

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11359/2011

ACJC/174/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 FEVRIER 2014

Entre

A. _____ **SA**, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 mai 2013, comparant par Me Yves Bonard, avocat, rue Monnier 1, case postale 205, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B. _____, domiciliée _____ (GE), intimée, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 8 mai 2013, expédié pour notification aux parties le 15 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté que B._____ est devenue seule titulaire du bail (ch. 1 du dispositif), a annulé le congé notifié le 9 mai 2011 pour le 30 juin 2011 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé extraordinaire en cas de demeure du locataire était efficace, mais qu'il devait être annulé car la bailleuse avait favorisé la réalisation des conditions de l'art. 257d CO, dans le but de contourner les conséquences de l'attribution du bail à B._____ par le juge du divorce.

- B. a.** Par acte expédié le 17 juin 2013 et reçu le lendemain par le greffe de la Cour de justice, A._____ SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la constatation que le contrat de bail a pris fin le 30 juin 2011, à la condamnation de la locataire à restituer le logement, à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'expulsion immédiate de la locataire, à la condamnation de celle-ci à lui verser un montant mensuel de 1'620 fr. avec intérêts à 6% pour la période courant du 1^{er} juillet 2011 jusqu'à la libération effective du logement, à ce que la locataire soit condamnée en tous les dépens, y compris une contribution équitable aux honoraires de son conseil et au déboutement de la locataires de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Dans sa réponse du 26 août 2013, B._____ (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées le 27 août 2013 de la mise en délibération de la cause.

d. L'appelante a répliqué le 3 septembre 2013 et persisté dans ses conclusions. L'intimée en a été informée et n'a à ce jour pas déposé de duplique.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. L'appelante est propriétaire d'un immeuble sis _____(GE).

Avec effet au 1^{er} décembre 2006, C._____ est devenu locataire de deux arcades d'environ 55m2 dans cet immeuble, par contrat de transfert de bail du 8 novembre 2006, et d'un logement de 4 pièces situé au 1^{er} étage du même immeuble, par contrat de bail à loyer du même jour.

Le bail portant sur le logement était conclu pour une durée d'une année, soit jusqu'au 30 novembre 2007, par la suite renouvelable d'année en année sauf congé donné 3 mois à l'avance, par renvoi aux conditions générales applicables. Le loyer s'élevait à 1'500 fr. par mois, provision pour le chauffage et l'eau chaude de 120 fr.

en sus. L'art. 2 des conditions particulières mentionnaient que le bail était lié à celui du café-restaurant sis au rez-de-chaussée et ne pouvait être transféré ou résilié indépendamment, la résiliation ou le transfert de l'un des deux baux entraînant automatiquement la résiliation ou le transfert de l'autre.

Quant au bail portant sur les locaux commerciaux situés au rez, il avait pour destination l'exploitation d'un café-restaurant et son échéance était fixée au 28 février 2014, par la suite renouvelable d'année en année, sauf congé donné un an à l'avance. Le loyer initial s'élevait à 3'305 fr. par mois au début du bail (1^{er} mars 2004). Il était réputé indexé à l'évolution de l'ISPC. Il comportait à l'art. 8 de ses clauses particulières une clause identique à celle figurant dans le bail du logement précisant que les deux baux étaient liés.

b. C._____ a vendu son fonds de commerce à D._____ et E._____, de sorte que le bail portant sur les locaux commerciaux au rez-de-chaussée de l'immeuble a été transféré à ces dernières avec effet au 1^{er} septembre 2009, selon contrat de transfert de bail du 26 août 2009.

Ce contrat de transfert de bail ne prévoit aucune clause s'agissant du logement.

Le contrat de vente du fonds de commerce, daté du 23 mars 2009 indique, s'agissant dudit logement, que les acheteuses s'engagent à le reprendre et à décharger le vendeur de sa responsabilité de locataire. Il prévoit toutefois que *«cet appartement étant occupé, le vendeur fera tout son possible pour que ce logement soit libre à la date de reprise de l'établissement. Si tel n'était cependant pas le cas, le vendeur resterait responsable du paiement du loyer jusqu'au transfert de bail aux acheteuses»*.

Il ressort de la procédure que la régie gérant l'immeuble s'est adressé le 3 septembre 2009 aux nouvelles locataires de l'arcade afin de leur remettre un contrat de transfert de bail portant sur l'appartement de 4 pièces au 1^{er} étage. Il ne ressort pas de la procédure que ce contrat ait été signé par les parties, le document produit étant exempt de toute signature.

c. La régie gérant l'immeuble s'est adressée à C._____ le 26 octobre 2009 le priant de bien vouloir évacuer l'appartement de 4 pièces au 1^{er} étage, lui rappelant l'art. 2 des clauses particulières du bail.

d. Il n'apparaît pas qu'une réponse ou que d'autres correspondances furent échangées avant que C._____ n'écrive à la gérance le 30 novembre 2010 afin de transmettre le dispositif d'un jugement de divorce du 11 novembre 2010 non muni des mentions selon lesquelles ce jugement serait exécutoire, mais aux termes duquel la jouissance du domicile conjugal sis _____ était attribuée à l'intimée, avec les droits et les obligations qui s'y rattachent.

e. Le loyer du logement a été réglé par C._____ jusqu'au 30 novembre 2010.

f. Le 16 mars 2011, la régie a adressé par pli recommandé à l'intimée (à l'adresse des locaux loués) une mise en demeure portant sur les loyers des mois de

décembre 2010 à mars 2011 inclus, y compris acompte de chauffage, frais de rappel et de mise en demeure pour un montant total de 6'550 fr. Il était précisé qu'à défaut de versement dudit montant dans les 30 jours dès réception de la mise en demeure, le bail serait résilié en application de l'art. 257d CO. Un bulletin de versement, également libellé au nom de l'intimée et comportant toutes les références utiles au paiement du loyer figurait au pied de cette mise en demeure.

Il ressort des enquêtes qu'antérieurement ou postérieurement à cette mise en demeure, des contacts ont eu lieu entre la régie et l'intimée ainsi que son assistante sociale, au sujet de l'envoi de bulletins de versement et de la formalisation contractuelle de l'attribution du logement à l'intimée. Il n'a pas pu être établi avec certitude quand des bulletins de versement autres que ceux figurant au pied de la mise en demeure ont été adressés à la locataire.

L'intimée n'allègue pas avoir tenté de se rendre à la régie afin d'y régler les loyers et l'assistante sociale de l'intimée n'a pas non plus indiqué avoir tenté de verser le loyer directement en mains de la régie, ceci quand bien même elle a admis qu'elle aurait pu continuer à intervenir (payer les loyers) à tout le moins pendant une certaine période, même sans disposer du contrat de bail transféré à l'intimée.

g. Le 23 mars 2011, la gérance a adressé à l'intimée (à l'adresse des locaux litigieux) une mise en demeure en raison de son comportement bruyant et irrespectueux, la menaçant de résilier le contrat en vertu de l'art. 257f CO si la situation devait perdurer.

h. Le bail fut résilié par avis officiel en cas de demeure du locataire du 9 mai 2011, avec effet au 30 juin 2011. Cette résiliation, reçue le 11 mai 2011 par l'intimée, indiquait faire suite à la mise en demeure du 16 mars 2011, l'arriéré s'élevant à six mois de loyer, soit la période du 1^{er} décembre 2010 au 31 mai 2011 pour un montant de 9'720 fr. plus frais de rappel.

i. Le 8 juin 2011, l'intimée déposa une requête en nullité de congé, subsidiairement en annulation de ce congé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. L'affaire fut enrôlée sous cause C/11359/2011 et l'autorisation de procéder fut délivrée le 21 septembre 2011, aucune conciliation n'étant intervenue.

De son côté, la bailleresse a agi en évacuation par requête déposée le 26 juillet 2011 auprès de la même Commission, qui délivra l'autorisation de procéder le 21 septembre 2011 également, faute de conciliation. Cette affaire fut enrôlée sous cause C/15387/2011.

j. L'arriéré de loyer a été réglé par l'Hospice général le 13 octobre 2011.

k. L'intimée a introduit sa requête en annulation du congé le 19 octobre 2011 auprès du Tribunal des baux et loyers. La requête en évacuation fut introduite auprès dudit Tribunal par la bailleresse le 17 octobre 2011.

Les parties répondirent auxdites requêtes les 14 février 2012, respectivement 17 février 2012.

Il en ressort que l'intimée faisait valoir qu'elle occupait le logement avec ses trois enfants, qu'elle ignorait que son ex-époux avait cessé de payer le loyer, qu'elle s'était trouvée atteinte dans sa santé consécutivement au prononcé du divorce et avait perdu la maîtrise de ses affaires courantes, ce qui avait abouti à la résiliation du contrat, mais que l'Hospice général avait réglé l'intégralité de l'arriéré. Elle considérait que le congé devait être annulé comme étant contraire aux règles de la bonne foi car la bailleuse ou sa représentante avait refusé le paiement du loyer et aurait refusé de remettre les bulletins de versement, le premier lui ayant été remis étant celui de la mise en demeure du 16 mars 2011. Elle ajoutait que le congé avait été notifié alors même que la bailleuse ne l'avait pas encore reconnue comme titulaire du bail. Le congé devait être ainsi annulé de sorte que la requête en évacuation était sans objet. A titre subsidiaire, elle expliquait que des motifs humanitaires s'opposaient à son évacuation.

Quant à la bailleuse, elle expliquait que le congé était valable. La locataire avait reçu des bulletins de versement comme les autres locataires de l'immeuble et s'était vue remettre des bulletins de versement en annexe aux lettres de rappel et de mise en demeure. La locataire avait reconnu avoir remis les bulletins de versement à son assistante sociale. Par ailleurs, elle était en possession de toutes les informations et indications concernant la manière de régler le loyer, en particulier les numéros de compte de la régie. Le congé était valable en raison du défaut de paiement du loyer. Elle concluait à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail avait valablement pris fin le 30 juin 2013 et à ce que la locataire soit condamnée à restituer le logement, à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'expulsion immédiate ainsi qu'au paiement de différents montants au titre d'arriérés de loyer et d'indemnité pour occupation illicite, avec suite d'intérêts et de dépens.

l. Lors de l'audience du 6 juin 2012 devant le Tribunal, la bailleuse a reconnu que la situation financière de la locataire était à jour à la fin juin 2012 mais n'a pas souhaité retirer le congé, en raison notamment du lien entre l'appartement et le bail commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. Elle s'est dite prête à accepter l'octroi d'un délai de départ.

Le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/11359/2011 et C/15387/2011 sous référence C/11359/2011.

m. Dans le cadre de l'administration des preuves, le Tribunal a interrogé la locataire qui a indiqué ne s'être rendue à la régie pour la première fois qu'après la réception de la mise en demeure. La régie avait refusé de la recevoir, expliquant que les deux parties étaient défendues par des avocats. L'Hospice général avait au préalable demandé des bulletins de versement ainsi qu'un bail à son nom ce qui lui avait été refusé par la régie. Au moment de la réception de la mise en demeure, l'Hospice général n'avait pu s'acquitter du montant du loyer en raison de l'absence

du bail d'origine qui n'avait été transmis qu'après l'audience de conciliation du 21 novembre 2011 et avait permis à cette institution de payer le montant réclamé dans les jours qui ont suivi.

Le Tribunal a entendu F._____, laquelle est comptable auprès de la gérance de l'immeuble et ayant assisté la bailleuse lors de l'audience de conciliation. Elle a indiqué que les bulletins de versements étaient envoyés trimestriellement jusqu'à la fin de l'année 2010 et semestriellement depuis le début de l'année 2011, la première fois en décembre 2010, ceci pour tous les locataires, y compris l'intimée. Elle avait effectivement eu la locataire au téléphone et s'était contentée de la renvoyer à l'avocat de la bailleuse en charge du dossier, sans se souvenir si des bulletins de versement avaient été sollicités. Elle ignorait depuis quand les bulletins de versement étaient libellés au nom de l'intimée et quand la régie avait reçu le jugement de divorce.

G._____, assistante sociale de l'intimée, a expliqué que jusqu'en novembre 2010, le loyer était payé par l'ex-mari de l'intimée dans le cadre de son obligation d'entretien. L'intimée aurait dû s'acquitter elle-même du loyer dès le mois de décembre 2010 mais la régie avait refusé de lui adresser des bulletins de versement. Le 20 décembre 2010, elle avait elle-même téléphoné à la régie afin de demander que le bail soit mis au nom de l'intimée conformément au jugement de divorce et afin d'obtenir des bulletins de versement. La régie avait refusé ces deux demandes en considérant que son interlocuteur restait C._____. Le bail original figurait déjà dans son dossier mais il manquait les bulletins de versement pour remettre l'argent à l'intimée pour s'en acquitter directement auprès de la régie. Il aurait été possible de continuer à payer quelques temps le loyer sans disposer d'un contrat de bail transféré au nom de l'intimée mais cela aurait été nécessaire au bout d'un certain temps. Elle avait été informée de la mise en demeure mais ne se souvenait pas si elle avait reçu le document. Elle ne s'était pas inquiétée en raison du fait que l'intimée était défendue par l'ASLOCA.

H._____, employée de régie, a indiqué être certaine d'avoir eu des entretiens téléphoniques demandant l'envoi de bulletins de versement, ceci après avoir reçu le jugement de divorce. Elle se souvenait avoir répondu positivement aux demandes de bulletins de versement mais ignorait si cela était avant ou après la mise en demeure pour défaut de paiement. Ces bulletins de versement étaient libellés au nom de l'intimée.

I._____, employée de la régie, a également confirmé avoir eu des entretiens téléphoniques avec l'intimée lui demandant des bulletins de versement qu'elle avait refusé d'envoyer car le bail était encore au nom de C._____, ceci avant la réception du jugement de divorce. Elle a indiqué que les changements concernant la titularité du bail avaient été effectués lorsque le jugement de divorce avait été reçu, ceci y compris les bulletins de versement.

n. Les parties ont déposé des plaidoiries finales écrites le 14 novembre 2012.

La locataire a soutenu dans son écriture que le congé devait être annulé car manifestement contraire à la bonne foi puisque la bailleresse l'avait mise en demeure de rattraper un arriéré portant sur une période durant laquelle elle refusait de la reconnaître comme locataire. La bailleresse avait ainsi agi de manière à ce que la locataire se trouve dans l'incapacité de payer son loyer pour ensuite utiliser ledit défaut de paiement afin de justifier la résiliation du bail. La locataire considérait que le congé était contraire à la bonne foi pour un autre motif encore à savoir vraisemblablement son souhait de relouer l'appartement plus cher, faute de quoi la bailleresse n'aurait eu aucune raison de refuser de s'engager à ne pas exécuter le jugement d'évacuation tant que la situation financière demeurerait à jour.

La bailleresse a indiqué quant à elle que dès la réception du jugement de divorce, la modification avait été formalisée et des bulletins de versements avaient été adressés à l'intimée. Dans tous les cas, l'intimée reconnaissait avoir reçu la mise en demeure qui comportait un bulletin de versement. L'intimée ne s'était jamais présentée à la régie en vue du paiement du loyer et aurait d'ailleurs été bien en peine de le faire, puisqu'elle ne percevait pas d'aide de l'Hospice général pour le paiement du loyer alors que l'arriéré s'élevait au moment de la mise en demeure à 6'650 fr. Aucun reproche ne pouvait être formulé à l'encontre de la bailleresse qui avait résilié pour défaut de paiement du loyer, résiliation ne contrevenant pas aux règles de la bonne foi, seule l'attitude de l'intimée étant abusive selon elle.

- D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. **1.1** 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 du Tribunal fédéral 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, n° 8 ad art. 308).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jus-

qu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 19'440 fr.

En prenant en compte une période de protection de 3 ans dès la fin de la présente procédure, la prochaine échéance utile (vu également le délai de résiliation) serait le 30 novembre 2017, soit dans environ 4 ans. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (19'440 fr. x 4 ans = 77'760 fr.).

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **2.1** Devant les autorités judiciaires, les art. 6 § 1 CEDH et 29 al. 1 et 2 Cst. garantissent à chaque partie le droit de prendre position sur les prises de position écrites des autres parties ou autorités en cause (ATF 138 I 484 consid. 2.1 p. 485/486; 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157). L'autorité saisie doit donc transmettre ces prises de position écrites. Elle peut alors ordonner un échange d'écritures supplémentaire ou impartir un délai pour une éventuelle prise de position écrite supplémentaire; elle n'y est cependant pas tenue si elle peut attendre de la partie destinataire que celle-ci s'exprime spontanément et sans retard, par écrit, ou qu'elle requière sans retard un délai pour le faire. En pareil cas, lorsque la partie destinataire ne se manifeste pas dans un délai raisonnable, l'autorité peut valablement présumer qu'elle a renoncé à prendre position (ATF 138 I 484 consid. 2.4 et 2.5 p. 487; 133 I 100 consid. 4.8 p. 105).

2.2 En l'espèce, la bailleresse a répliqué une semaine après la communication du mémoire de réponse de la locataire. Sa réplique est ainsi recevable.

Cette réplique a été communiquée à la locataire, qui n'a toutefois pas fait usage de son droit à la réplique, ni ne s'est manifestée à cette fin. Il y a ainsi lieu de présumer qu'elle a renoncé à s'exprimer.

3. 3.1 Le congé du 9 mai 2011 pour le 30 juin 2011 a été donné sur formulaire officiel concernant le cas de la demeure du locataire. Il ne fait pas de doute qu'il s'agit d'un congé extraordinaire fondé sur l'application de l'art. 257d CO.

3.2 A juste titre, les parties ne soutiennent pas que les conditions de l'art 257d CO ne seraient par réalisées ou que ce serait à tort que le Tribunal de baux et loyers a retenu l'efficacité de ce congé. En effet, l'on ne discerne aucun motif d'inefficacité de ce congé extraordinaire. En particulier, il est établi que le loyer est demeuré impayé durant de nombreux mois et qu'une mise en demeure est restée sans effets. S'y ajoute que la formule officielle adéquate a été utilisée.

4. 4.1 En revanche la locataire considère que le congé qui lui a été notifié doit être annulé pour être contraire aux règles de la bonne foi. Selon elle, la bailleuse a agi de manière à l'empêcher de payer son loyer et son seul souhait serait de relouer le logement plus cher à un tiers. Le Tribunal des baux et loyers a retenu que la bailleuse avait favorisé l'avènement des conditions de l'art. 257d CO, dans le but de contourner l'attribution du logement par le juge dans le cadre de l'application des règles du droit de la famille.

4.2 Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est applicable, à titre exceptionnel, lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire; il faut alors des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, en fixant le délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). La résiliation sera également tenue pour contraire aux règles de la bonne foi lorsque le montant en souffrance est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b) ou qu'il a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire avait jusqu'ici toujours payé le loyer à temps, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'échéance du délai de paiement fixé selon l'art. 257d al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, in SJ 2005 I p. 310). Sur ce dernier point, une longue inaction peut en effet être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le contrat; en tout cas, un congé notifié un an après l'expiration du délai comminatoire est tardif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2012 du 5 novembre 2012 et les références citées).

4.3 Le Tribunal a retenu à juste titre qu'aucune des situations citées par la jurisprudence n'était réalisée. La locataire s'est en effet trouvée en demeure dès l'attribution du logement et ce pendant une longue période qui a couru bien après l'expiration du délai comminatoire. L'arriéré de loyer s'élevait à plusieurs milliers de francs au moment de la résiliation du bail, qui est intervenue sans tarder.

4.4 Certes, les situations citées par la jurisprudence du Tribunal fédéral ne sont pas exhaustives. Il faut toutefois que des circonstances exceptionnelles soient données pour qu'un congé efficace soit annulé.

Les premiers juges ont, en l'espèce, vu la réalisation de telles circonstances dans le fait que la locataire n'aurait pas disposé de bulletins de versements.

Cela étant, l'envoi ou non de bulletins de versement par la régie peut rester indécis, pour les motifs qui suivent.

D'une part, l'envoi de bulletins de versement n'est pas déterminant, dès lors que la dette de loyer est, sauf stipulation contraire, une dette portable (art. 74 al. 2 CO). La locataire n'a jamais allégué s'être rendue à la régie pour payer le loyer. Au contraire, la locataire a admis lors de son audition du 6 juin 2012 qu'elle ne s'était pas rendue à la régie avant la réception de la mise en demeure, de sorte qu'elle ne s'est pas inquiétée de la situation. Il ressort également des déclarations de la locataire en audience que ce ne sont pas les bulletins de versement qui manquaient, mais le bail d'origine dont l'Hospice général aurait eu besoin pour prendre en charge le loyer.

D'autre part, et surtout, il sera relevé que quoi qu'en dise la locataire, l'avis comminatoire du 16 mars 2011 était libellé à son nom et pourvu d'un bulletin de versement. Ainsi, à tout le moins au moment de la mise en demeure, aucun motif ne s'opposait au paiement du loyer, puisque tous les éléments nécessaires au paiement figuraient dans l'avis comminatoire. L'absence de paiement pendant le délai comminatoire et les mois qui suivirent sont ainsi à rechercher ailleurs.

Quant à la formalisation du transfert du bail en faveur de l'intimée, il ne saurait être invoqué de bonne foi, puisque ce transfert découlait du jugement de divorce, dont l'effet est formateur (SCYBOZ, in : Commentaire romand - Code civil I, n° 14 ad. art. 121 CC), de sorte que la conclusion d'un nouveau bail ou d'un avenant est inutile. Par ailleurs, l'assistante sociale de la locataire a confirmé qu'elle disposait du bail d'origine et que seuls manquaient des bulletins de versement. Elle a de surcroît indiqué qu'elle aurait pu continuer les paiements quelques temps. Dans tous les cas, d'éventuels malentendus entre la locataire et son assistante sociale ne seraient pas imputables à la bailleresse et ne permettraient pas d'inférer un comportement contraire à la bonne foi de la part de cette dernière.

Enfin, aucun élément du dossier ne vient confirmer que la réelle intention de la bailleresse serait de relouer le logement plus cher. A ce sujet, il sera rappelé que c'est au locataire qu'incombe le fardeau de la preuve du caractère abusif du congé (ATF 138 III 59 consid. 2.2.2). A cela s'ajoute encore qu'il est douteux qu'un congé extraordinaire efficace puisse être annulé pour un tel motif et que les congés économiques sont en principe valables (ATF 136 III 74). Le seul fait que la bailleresse persiste à faire valoir ses droits exécution du jugement d'évacuation ne suppose pas qu'elle le fasse de mauvaise foi. La finalité de l'art. 257d CO consiste précisément dans le départ du locataire.

4.5 En conséquence, le congé est valable, de sorte que le jugement de première instance sera annulé et l'évacuation du logement ordonnée (art. 267 CO).

5. 5.1 L'appelante conclut en outre à ce que la Chambre des baux et loyers ordonne elle-même l'exécution du jugement d'évacuation.

5.2 Selon l'art. 89 al. 2 LOJ, le Tribunal des baux et loyers exerce les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, tant pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire qu'il rend lui-même que pour ceux émanant de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice

La Chambre des baux et loyers n'est ainsi pas compétente pour ordonner l'exécution requise, de sorte que la cause sera renvoyée au Tribunal des baux et loyers, afin qu'il statue sur la demande d'exécution.

6. 6.1 L'appelante demande enfin que la locataire soit condamnée à lui verser la somme de 1'620 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite, ceci pour la période du 1^{er} juillet 2011 jusqu'à la restitution effective du logement.

6.2 Si le locataire ne restitue pas les locaux en fin de bail, il doit au bailleur une indemnité pour occupation illicite déterminée selon le loyer convenu. L'absence de restitution constitue la violation d'une obligation contractuelle (celle résultant de l'art. 267 al. 1 CO) et donne lieu à des dommages-intérêts en application de l'art. 97 CO. Pour éviter que le locataire qui se maintient sans droit dans les locaux soit mieux traité que si le bail durait encore, la jurisprudence constante, inspirée du droit allemand, a admis que l'indemnité devait correspondre au loyer convenu, sans que le bailleur n'ait à prouver qu'il aurait pu relouer immédiatement les locaux pour un loyer identique (ATF 131 III 257 consid. 2 et 2.1 p. 261 et les arrêts cités).

6.3 En l'espèce, le montant réclamé correspond au loyer et charges convenus et aucun élément commandant de s'en écarter n'est allégué ou invoqué par les parties. Il sera ainsi constaté que l'intimée doit par mois la somme de 1'620 fr. à titre d'indemnisation pour son occupation, ceci jusqu'à la restitution effective du logement.

En revanche, la bailleresse a admis lors de l'audience du 6 juin 2012 que la locataire était à jour à fin juin 2012. Il est en outre possible que la locataire se soit acquittée des mensualités suivantes. En l'absence d'instruction sur ce point, et dans le respect du principe de double juridiction, il est donc exclu que l'intimée soit condamnée par la Cour de céans à payer l'indemnité pour occupation illicite correspondant à une période déterminée.

7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 juin 2013 par A. _____ SA contre le jugement JTBL/499/2013 rendu le 8 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11359/2011-2-OSB.

Au fond :

Annule ledit jugement et statuant à nouveau :

Dit que le congé notifié le 9 mai 2011 pour le 30 juin 2011 à B. _____ est valable.

Condamne en conséquence B. _____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers dont elle est responsable le logement de 4 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE), y compris les éventuelles dépendances.

Renvoie le dossier au Tribunal des baux et loyers en vue de l'exécution de l'évacuation de B. _____.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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 supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2)