

Art. 257d OR, Art. 1 CCR

1. Mise en demeure de loyer

Les dispositions du Contrat-cadre romand (CCR), déclarées de force obligatoire dans le canton de Genève par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008, prévalent sur les dispositions contractuelles éventuellement contraires. Le délai de la mise en demeure pour exiger un paiement par trimestre peut être plus court que le délai comminatoire de 30 jours de l'article 257 d CO. Toutefois, il devrait être d'au moins dix jours.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces au 6ème étage d'un immeuble sis à G.

Par plis recommandés séparés, la bailleresse a imparti aux locataires un délai au 28 juin 2013 pour verser la somme de fr. 1'590.-, représentant le solde du loyer de mai 2013, le loyer de juin 2013 et des frais de rappel. Faute de versement de l'intégralité de cette somme dans le délai imparti, elle exigerait le paiement du loyer par trimestre d'avance.

Par plis recommandés du 4 juillet 2013, la bailleresse a informé les locataires du fait que les loyers étaient désormais exigibles par trimestre d'avance.

Par avis comminatoires du 19 septembre 2013, la bailleresse a mis les locataires en demeure de lui régler, dans les trente jours, la somme de fr. 4'620.- à titre de loyers de septembre à novembre 2013. A défaut de

paiement intégral dans le délai fixé, le bail serait résilié de manière anticipée.

Par avis officiels séparés du 31 octobre 2013, la bailleresse a résilié le bail avec effet au 31 décembre 2013.

Par pli recommandé du 29 novembre 2013, les locataires ont contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2014.

Par requête en protection du cas clair déposée du 9 janvier 2014, la bailleresse a sollicité l'évacuation des locataires.

Par jugement du 2 juin 2014, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête de la bailleresse, qui a interjeté appel contre cette décision en temps utile.

Extrait des considérants

3.3 Selon l'art. 257c CO, le loyer est payable à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail.

L'art. 1 du Contrat-cadre romand (ci-après : CCR) prévoit que le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire. Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

Les dispositions du CCR, déclarées de force obligatoire générale dans le canton de Genève par arrêté du Conseil fédéral du 25 juin 2008, prévalent sur les dispositions contractuelles éventuellement contraires. Pour qu'un paiement par trimestre puisse être exigé, le locataire doit être en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et avoir été vainement mis en demeure par écrit. Pour être valable, la mise en demeure doit mentionner expressément la sanction du paiement trimestriel. Celui-ci est alors dû dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure (ACJC/597/2011 du 16 mai 2011).

Le délai de la mise en demeure, qui n'est pas précisé à l'art. 1 al. 2 CCR, peut être plus court que le délai comminatoire de 30 jours de l'art. 257d

CO. Toutefois, il devrait être d'au moins dix jours (LACHAT, op. cit., p. 311 note 47).

3.4 Selon la théorie de la réception, une manifestation de volonté est considérée comme parvenue au destinataire, dès le moment où elle entre dans sa sphère de puissance, par exemple dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale; il est sans importance que le destinataire n'en ait pas connaissance effective (ENGEL, Traité des obligations en droit suisse, 1997, p. 132 et 133 et réf. citées ad. c., p. 133).

En matière d'avis comminatoire, le délai commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur ou, s'il ne retire pas l'envoi recommandé que celui-ci lui a expédié, le lendemain du 7^{ème} jour de garde de cet envoi. Le premier jour du délai de garde est celui qui suit la présentation infructueuse du pli par le facteur (LACHAT, op. cit., p. 667 et réf. citées, notes 38 et 39).

3.5 En l'espèce, la bailleuse a mis en œuvre l'art. 1 CCR. Tenus de payer leur loyer par mois d'avance, les intimées se trouvaient, le 13 juin 2013, en retard de plus de dix jours dans le règlement du solde du loyer de mai 2013 et de celui de juin 2013. L'appelante les a mis en demeure de payer ce loyer dans un délai qu'elle a fixé au 28 juin 2013.

Toutefois, les plis recommandés du 13 juin 2013 n'ont pas été retirés, sans que l'on puisse déterminer avec certitude à quelle date a commencé à courir le délai de garde. En effet, les pièces produites par la bailleuse (pièce 19) ne correspondent pas au suivi des envois du 13 juin 2013. Par conséquent, il n'est pas possible d'examiner si les conditions permettant d'exiger le paiement par trimestre d'avance des loyers (en particulier le respect du délai de la mise en demeure) étaient réalisées. Si l'on admet que les locataires ont été avisés par la poste le 14 juin 2013, comme l'a fait le Tribunal, le délai de garde a commencé à courir le 15 juin 2013 et le délai de la mise en demeure de l'art. 1 CCR le 22 juin 2013, de sorte qu'il n'était que de six jours, soit inférieur au minimum admissible. Au vu de ce qui précède, il n'est pas possible de déterminer avec certitude si la créance invoquée par le bailleur, à savoir les loyers de septembre à novembre 2013, était exigible. Il est rappelé à cet égard que les créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et celles qui la permettent doivent être distinguées de manière précise dans la sommation de payer du bailleur.

Dans le cadre de l'examen des conditions de l'art. 257d al. 1 CO (...) à la lumière des principes rappelés (ch. 3.3 et 3.4 ci-dessus), l'attitude des locataires entre le 14 juin et le 26 septembre 2013, dont fait état la bailleresse dans son appel, n'est pas pertinente.

En définitive, l'état de fait n'est pas suffisamment établi et la situation juridique est incertaine, de sorte que le cas clair ne peut être admis. Il n'est donc pas possible de retenir que la procédure en contestation du congé du 31 octobre 2013, pendante devant le Tribunal des baux et loyers est manifestement dénuée de toute chance de succès. Il faut laisser aux juges de la contestation du congé, qui statueront par voie de procédure simplifiée régie par la maxime inquisitoriale sociale, le soin de déterminer si les conditions de l'art. 257d al. 1 CO sont réunies ou non.

(Arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève du 8 septembre 2014)