

## Art. 257 d CO

### 3. Résiliation pour non-paiement de loyer

**Lorsque le bailleur souhaite obtenir le paiement du loyer par trimestre d'avance, il doit adresser au locataire une mise en demeure spécifique indiquant clairement le montant exigible à partir d'une date précise. L'indication qu'il «pourra» exiger le loyer payable trimestriellement à l'avance ne répond pas à cette exigence; il s'agit en effet d'une expression potestative qui n'est pas propre à définir clairement les obligations du locataire.**

#### Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail depuis le 21 mars 1980 portant sur la location d'un appartement de trois pièces à Genève. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à fr. 755.- par mois.

Le 14 octobre 2005, la bailleuse a envoyé à la locataire un relevé de compte indiquant que le loyer d'octobre n'était pas encore payé, précisant ce qui suit : «La présente vaut mise en demeure écrite du bailleur de régler sans faute à réception de ces lignes le loyer du moins en cours. A défaut le bailleur pourra exiger que le loyer soit dès le mois prochain payé trimestriellement à l'avance».

Par lettre recommandée du 1<sup>er</sup> novembre 2005, la bailleuse a constaté qu'aucune suite n'avait été donnée à son écrit du 14 octobre et a sommé la locataire de régler les loyers d'octobre, novembre et décembre dans les

trente jours en fonction de l'art. 257 d CO, précisant que, si le paiement n'était pas effectué, elle serait en droit de résilier le bail.

La locataire a payé fr. 755.- le 2 novembre 2005, fr. 755.- le 7 novembre 2005, fr. 755.- le 16 décembre 2005 et fr. 795.- le 16 décembre 2005. Estimant que les loyers n'avaient pas été payés dans le délai imparti, la bailleresse a résilié le contrat le 14 décembre 2005 pour le 31 janvier 2006.

La locataire a contesté ce congé devant la Commission de conciliation. En parallèle, la Commission de conciliation a été saisie d'une requête d'expulsion déposée par la bailleresse. La tentative de conciliation s'étant soldée par un échec, le Tribunal des Baux et loyers a rejeté la demande d'expulsion de la bailleresse. Celle-ci a interjeté appel de cette décision.

## Extrait des considérants

3. S'agissant de la problématique du loyer payable par trimestre et d'avance, le Tribunal fédéral (ATF 4C. 347/2004 du 4 novembre 2004) a précisé qu'une telle prétention du bailleur, reposant sur une clause contractuelle, n'avait pas à être tenue pour une prétention unilatérale donnant lieu à la procédure prévue par l'art. 269d CO.

Quant à la Chambre d'appel de céans, elle a déjà eu l'occasion de rappeler qu'une telle prétention du bailleur ne devait pas créer d'incertitude chez le locataire qui devait savoir quel était le montant du loyer futur immédiatement exigible (ACJC/1274/1999 du 6 décembre 1999 ; ACJC/762/2000 du 3 juillet 2000).

Ainsi, il appartient au bailleur, au moment de la notification de cette mise en demeure spécifique, d'indiquer clairement au locataire le montant exigible à partir d'une date précise, le tout résultant des clauses du contrat, plus précisément de l'art. 1 du contrat-cadre de bail à loyer romand, obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2001.

- 3.1 En l'occurrence, la Chambre d'appel constate que la bailleresse n'a pas clairement mis en demeure sa locataire, puisque dans sa lettre du 14 octobre 2005, elle a simplement spécifié qu'elle *pourra exiger que le loyer et l'acompte de chauffage soient dès le mois prochain payés trimestriellement à l'avance.*

Il s'agit-là d'une expression potestative, qui n'est pas propre à définir clairement les obligations de la locataire, puisque la bailleresse indique qu'elle pourra exiger, et non pas qu'elle exigera.

De sorte que la lettre subséquente du 1<sup>er</sup> novembre 2005, exigeant le paiement par trimestre d'avance, ne respecte pas les modalités prévues dans le contrat-cadre obligatoire.

- 3.2 Il faut donc retenir que la locataire n'a jamais été mise valablement en demeure de s'acquitter de son loyer par trimestre et d'avance, ce qui scelle le sort de l'appel de la bailleuse, sans avoir à rechercher à quelle date précise cette lettre recommandée est parvenue à la locataire.

Voudrait-on admettre que la mise en demeure puisse avoir un effet par le simple paiement mensuel d'avance du loyer qu'il faudrait alors constater que le locataire s'est acquitté de la totalité de l'arriéré dans le délai en réglant 755 fr. le 2 novembre 2005 et encore 755 fr. le 7 novembre 2005.

Les conditions de la résiliation anticipée du bail selon l'art. 257 d CO n'étaient ainsi pas réunies.

4. A titre surrogatoire, la Chambre d'appel considère encore, s'agissant du congé, que l'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO.

Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi ; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 33). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, lors de la fixation du délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33/34). Le congé sera également tenu pour contraire aux règles de la bonne foi si le montant impayé est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b p. 33), si l'arriéré a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai alors que le locataire s'était jusqu'ici toujours acquitté à temps du loyer ou si le bailleur résilie le contrat longtemps après l'expiration du délai comminatoire (LCHAT, Le bail à loyer, p. 213 ; WESSNER, L'obligation du locataire de payer le loyer et les frais accessoires, in 9<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p.24).

En l'espèce, la locataire a accusé un retard dans ses paiements et entraîné la bailleuse dans des frais de rappels.

Ce n'est pas à cause du prétendu défaut de paiement par trimestre d'avance que le bail a été résilié, mais en réalité à cause du manque de ponctualité dans le versement mensuel d'octobre de la locataire.

Dans la mesure où la bailleuse veut être payée avec ponctualité et par trimestre d'avance, mais qu'elle n'a pas respecté les modalités de mise en

demeure et l'échéance prévue par le contrat-cadre, il faut retenir que la résiliation du bail est abusive, d'autant que lors de la comparution personnelle des parties devant le Tribunal du 20 juin 2006, la locataire était à jour dans le paiement de son loyer.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 11 décembre 2006 dans la cause SI V. SA c/ L.P.)