

Art. 257d CO

Art. 1 CCR

Art. 257 al. 1 CPC

1. Résiliation pour non-paiement de loyer – procédure sommaire – cas clair

D'après la jurisprudence de la Cour de justice, une mise en demeure de payer l'arriéré de loyer dans un délai de dix jours sous menace du paiement trimestriel est admissible. La jurisprudence du Tribunal fédéral ne répond pas explicitement à cette question. Or, en l'espèce, la bailleuse a imparti un délai de cinq jours uniquement pour le paiement de l'arriéré du loyer sous la menace d'exiger le paiement trimestriel. Il n'est dès lors pas clair au vu de la doctrine et de la jurisprudence de la Cour si un tel délai peut être considéré comme suffisant. La situation juridique ne peut dès lors pas être considérée comme claire.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 6,5 pièces au 1^{er} étage d'un immeuble sis à O. Le

loyer a été fixé en dernier lieu à fr. 1820.– par mois, charges comprises. Le bail est soumis aux Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, sous réserve de clauses particulières mentionnées dans le contrat.

Par courrier recommandé du 11 avril 2012, la bailleresse a mis en demeure la locataire de payer dans un délai de cinq jours dès réception du courrier le montant de fr. 1850.–, précisant qu'à défaut elle exigerait le paiement du loyer par trimestre d'avance, dès le 1^{er} mai 2012, ce conformément à l'art. 1 du contrat-cadre de bail à loyer romand.

Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai imparti, la bailleresse a exigé, par pli recommandé du 26 avril 2012, le paiement du loyer par trimestre d'avance dès le 1^{er} mai 2012. Par avis comminatoire du 26 juin 2012, la bailleresse a mis en demeure la locataire de régler dans les trente jours le montant de fr. 7100.65 à titre d'arriéré de loyer, et l'a informée de son intention, à défaut de paiement, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Par requête du 6 novembre 2012 adressée au Tribunal des baux et loyers, la bailleresse, agissant par voie de procédure sommaire pour cas clair, a requis l'évacuation de la locataire pour défaut de paiement du loyer.

Par jugement du 1^{er} février 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête du 6 novembre 2012 de la bailleresse. Le 14 février 2013, la bailleresse a interjeté appel de ce jugement.

Extrait des considérants

4. La question à trancher dans un premier temps est celle de savoir si la procédure introduite par la requête de l'appelante du 17 octobre 2011 remplit les conditions du cas clair au sens de l'art. 257 al. 1 CPC et si les premiers juges étaient, dès lors, fondés ou non à la déclarer irrecevable au motif qu'elle ne remplissait pas ces conditions.

4.1 En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le Tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : a. l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé ; b. la situation juridique est claire. D'après l'al. 3, le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée.

Cela signifie que l'état de fait doit pouvoir être établi sans peine. En cas de doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. La situation juridique peut être considérée comme claire si, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées, la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente. Si la partie adverse, qui doit être entendue (art. 253 CPC), conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée. Il suffit – à tout le moins – au défendeur de démontrer la vraisemblance de ses objections, mais des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841 ss, spéc. 6959).

Chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (LACHAT, op. cit., p. 168 ; HOHL, note 1678 p. 306).

4.2 Aux termes de l'art. 1 CCR, qui déroge à l'art. 257c CO et qui a été déclaré de force obligatoire générale, 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 (al. 1) ; 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 les loyers, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai dans la mise en demeure (al. 2).

Cet article 1 du contrat cadre a été repris, mot pour mot, à l'art. 12 al. 2 des conditions générales et règles et usages locatifs (édition 1991) intégrés au bail liant les parties à la présente procédure.

4.3 La bailleuse fait grief au Tribunal d'avoir considéré que le cas n'était pas clair. Elle soutient que les premiers juges ont estimé à tort que l'art. 1 al. 2 CCR exigeait de fixer au locataire un délai minimum de dix jours dans le cadre de la mise en demeure pour exiger le paiement trimestriel du loyer. Elle estime que cette disposition ne prévoit de délai minimum et que ce délai peut au contraire être fixé librement.

D'après la jurisprudence de la Cour de justice, une mise en demeure de payer l'arriéré de loyer dans un délai de dix jours sous menace du paiement trimestriel est admissible (ACJC/597/2011) ; la Cour se réfère à cet

égard à LACHAT (Le bail à loyer, 2008, p. 311, note 47). La jurisprudence du Tribunal fédéral ne répond pas explicitement à cette question.

Or, en l'espèce, la bailleresse a imparti un délai de cinq jours uniquement pour le paiement de l'arriéré de loyer sous la menace d'exiger le paiement trimestriel. Il n'est dès lors pas clair au vu de la doctrine et de la jurisprudence de la Cour si un tel délai peut être considéré comme suffisant. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'il n'était pas certain que l'avis comminatoire subséquent et, partant, la résiliation pour défaut de paiement soient valables, la situation juridique ne pouvant être considérée comme claire.

La requête en protection de cas clair formée par la bailleresse a à juste titre été déclarée irrecevable. L'appel sera par conséquent rejeté et le jugement confirmé.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 27 mai 2013)