire concerné pour procéder à la remise des clés. Dès réintégration, des bulletins de versement avaient été envoyés aux locataires pour paiement du loyer. Le témoin n'avait toutefois pas eu de contact avec A_____ et n'avait pas pu procéder à une remise de clés. Elle avait en effet été informée par le concierge que l'appartement litigieux était occupé. Les serrures avaient été changées, de sorte qu'elle n'avait pas pu entrer dans l'appartement ni faire de réception. L'état de l'appartement après sinistre avait toutefois pu être contrôlé. I_____ a déclaré que depuis plusieurs années, les employés de la régie "courraient" après le locataire pour diverses raisons, notamment pour des problèmes de sous-locations non autorisées et pour une probable exploitation de société dans l'appartement. Ce dernier n'était pas atteignable et leur écrivait très ponctuellement.

u. Par plaidoiries finales écrites du 29 mars 2023, SI B_____ SA a persisté dans ses conclusions.

Dans ses plaidoiries finales écrites du 31 mars 2023, A_____ a conclu, préalablement, à la réouverture des débats principaux et à ce que l'audition de D_____ soit ordonnée, persistant pour le surplus dans ses conclusions.

SI B_____ SA a répliqué le 11 avril 2023 et la cause a été gardée à juger.

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).

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 137 III 389 consid. 1.1, 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, au vu du montant mensuel du loyer de 1'660 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. L'appel a été interjeté dans le délai et la forme prescrits (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

Sont également recevables les écritures responsives ainsi que les déterminations subséquentes des parties (art. 312 al. 1, 314 al. 1 et 316 al. 2 CPC; ATF 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345).

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

1.4 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure en contestation de congé.

Les faits sont établis d'office et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, le Tribunal ayant refusé d'auditionner son sous-locataire.

2.1 Selon l'art. 29 al. 1 Cst., toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement et jugée dans un délai raisonnable.

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

L'autorité peut renoncer à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que celles-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1). Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. n'interdit pas au juge d'effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 141 I 60 consid. 3.3, 136 I 229 consid. 5.3, 131 I 153 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_82/2022 du 26 avril 2022 consid. 5.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 134 I 140 consid. 5.3, 130 III 734 consid. 2.2.3, 122 III 219 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_90/2022 du 13 avril 2022 consid. 5.3, 4A_376/2018 du 7 août 2019 consid. 2.2.2).

Le refus d'une mesure probatoire ne viole le droit d'être entendu des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 144 II 427 consid. 3.1.3, 141 I 60 consid. 3.3, 136 I 229 consid. 5.3; arrêts du Tribunal fédéral 5A_733/2020 du 18 novembre 2021 consid. 4.1, 5A_381/2020 du 1er septembre 2020 consid. 3.1).

2.2 En l'espèce, le Tribunal, sur la base des mesures d'instruction effectuées, soit l'interrogatoire de l'appelant, l'audition de deux témoins et les pièces déjà produites, a considéré être suffisamment renseigné pour établir les faits pertinents

à la résolution du litige. Par ailleurs, il n'apparaissait pas que l'audition de D_____ puisse être utile à la résolution du litige. Il n'y avait pas lieu de revenir sur l'ordonnance du 10 octobre 2022.

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir refusé d'auditionner D_____, le privant ainsi de la possibilité de confirmer ses allégations selon lesquelles l'appartement présentait des défauts en août 2020. Ce grief est infondé. En effet, l'appelant a informé la régie le 18 février 2020 de ce que, considérant que son appartement était habitable, il le réintégrerait le 11 mars 2020. Par ailleurs, comme cela sera retenu ci-après (consid. 3.2), l'appelant a repris possession de son logement en avril 2019, de sorte que l'état du logement au mois d'août 2020 n'est pas pertinent.

C'est dès lors à bon droit, par appréciation anticipée des preuves, que les premiers juges ont considéré que l'audition du témoin ne serait pas utile à la résolution du litige.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir considéré que les conditions posées par l'art. 257d CO étaient réunies et déclaré le congé efficace.

3.1

3.1.1 Aux termes 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. Ce délai est de 30 jours au moins pour les baux de locaux commerciaux. Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

L'avis comminatoire doit indiquer le montant arriéré à payer dans le délai de façon suffisamment claire et précise pour que le locataire puisse reconnaître clairement quelles dettes il doit payer pour éviter un congé. Le montant de l'arriéré doit être déterminé (par une indication chiffrée) ou, tout au moins, déterminable (arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2022 du 7 mars 2023 consid. 3.1; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2; 4A_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3). Ainsi, lorsque l'avis comminatoire désigne précisément les mois de loyers impayés, le montant de l'arriéré est déterminable et une indication chiffrée du montant impayé n'est alors pas indispensable (arrêts précités et arrêt du Tribunal fédéral 4C.123/2000 du 14 juin 2000 consid. 3b, in CdB 2000 109). Si les mois de loyers impayés ne sont pas mentionnés et que le montant de l'arriéré indiqué est sans rapport avec la somme effectivement en souffrance, l'avis comminatoire ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision permettant au locataire de reconnaître de combien de mois de loyers il doit s'acquitter dans le délai comminatoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_134/2011 précité consid. 3 in fine).

En revanche, l'indication d'un arriéré trop élevé n'entraîne pas nécessairement l'inefficacité de l'avis comminatoire : un locataire qui n'attire pas l'attention du bailleur sur l'erreur commise et qui ne fait pas d'efforts pour régler l'arriéré dont il sait qu'il existe effectivement ou qui peut au moins démontrer qu'il aurait réglé l'arriéré si le montant dû avait été correctement indiqué ne mérite pas d'être protégé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2022 précité, *ibid*; 4A_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 7.2; 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1; 4A_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités).

En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner d'office si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai imparti est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire était assorti d'une menace de résiliation de 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 par la loi (ACJC/1303/2008 du 3 novembre 2008 et réf. citées).

En vertu de l'art. 257c CO, 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 contraire.

3.1.2 Selon la doctrine, l'art. 257d CO s'applique après que le locataire a pris ou pouvait prendre possession de la chose louée (LACHAT/BOHNET, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 1 ad art. 257d CO). Il suffit que la chose soit à disposition du locataire, peu importe que ce dernier n'en ait pas usé (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et du bail à ferme, 2017, n. 7 ad art. 257d CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 869, indique que le locataire a pris possession des locaux).

3.1.3 Les résiliations de bail qui respectent les exigences légales de forme mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut sont inefficaces. L'inefficacité est une forme de nullité. Elle peut être soulevée en tout temps, sauf abus manifeste de droit, même à l'occasion de la procédure d'expulsion et doit être constatée d'office par le juge (LACHAT, *op. cit.*, p. 951; LACHAT, in Commentaire romand du Code des obligations, n. 3 ad art. 266o CO, qui précise alors que le juge doit soulever l'inefficacité ou la nullité d'office).

Lorsque le congé est nul ou inefficace, il ne déploie dès l'origine aucun effet (MONTINI, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème édition, Bâle, 2017, n. 10 ad art. 266o CO).

3.2 Dans le présent cas, l'avis comminatoire du 15 mars 2021 a trait aux loyers des mois d'avril 2020 à mars 2021. Les premiers juges ont retenu que les loyers des mois d'août 2020 à mars 2021 avaient été réglés par l'appelant, ce qui n'est pas remis en cause, mais que ceux relatifs aux mois d'avril à juillet 2020 n'avaient pas

été honorés. L'appelant conteste l'exigibilité des loyers des mois précités. Il soutient que c'est à tort que le Tribunal a considéré qu'il avait réintégré son logement au mois d'avril 2019 et, partant, que les loyers des mois en cause étaient exigibles. L'intimée n'avait en effet pas donné suite à ses diverses correspondances et ne lui avait ainsi pas confirmé qu'il pouvait reprendre possession des lieux. Les bulletins de versement ne lui avaient pas non plus été envoyés par la régie. Compte tenu des éléments qui précèdent, il avait nourri des doutes fondés s'agissant de l'exigibilité des loyers réclamés. Le fait de retenir qu'il n'avait pas réagi à la suite de la sommation de payer relevait du formalisme excessif puisqu'il avait requis à réitérées reprises des informations quant à la réintégration de son appartement. Le congé était dès lors inefficace.

Il résulte du dossier que l'appelant a fait procéder au changement des cylindres de la porte palière de son logement au mois d'avril 2019, une entreprise étant par ailleurs intervenue le même mois afin de procéder à un contrôle des installations électriques. L'appelant a d'ailleurs, dans ses déterminations écrites du 7 octobre 2022, admis que tel avait été le cas, n'ayant pas conservé de justificatifs démontrant la date exacte à laquelle un serrurier était intervenu. A l'instar du Tribunal, il se justifie de retenir que l'appelant a repris possession de son logement en avril 2019. Il importe peu à cet égard que l'appelant n'ait pas immédiatement installé de nouveaux meubles, ni qu'il ait avisé la régie le 18 février 2020 qu'il entendait réintégrer les lieux le 11 mars 2020, ni encore qu'aucun rendez-vous n'ait eu lieu en présence de la régie avant réintégration.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'avis comminatoire a indiqué précisément les loyers que l'intimée estimait être dus, mois par mois, depuis le 1^{er} avril 2020 jusqu'au 31 mars 2021. Dès lors qu'il est constant que l'appelant a recommencé à payer le loyer dès le mois d'août 2020, il pouvait aisément reconnaître quelles dettes il devait régler afin d'éviter une résiliation du bail, soit les loyers des mois d'avril à juillet 2020. Par conséquent, la mise en demeure était claire.

L'appelant ne saurait, de bonne foi, soutenir que les loyers n'étaient exigibles qu'à compter du mois d'août 2020. Comme retenu supra, il a en effet avisé la régie de ce qu'il réintégrerait son logement le 11 mars 2020, de sorte qu'il savait que le loyer serait dû dès cette date, voire dès le 1^{er} jour du mois suivant. Dès lors, les loyers des mois d'avril à juillet 2020 étaient exigibles lors de l'envoi de la sommation.

L'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il fait valoir que l'intimée n'a pas démontré lui avoir fait parvenir de nouveaux bulletins de versement. Comme retenu ci-avant, l'appelant a à nouveau réglé le loyer dès le mois d'août 2020, de sorte qu'il devait, selon toute vraisemblance, être en possession desdits bulletins.

C'est par ailleurs à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelant, à réception de la sommation de paiement, sous menace de résiliation de bail, n'a pas pris contact avec la représentante de l'intimée, si des doutes subsistaient quant aux loyers à régler. Si, certes, il est regrettable que la régie n'ait pas donné suite aux correspondances de l'appelant des 3 novembre 2018, 10 octobre 2019 et 18 février 2020, elle lui a, toutefois, adressé un courrier le 14 août 2019 relatif à un retard dans le paiement du loyer. Par conséquent, n'ayant pas approché la régie, l'appelant ne mérite pas protection, en dépit de l'indication d'un arriéré trop élevé.

Il s'ensuit que le congé est efficace, les conditions fixées à l'art. 257d CO étant réunies.

3.3 Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 4.** L'appelant se plaint de ce que le Tribunal n'a pas considéré le congé comme contraire aux règles de la bonne foi.

4.1 L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_260/2015 du 4 août 2015 consid. 3).

Dans un arrêt de principe, le Tribunal fédéral a retenu que le propriétaire qui, par suite d'une erreur, réclame à son locataire le versement d'une somme importante - alors que seuls quelques centaines de francs étaient dus - en le menaçant de résilier le contrat de bail en cas de non-paiement, contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions, suite à une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid.4b).

L'annulation du congé doit rester une *ultima ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2).

4.2 Comme l'ont considéré à bon droit les premiers juges, le présent cas n'est pas comparable à l'état de fait ayant donné lieu à l'arrêt de principe susmentionné. Dans l'affaire en cause, le locataire avait pris contact avec le représentant du bailleur et avait contesté le montant réclamé. Or, l'appelant n'a ni contacté la régie à réception de la sommation, ni contesté dans le délai de grâce le montant réclamé.

Il s'ensuit que le congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi et ne peut être annulé.

4.3 Le jugement sera dès lors également confirmé sur ce point.

- 5.** L'appelant conteste le jugement en tant qu'il ne fixe pas le *dies a quo* des intérêts moratoires du remboursement du loyer du mois de mars 2018, estimant qu'il y a lieu de retenir la date du 11 mars 2018.

5.1 Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO; ATF 128 III 53 consid. 3.2).

5.2 En l'espèce, il est constant que le loyer du mois de mars 2018 n'a pas été remboursé à l'appelant. Il a interpellé le représentant de l'intimée le 3 novembre 2018 sur ce point. Il se justifie dès lors de fixer le *dies a quo* des intérêts moratoires à cette date.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement sera par conséquent réformé en ce sens (art. 318 CPC).

- 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 (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 15 juin 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/376/2023 rendu le 11 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10285/2021-13-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :

Condamne SI B_____ SA à rembourser à A_____ le loyer du mois de mars 2018, avec intérêts moratoires à 5% dès le 3 novembre 2018.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.