

## Art. 269 ss CO

# 5. Congé pour non paiement de surtaxe

**Une décision de l'Office cantonal du logement restée sans recours auprès du Tribunal administratif ne prive pas le locataire de la protection instituée par le titre huitième du Code des obligations, et en particulier des dispositions sur la protection contre les congés. La juridiction des baux et loyers doit alors examiner la conformité du congé donné par le bailleur sur réquisition de l'Office cantonal du logement aux dispositions pertinentes du droit privé fédéral.**

### Exposé des faits

Les parties sont liées depuis 1994 par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces à G., logement soumis au contrôle de l'Office cantonal du logement de G.

Le 14 mars 2002, l'Office cantonal du logement a adressé à la locataire une lettre recommandée l'informant de son intention de résilier le bail en raison du non paiement de la surtaxe; la locataire a adressé au dit Office une réclamation le 20 mars 2002.

Par courrier du 18 avril 2002, l'Office cantonal du logement faisait savoir à la locataire qu'il prenait bonne note de sa proposition de rattraper le retard de paiement de surtaxe, qu'il n'entendait pas renoncer à la procédure de résiliation et qu'il était prêt à suspendre l'évacuation que prononcerait le Procureur général le moment venu si une part importante des arriérés avait été réglée entre-temps.

Le 14 mars 2002, l'Office cantonal du logement a également adressé un courrier à la régie par lequel il lui demande de résilier le contrat de bail à loyer de la locataire en raison du non paiement de la surtaxe. Par lettre recommandée du 15 avril 2002, la régie a résilié le bail de la locataire pour le 31 mai 2002.

Par courrier du 6 mai 2002, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, demandant l'annulation de la résiliation. Le 29 janvier 2003, la requête en évacuation a été portée par la régie devant le Tribunal des baux et loyers. Par jugement du 17 avril 2003, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer l'appartement. La locataire a interjeté appel contre ce jugement.

## Extrait des considérants

- 3.1 Aux termes de l'article 31B LGL, le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire, en particulier en cas de non paiement des surtaxes.

L'article 5 des conditions générales du bail pour les immeubles HBM modifie l'article 6 des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève relatif aux justes motifs de résiliation précise que le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de dénoncer le bail avec effet immédiat dans les cas énoncés dans le règlement à savoir notamment le non paiement de la surtaxe.

Le locataire qui conteste la dénonciation de son bail, survenu en application de l'article 31B LGL, doit, dans un délai de trente jours dès réception de la notification du congé par le bailleur, adresser au service compétent une réclamation écrite, avec indication des motifs et, s'il y a lieu, dépôt des pièces justificatives (art. 18 RLGL).

Sur un autre plan, l'article 19 al. 2 RLGL précise qu'en cas de congé donné pour non paiement des surtaxes, le délai d'une année prévu pour l'évacuation est supprimé.

- 3.2 En l'espèce, la locataire a déposé le 20 mars 2002 une réclamation à l'Office cantonal du logement contre la résiliation du 14 mars 2002. Cette réclamation a été rejetée par décision du 18 avril 2002. Elle n'a pas fait l'objet d'un recours au Tribunal administratif dans le délai légal.

Cette omission ne la prive cependant pas de la protection instituée par le titre huitième du Code des obligations, et en particulier des dispositions sur la protection contre les congés (art. 2 al. 2 OBLF; art. 45 et 46 LGL).

Entre-temps, la locataire a en effet reçu son congé pour le 31 mai 2002 et a, dans le délai légal, saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Ainsi, la juridiction des baux et loyers doit examiner la conformité du congé donné par le bailleur sur réquisition de l'Office cantonal du logement aux dispositions pertinentes du droit privé fédéral.

- 4.1 L'intimée fonde sa prétention en évacuation et en restitution des locaux loués à l'appelante sur l'article 267 al. 1 CO qui prescrit qu'à la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat.

L'avis officiel de résiliation du 15 avril 2002 vise l'article 266l al. 2 CO. Il indique aussi, sous la rubrique "Remarques éventuelles" que le motif de résiliation est le non paiement de la surtaxe.

L'article 266g al. 1 CO prévoit que si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal. Les parties peuvent préciser dans le contrat de bail certaines circonstances qui constituent des justes motifs de résiliation (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 444).

En l'espèce, les parties ont mentionné dans le contrat de bail la possibilité pour la bailleuse de résilier le bail en cas de non paiement de la surtaxe conformément à la législation de droit public cantonal. Dans la mesure où la locataire n'a pas contesté le non paiement de la surtaxe et pas recouru au Tribunal administratif contre la décision sur réclamation du 18 avril 2002, il faut admettre que les conditions du non paiement de la surtaxe sont réalisées en l'espèce. La juridiction des baux et loyers n'est au surplus pas compétente pour contrôler si ces conditions sont réunies.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 8 mars 2004 dans la cause S.B c/ F. HBM.)