REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14807/2006 **ACJC/1175/2007**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 8 OCTOBRE 2007

Entre

Monsieur X_____, domicilié boulevard _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2007, comparant en personne,

d'une part,

Et

A_____ (anciennement : I_____, représentée par M_____, intimée, comparant par Me Geneviève CARRON, avocate, rue du Mont-de-Sion 12, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

Madame Y_____ (anciennement : X), comparant en personne, autre intimée,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

A. Par jugement du 19 mars, communiqué aux parties par pli du 26 mars 2007, le Tribunal des baux et loyers - statuant à la requête d'I_____ - a prononcé l'évacuation de Y_____ et de X_____ de l'appartement de quatre pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis boulevard _____ à Genève. Ce jugement se fonde sur l'art. 257d CO. Il a été prononcé par défaut à l'encontre de Y_____, épouse divorcée de X_____, et contradictoirement à l'encontre de ce dernier.

Par acte posté le 2 mai 2007 à l'adresse du greffe de la Cour, X_____ a formé appel de ce jugement dont il demande l'annulation. Il conclut principalement à ce que son évacuation soit annulée, à ce que la bailleresse fasse usage de la garantie de loyer déposée auprès de la Banque et à ce que le bail soit résilié conformément au contrat de bail.

Dans sa réponse, I_____ - devenue entre temps A_____ - a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Lors de l'audience devant la Cour le 3 septembre 2007, X_____ a déposé une pièce nouvelle, non communiquée à sa partie adverse. Il s'agit d'un courrier que la régie lui a envoyé le 31 juillet 2007 et dans lequel elle indique que le locataire n'a aucun droit à une réduction de l'indemnité pour occupation illicite.

B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. Par contrat du 5 septembre 1997, I_____ a donné en location aux époux X et Y un appartement de quatre pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis, boulevard _____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans et 15 jours, soit du 15 septembre 1997 au 30 septembre 2002. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 1'595 fr. par mois, plus 171 fr. de charges. Par avenant du 10 mai 2002, le bail a été reconduit pour une période de cinq ans, soit jusqu'au 30 septembre 2007.

b. Par jugement du 21 avril 2004, le Tribunal de première instance a prononcé le divorce des époux X_____ et Y_____ et attribué à X_____ la jouissance exclusive du domicile conjugal, sis boulevard _____. Ce jugement n'a pas fait l'objet d'appel et est aujourd'hui définitif et exécutoire.

A une date inconnue, Madame X_____ - qui a repris son nom de jeune fille, soit Y_____ - a quitté ce domicile.

c. Par avis comminatoire du 10 janvier 2006, envoyé séparément à Monsieur et Madame X_____, I_____ a mis les locataires en demeure de lui régler dans les trente jours le montant de 3'535 fr., à titre d'arriéré pour les loyers et les

charges de décembre 2005 à janvier 2006. Elle les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de cette somme dans le délai imparti de trente jours, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Le 30 janvier 2006, X_____ a versé la somme de 1'755 fr. correspondant au loyer de décembre 2005. Il s'est ensuite acquitté du loyer du mois de janvier 2006 en plusieurs versements, soit 1'400 fr. le 14 février 2006, 220 fr. le 22 février 2006 et 1'880 fr. le 30 mars 2006, cette dernière somme devant être affectée à raison de 135 fr. au paiement du solde du mois de janvier 2006.

X_____ a expliqué ses difficultés à payer son loyer par le fait qu'il s'est trouvé au chômage dès 2002 et qu'il a été victime d'un cambriolage à son domicile le 22 décembre 2005.

d. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai, I_____ a résilié le bail par avis officiel du 20 février pour le 31 mars 2006. Cet avis a été envoyé à Monsieur et Madame X_____ séparément.

Le 13 juin 2006, I_____ a requis l'évacuation de ses locataires auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis - vu l'absence de conciliation - auprès du Tribunal. Devant le premier juge, I_____ a indiqué, le 19 mars 2007, que seule une partie de l'arriéré avait été versée dans le délai comminatoire; un arriéré de 1'766 fr. subsistait au 26 février 2007, lequel avait été acquitté par le locataire le 2 mars 2007.

I_____ a persisté dans sa requête d'évacuation. A la suite de cette audience, le Tribunal a prononcé l'évacuation du locataire.

C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en évacuation pour défaut de paiement, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ; TF, SJ 1997 p. 538 consid. 1b). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. Il est admis par les deux parties que la raison sociale de la société propriétaire de l'objet donné en location a changé. La LPC ne contient aucune disposition relative à la substitution des parties (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 1 LPC). Celle-ci intervient de plein droit en cas de reprise des actifs et passifs (ATF 106 II 346, JdT 1982 I 77) et de fusion d'entreprises (POUDRET/WURZBURGER/HALDY, Procédure civile vaudoise, Lausanne 1991, n. 2 ad art. 64) ou peut s'opérer par accord des parties au litige (SJ 1970 p. 535).

Dans le cas d'espèce, la substitution de I_____ par A_____ doit donc intervenir de plein droit, ce que la Cour constate à titre préalable.

3. L'appelant soutient que les conditions d'application de l'art. 257d CO ne se trouvaient pas réalisées au moment de la résiliation de son bail. Dans ses écritures, il expose en effet que, par le versement de la somme de 1'755 fr. le 30 janvier 2006, il aurait mis fin au délai comminatoire qui s'étendait au 10 février 2006.

3.1 En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, 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 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 termes prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours imparti par le bailleur pour que la résiliation de bail pour non-paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

3.2 Il est établi par la procédure que la bailleresse a valablement imparti à son locataire, le 10 janvier 2006, un délai comminatoire de 30 jours pour s'acquitter de la somme totale de 3'535 fr. correspondant aux loyers et charges de décembre 2005 à janvier 2006. Pendant ce délai, le locataire n'a versé qu'une somme de 1'755 fr. pour le mois de décembre 2005, tandis que le loyer de janvier 2006 a été payé après l'échéance du délai comminatoire, soit par plusieurs versements intervenus entre le 14 février 2006 et le 30 mars 2006.

Dans ces circonstances, l'absence du paiement intégral des loyers en souffrance pendant le délai comminatoire autorisait le bailleur à résilier le bail comme il l'a fait par avis officiel du 20 février pour le 31 mars 2006.

3.3 L'appelant soutient encore que la résiliation litigieuse n'avait pas lieu d'être du moment qu'il était d'accord de libérer les sûretés déposées auprès de la Banque pour un montant total de 4'809 fr. 95.

Cette argumentation est dénuée de tout fondement: les sûretés ont pour but de garantir le bailleur contre l'insolvabilité du locataire ou contre d'éventuels dégâts causés à la chose louée. Tant que dure le bail - ce qui est le cas pendant l'écoulement du délai comminatoire de l'art. 257d CO - le locataire ne peut pas compenser sa dette de loyer avec le montant des sûretés (LACHAT, Commentaire romand, n. 9 ad Art. 257e CO).

Au vu de ce qui précède, les conditions d'une résiliation fondée sur l'art. 257d CO sont réalisées.

4. L'appelant se prévaut encore de l'existence d'un bail tacite en raison du délai - qu'il juge prolongé - entre la résiliation du bail pour le 31 mars 2006 et le dépôt de la présente requête en évacuation devant la commission de conciliation le 13 juin 2006.

La jurisprudence a évoqué la possibilité qu'un nouveau bail puisse être conclu de manière tacite après la résiliation du contrat. Cela suppose toutefois que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose (ATF 119 II 147 consid. 5). La jurisprudence de la Chambre de céans mentionne qu'un délai de neuf mois au moins est nécessaire (ACJC/139/2005 du 14.2.2005 consid. 2.3; ACJ/1262/1996 du 18.11.1996), tandis que le Tribunal fédéral a eu l'occasion de considérer qu'une période de deux mois et demi était insuffisante (ATF du 28.3.1995 D c/ SI SA X, publié in MP 1995 p. 163).

En l'espèce, le bailleur a requis l'évacuation du locataire moins de deux mois et demi après la résiliation du bail. Depuis lors, il n'a jamais laissé entendre au locataire qu'un nouveau bail pouvait être conclu. Dans de telles circonstances, l'existence d'un bail tacite ne peut être retenue, de sorte que l'appel apparaît également mal fondé sur ce point.

Ce qui précède amène la Chambre de céans à confirmer le jugement entrepris.

5. L'appelant, qui succombe, supportera un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

6. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève au montant des loyers dus jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, à savoir en l'espèce jusqu'au 30 septembre 2007 (ATF 88 II 57 consid. 1). Compte tenu d'un loyer mensuel de 1'595 fr., la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est donc supérieure à 15'000 fr.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel formé par X_____ contre le jugement JTBL/398/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2007 dans la cause C/14807/2006-1-E.

Préalablement :

Rectifie la qualité de partie intimée de I_____ par A_____.

Au fond :

Rejette l'appel et confirme le jugement entrepris.

Condamne X_____ à verser à l'Etat un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Olivier LUTZ et Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :	Le greffier :
François CHAIX	Muriel REHFUSS

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 6.