

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10528/2011

ACJC/1612/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 DECEMBRE 2011

Entre

X_____ **SA**, p.a. _____, _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 juillet 2011, comparant par Me Pascal Pétroz, avocat, 29, rue de la Coulouvrenière, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

Monsieur Y_____, domicilié xx, rue A_____, Genève, intimé, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.12.2011.

EN FAIT

- A. Par acte expédié par pli recommandé le 8 août 2011 au greffe de la Cour de justice, X_____ SA (ci-après : X_____ SA) appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 juillet 2011, notifié aux parties par plis recommandés du lendemain, déclarant irrecevable sa requête en évacuation du 16 mai 2011 et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que X_____ SA n'avait pas établi de manière claire le montant des arriérés de loyers et de charges, de sorte que les conditions de la procédure du cas clair n'étaient pas réalisées. L'Hospice Général avait versé les loyers directement à X_____ SA depuis le 1^{er} janvier 2009. Les loyers de mai 2009 à octobre 2010, objet de la mise en demeure avaient ainsi été réglés. Pour le surplus, l'avis comminatoire n'était pas suffisamment précis concernant le solde de charges au 30 septembre 2010.

X_____ SA conclut à l'annulation du jugement entrepris et à ce que la Cour, statuant à nouveau, déclare recevable la requête en évacuation formée le 16 mai 2011, condamne Y_____ ainsi que tout autre occupant éventuel, à évacuer de sa personne et de ses biens, en le laissant en bon état de réparation locative, l'appartement de 3,5 pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis xx, rue A_____ à Genève, l'autorise à faire appel aux forces de police afin qu'elles procèdent à l'évacuation de Y_____ et de tout autre occupant de l'appartement, condamne Y_____ à lui verser les montants de 13'580 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} août 2010, et de 3'960 fr., avec intérêts à 5% dès le 1^{er} avril 2011, condamne Y_____ à lui payer, dès le 1^{er} juin 2011, 1'320 fr. par mois tant qu'il occupera les locaux, dise que la procédure est gratuite et déboute Y_____ de toutes ses conclusions.

X_____ SA fait valoir que le montant des arriérés réclamés dans l'avis comminatoire était précis et établi par le décompte préparé par la régie en charge de la gestion de l'immeuble. Les paiements effectués par Y_____ puis par l'Hospice Général avaient été imputés sur le retard pris dans le règlement du loyer, datant de 2006. Les arriérés de loyers et de charges n'avaient pas été réglés dans le délai fixé. Les conditions d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO étaient ainsi réalisées. X_____ SA reproche au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir considéré que l'état de fait était prouvé et que la situation juridique était claire.

Dans sa réponse du 22 août 2011, Y_____ conclut principalement à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de X_____ SA de toutes ses conclusions, subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée en première instance pour instruction complémentaire.

Il indique que le décompte produit n'est pas signé et ne permet pas de déterminer précisément les remboursements faits ni la situation locative exacte. Les loyers et

charges figurant dans la mise en demeure avaient été réglés par l'Hospice Général directement en main de la bailleresse. Y_____ fait également valoir que X_____ SA ne lui a pas notifié d'avis de fixation du loyer initial, de sorte que le loyer était nul. Il a déclaré compenser sa créance en restitution du trop-perçu de loyer avec la créance alléguée par X_____ SA. Pour le surplus, il a contesté le solde de chauffage et précisé qu'aucun décompte de chauffage n'avait été versé à la procédure.

Y_____ a produit un décompte établi et signé par l'Hospice Général de paiement des loyers de février 2009 à septembre 2011.

B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Le 20 novembre 1997, SI RUE A_____ XX a remis à bail à Y_____ et Z_____ un appartement de 3,5 pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis xx, rue A_____ à Genève.

Le bail a débuté le 1^{er} décembre 1997 pour se terminer le 30 novembre 1998 et s'est depuis lors renouvelé par tacite reconduction d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 14'640 fr. par année et l'acompte de charges à 960 fr. annuellement. Les charges ont été portées à 1'200 fr. par an dès le 1^{er} décembre 2003. Le loyer mensuel, charges comprises, s'élève ainsi à 1'320 fr.

b. Par jugement rendu par le Tribunal de première instance le 11 décembre 2008, les droits et obligations liés à l'appartement ont été attribués à Y_____.

c. A une date qui ne ressort pas des pièces versées à la procédure, X_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble sis xx, rue A_____.

d. Par avis comminatoires du 22 octobre 2010, reçu par Y_____ le 25 octobre 2010, X_____ SA l'a mis en demeure de lui régler dans les trente jours le montant de 25'227 fr. 10, et l'a informé de son intention de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO.

A teneur de l'avis, la somme réclamée comprend les montants suivants :

- 21'120 fr. à titre de loyers de mai 2009 à octobre 2010, sous déduction de deux versements de 1'320 fr. effectués les 11 août et 22 septembre 2010;

- 60 fr. correspondant au solde de loyer du mois de juin 2007;

- 320 fr. à titre de solde du loyer du mois de mars 2008;

- 3'727 fr. 10 correspondant aux décompte des frais accessoires dus au 30 septembre 2010.

e. Considérant que la somme n'avait pas été réglée dans le délai imparti, X_____ SA a, par avis officiel du 16 décembre 2010, adressé à Y_____, résilié le bail pour le 31 janvier 2011.

f. Par requête déposée le 16 mai 2011 au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, X_____ SA a sollicité l'évacuation de Y_____ des locaux en cause, non libérés par lui dans le délai imparti. Elle a également conclu à ce que Y_____ soit condamné à lui verser 17'540 fr. à titre d'arriérés de loyers et de charges pour les mois de décembre 2009 à janvier 2011, plus intérêts moratoires, 3'960 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite des mois de février à avril 2011 et 3'727 fr. 10 à titre de solde de frais accessoires dû au jour du dépôt de la requête. X_____ SA a enfin conclu à ce que Y_____ soit condamné à lui payer, dès le 1^{er} mai 2011, la somme de 1'320 fr. par mois jusqu'à reddition des locaux, à titre d'indemnités pour occupation illicite.

g. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties et de plaidoiries du 19 juillet 2011, le représentant de X_____ SA a indiqué qu'aucun versement n'était intervenu dans le délai comminatoire et que l'arriéré de loyer et de charges s'élevait à 21'500 fr. Elle a produit un décompte de paiement des loyers et charges, ainsi que la preuve d'acheminement postal de la mise en demeure et du congé.

Pour sa part, Y_____ a expliqué avoir accumulé un important retard dans le paiement du loyer dès 2006 et avoir sollicité l'aide du service sociale de la Ville de Carouge, visant à faire débloquent des fonds destinés à résorber la dette. N'ayant eu aucune nouvelle de la régie, cette démarche n'avait finalement pas abouti. Il a également indiqué s'être régulièrement acquitté du loyer et des charges courants, ainsi que d'un acompte mensuel de 200 fr., d'octobre 2007 à décembre 2008. Depuis le 1^{er} janvier 2009, l'Hospice Général versait directement le loyer à X_____ SA.

La représentante de l'Hospice Général, assistant aux débats, a confirmé que les loyers d'octobre 2007 à décembre 2008 avaient été versés par Y_____ en mains de la bailleuse, sous contrôle de l'assistante sociale de celui-ci, et que l'Hospice Général avait réglé, dès le 1^{er} janvier 2009, chaque mois le loyer à X_____ SA. Les montants réclamés dans l'avis comminatoires n'étaient ainsi pas dus.

Le conseil de X_____ SA a déclaré qu'il n'était pas informé des versements mentionnés par l'Hospice Général et a sollicité qu'un délai soit imparti à Y_____ pour produire les justificatifs de paiements.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

h. Par courrier recommandé du 19 juillet 2011, l'Hospice Général a communiqué au Tribunal des baux et loyers les preuves de paiement des loyers de février 2009 à août 2011.

i. Le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande de X_____ SA, par jugement du 25 juillet 2011.

C. Les arguments des parties seront examinés en tant que de besoin ci-après.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. L'art. 143 LOJ consacré aux dispositions transitoires règle le sort des causes pendantes au moment de l'introduction de la LOJ. L'al. 1 indique que "en matière civile, les dispositions transitoires prévues aux art. 404 à 407 CPC s'appliquent". Ces dernières prévoyant l'application du nouveau droit de procédure aux recours formés contre des décisions communiquées, comme en l'espèce, après le 1^{er} janvier 2011, il convient également d'appliquer la nouvelle LOJ et de statuer dans la composition sans assesseurs.
2. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

2.1. En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'évacuation pour défaut de paiement et d'exécution directe. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelante et le moment où le déguerpissement de l'intimé pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 10'980 fr. (loyer mensuel hors charges de 1'220 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation.

Elle porte également sur le paiement d'une somme de 25'227 fr. 10.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.2. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC).

L'appel a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 142 al. 3, 257 et 314 al. 1 CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

2.3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). L'allégation de faits et de moyens de preuve nouveaux est admise aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

- 3.** Il y a cas clair si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et si la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 CPC).

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167).

L'état de fait doit pouvoir être établi sans peine, c'est-à-dire que les faits doivent être incontestés et susceptibles d'être immédiatement prouvés. Dans le doute, l'affaire doit être traitée dans une procédure complète. Si la partie adverse conteste les faits ou oppose une exception à la prétention du demandeur, la protection dans les cas clairs ne peut être accordée. Il suffit de démontrer la vraisemblance des objections; par contre, des allégations dénuées de fondement ne sauraient faire

obstacle à un procès rapide (Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile, p. 6959).

La situation juridique est claire si la norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (Message du Conseil fédéral relatif au code de procédure civile, p. 6959; BOHNET, op. cit., n° 13 ad art. 257 CPC).

3.1. Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer, par écrit, un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail.

Ce délai sera de 10 jours au moins et, pour des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

En matière d'évacuation pour défaut de paiement, le juge doit 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 bail était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, si le versement réclamé n'a pas été payé, 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.

Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 667).

Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

3.2. L'art. 257d CO s'applique lorsque le locataire est en retard dans le paiement du loyer prévu par le bail ou résultant de majorations valablement notifiées, non contestées ou admises ou par le juge. Les intérêts moratoires (art. 104 CO) liés aux loyers arriérés sont assimilables à celui-ci (LACHAT, op. cit., p. 664; HIGI, *Commentaire zurichois*, no 10 ad. art. 257d CO; WEBER, *Commentaire bâlois*, no 3 ad. art. 257d CO; SVIT-Kommentar no 16 ad. art. 257d CO). Il en va de même des frais accessoires échus. Le bailleur n'est toutefois pas habilité à résilier le contrat en application de l'art. 257d al. 2 CO lorsque le locataire est en retard dans le paiement de frais de poursuite, de la garantie bancaire ou de dommages et

intérêts (LACHAT, op. cit., p. 664; HIGI, op. cit., no 11 ad. art. 257d CO; SVIT-Kommentar no 16 ad. art. 257d CO).

L'invitation à payer doit clairement mentionner le montant de l'arriéré lui-même, lequel ne doit pas nécessairement être chiffré, mais être déterminable de manière certaine. Si le bailleur a des créances qui ne permettent pas l'application de l'art. 257d CO et d'autres qui la permettent, son courrier doit les distinguer de manière précise, de sorte que le locataire puisse reconnaître sans difficulté les dettes à éteindre pour éviter la résiliation du bail (LACHAT, op. cit., p. 666; RAJOWER, PJA 1998, p. 807).

La commination doit être claire et expresse, même s'il apparaît a priori qu'elle restera sans effet. Elle ne peut renvoyer sans autre précision à l'art. 257d CO (arrêt du TF 4A_551/2009 consid. 2.4.1.; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, p. 229). L'avis précisera au besoin de manière détaillée les loyers en souffrance (BOHNET/MONTINI, ibidem, p. 229).

3.3. Dans le cas d'espèce, l'avis comminatoire a été adressé à l'intimé en lui impartissant un délai de trente jours pour régler un montant de 25'227 fr. 10 fr. La mise en demeure a précisé les loyers en souffrance, en désignant expressément les mois impayés, soit 60 fr. pour juin 2007, 320 fr. pour mars 2008 et 21'120 fr. pour la période de mai 2009 à octobre 2010. Il ne ressort pas des pièces produites, contrairement à ce que soutient l'appelante, que les versements effectués par l'intimé ou l'Hospice Général ont éteint des dettes antérieures. L'appelante n'a d'ailleurs pas versé à la procédure les avis de crédit de paiement des différents loyers. Par ailleurs, les pièces mettent en évidence que l'Hospice Général a versé directement à l'appelante les loyers, en temps utile, dès le 1^{er} janvier 2009. Dès lors, la sommation portait sur des loyers réglés. L'intimé a ainsi rendu vraisemblable une exception à la prétention de l'appelante.

Par ailleurs, le décompte produit par l'appelante fait état d'un solde de chauffage d'un montant important, de 3'727 fr. 10. Le décompte de chauffage n'a pas été versé à la procédure.

Dans ces circonstances, l'état de fait ne peut pas être établi sans peine et la situation juridique n'est également pas claire.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a déclaré la requête irrecevable. L'appelante sera ainsi déboutée de ses conclusions et le jugement entrepris confirmé.

- 4.** La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 8 août 2011 par X_____ SA contre le jugement JTBL/844/2011 rendu le 25 juillet 2011 dans la cause C/10528/2011-7-E.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 2.1.