

Art. 257d CO

3. Résiliation pour non-paiement de loyer

Le bailleur a exigé le paiement par trimestre d'avance le 15 juillet, suite à une mise en demeure le 29 mai. Or, le 29 mai, le loyer de mai était payé et le loyer de juin n'était pas encore exigible. Ainsi, le bailleur ne pouvait pas encore, le 15 juillet, exiger le règlement par trimestre d'avance, mais signifier une nouvelle mise en demeure avec fixation d'un délai de paiement pour le loyer de juillet, sous la menace de la sanction du paiement trimestriel.

Exposé des faits

Les parties sont liées, depuis le 1er mai 2003, par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces.

Le 23 mai 2008, la locataire a informé le bailleur que les travaux de peinture qui lui avaient été promis n'avaient jamais été exécutés, que la cuisine n'avait pas été refaite, et que d'autres travaux devaient être faits pour éviter un état de délabrement de l'appartement.

Le 29 mai 2008, le bailleur accusa réception de la correspondance de la locataire et lui fit remarquer que, depuis la signature du contrat, elle ne s'était acquittée qu'une seule fois de son loyer dans les délais contractuels. La locataire se voyait dès lors impartir un délai échéant le 5 juin 2008 pour s'acquitter du loyer du mois de juin 2008; à défaut, le loyer serait exigible par trimestre d'avance.

Le 15 juillet, la régie constatait que les mensualités n'étaient toujours pas acquittées dans les délais contractuels et exigeait désormais le règlement des loyers par trimestre d'avance. Elle impartissait à la locataire un délai échéant au 21 juillet 2008 pour s'acquitter du loyer de juillet 2008, un délai échéant le 31 juillet 2008 pour lui faire parvenir les loyers des mois d'août, septembre et octobre.

Par avis comminatoire du 11 août 2008, le bailleur a mis la locataire en demeure de lui régler d'ici le 18 septembre les loyers du 1^{er} août au 31 octobre 2008, à défaut de quoi le bail serait résilié conformément à l'art. 257d CO. Le bailleur a résilié le bail pour défaut de paiement le 24 septembre 2008 pour le 30 novembre 2008.

Le 5 janvier, le bailleur a déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête tendant à l'évacuation de la locataire. La cause a été non conciliée et le président du Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement. La locataire a interjeté appel de ce jugement.

Extrait des considérants

2.1 En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit se borner à examiner 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 du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du 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 aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

A teneur 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 contraires.

Cette règle est dispositive, comme le texte légal l'indique. Le contrat peut valablement y déroger. En Suisse romande, pour les logements, le contrat-cadre romand de baux à loyer (ci-après : CCR) prévoit que le loyer, les acomptes de chauffage et les frais accessoires sont payables par mois et d'avance (art. 1 al. 1 CCR; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 310).

L'art. 1 al. 2 CCR dispose que 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.

Ainsi, pour que le bailleur puisse exiger le paiement du loyer par trimestre d'avance, 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 (SULLIGER/ANSERMET, *Le contrat-cadre romand des baux à loyer et les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud*, CdB No 4/2002, p. 104).

Le contrat-cadre romand de baux à loyer présente un caractère de force obligatoire générale depuis le 1^{er} décembre 2001 dans les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura ainsi que dans les sept districts francophones du Valais (LACHAT, *op. cit.*, p. 103).

Si l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace ou nul. Tel est notamment le cas lorsque le locataire a payé l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire (LACHAT, *op. cit.*, p. 670-671).

2.2 Dans le cas présent, l'intimé a exigé le paiement du loyer par trimestre d'avance par courrier du 15 juillet 2008 après avoir adressé à l'appelante une mise en demeure écrite en date du 29 mai 2008. Toutefois, lors de l'envoi de cette mise en demeure, l'appelante s'était acquittée du loyer du mois de mai 2008. Quant au loyer du mois de juin 2008, payable par mois d'avance, soit le 31 mai 2008 au plus tard, il n'était pas encore exigible.

Il apparaît ainsi que, lors de l'envoi de la mise en demeure du 29 mai 2008, l'appelante n'était pas en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité.

Partant, l'intimé ne pouvait pas encore, par son courrier du 15 juillet 2008, exiger le règlement des loyer par trimestre d'avance de la part de l'appelante, mais seulement lui notifier une nouvelle mise en demeure avec fixation d'un délai de paiement pour le loyer de juillet, sous la menace de la sanction du paiement trimestriel.

La mise en œuvre de cette sanction n'aurait pu intervenir que si le versement n'avait pas été effectué dans le délai et si le bailleur avait adressé, après l'échéance du délai, l'avis de sanction, conditions qui n'ont pas été réalisées.

Il résulte de ce qui précède que, lors de la notification de l'avis comminatoire du 11 août 2008, seul le loyer du mois d'août 2008 était exigible, à l'exclusion des loyers des mois de septembre et d'octobre 2008.

Or, le loyer du mois d'août 2008 a été acquitté en date du 20 août 2008, soit dans le délai comminatoire imparti par l'intimé à l'appelante et échéant le 18 septembre 2008.

L'appelante s'étant acquittée de l'intégralité de l'arriéré de loyer dans le délai comminatoire, l'une des conditions nécessaires à l'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée en l'espèce.

Le congé notifié par l'intimé à l'appelante le 24 septembre 2008 pour le 30 novembre 2008 et ainsi inefficace.

(Arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 17 mai 2010)