

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14912/2010

ACJC/791/2011

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 20 JUIN 2011**

Entre

**Monsieur X\_\_\_\_\_ et Madame Y\_\_\_\_\_**, domiciliés xx, rue A\_\_\_\_\_, 1213 Onex (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 janvier 2011, comparant en personne,

d'une part,

et

**Z\_\_\_\_\_ SA**, représentée par \_\_\_\_\_ à Carouge, intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, 7, rue Versonnex, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.06.2011.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par acte envoyé par pli recommandé le 18 février 2011 au greffe de la Cour de justice, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ appellent d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 janvier 2011, notifié aux parties par plis recommandés du 9 février 2011, les condamnant à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens l'appartement de 6 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_ à Onex (Genève) et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

A l'appui de leur appel, X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ font valoir que le Tribunal des baux et loyers n'a pas examiné si un paiement était intervenu dans le délai comminatoire. Ils reprochent également au premier juge de ne pas avoir tenu compte de l'arrangement de paiement intervenu avec la bailleuse. L'introduction d'une requête en évacuation par cette dernière, alors même qu'un accord avait été conclu, constitue un abus de droit. Ils indiquent pour le surplus être locataires de l'appartement depuis 1987. Le retard dans le paiement du loyer était dû à l'insolvabilité de l'employeur de X\_\_\_\_\_, retard qui n'avait causé aucun préjudice à la bailleuse. Un déménagement aurait pour le surplus des conséquences importantes sur la santé de Y\_\_\_\_\_. Ils concluent à l'annulation du jugement entrepris.

Ils ont produit un courrier que leur a adressé le conseil de la Z\_\_\_\_\_ SA (ci-après : Z\_\_\_\_\_), ainsi qu'un résumé d'un séjour hospitalier concernant Y\_\_\_\_\_ du 12 août 2010.

Dans son mémoire de réponse du 11 mars 2011, Z\_\_\_\_\_ a conclu au déboute-ment de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement. Aucun paiement n'était intervenu dans le délai comminatoire. Les facilités de paiement accordées aux locataires n'avaient pas été respectées par ces derniers. Elle a notamment produit un relevé de compte du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 1<sup>er</sup> octobre 2010.

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

**a.** Le 26 juin 1987, B\_\_\_\_\_ à Zurich a remis à bail à X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ un appartement de 6 pièces no 42 au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis xx, rue A\_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a débuté le 1<sup>er</sup> juillet 1987 pour se terminer le 30 juin 1988.

Il s'est, depuis lors, renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 17'190 fr. par année et l'acompte de charges à 2'460 fr. annuellement. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 21'348 fr. et la provision

---

pour frais accessoires à 2'460 fr, dès le 1<sup>er</sup> juillet 1994. Le loyer mensuel, charges comprises, s'élève ainsi à 1'984 fr.

**b.** A une date qui ne ressort pas des pièces produites, Z\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble.

**c.** Par avis officiels du 21 septembre 2005, adressés séparément à chacun des locataires, Z\_\_\_\_\_ a résilié le bail de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, en raison d'un défaut de paiement, pour le 31 octobre 2005.

Egalement par avis officiels du 4 avril 2006, Z\_\_\_\_\_ a résilié le bail de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, pour le même motif, pour le 31 mai 2006.

**d.** Par avis comminatoires du 15 janvier 2010, Z\_\_\_\_\_ a mis en demeure X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ de lui régler dans les trente jours le montant de 1'984 fr., à titre d'arriéré de loyer et de charges. Elle les a informés 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.

Ces avis n'ont pas été retirés à la poste par X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_. Une copie des lettres recommandées a été adressée par le représentant de Z\_\_\_\_\_ à X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ le 22 janvier 2010.

**e.** Considérant que la somme n'avait pas été réglée dans le délai imparti, Z\_\_\_\_\_ a, par avis officiels du 11 mars 2010, résilié le bail pour le 30 avril 2010.

**f.** Par requête déposée le 25 juin 2010 au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, Z\_\_\_\_\_ a sollicité l'évacuation de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ des locaux en cause, non libérés par eux dans le délai imparti.

Une première audience de conciliation s'est tenue le 20 août 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. A cette occasion, un accord a été conclu entre Z\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, ceux-ci s'étant engagés à verser les indemnités courantes régulièrement, le premier versement devant intervenir dès la fin du mois d'août 2010, et à rattraper l'arriéré de loyer de 7'167 fr. 65 en six paiements, la première mensualité devant être payée à fin août 2010.

Cet arrangement n'a pas été respecté par X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_.

La seconde tentative de conciliation obligatoire du 14 octobre 2010 s'est ainsi soldée par un échec et Z\_\_\_\_\_ a introduit sa requête devant le Tribunal des baux et loyers le 19 octobre 2010.

**g.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties et de plaidoiries du 10 janvier 2011, le conseil de Z\_\_\_\_\_ a persisté dans sa demande et a indiqué que les locataires étaient à jour dans le paiement du loyer. Dès lors qu'il s'agissait

---

de la troisième procédure d'évacuation, Z\_\_\_\_\_ entendait poursuivre la présente procédure jusqu'à son terme. Le conseil de X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ a pour sa part souligné qu'un accord avait été conclu devant la Commission de conciliation et a sollicité que Z\_\_\_\_\_ compareisse en personne lors d'une nouvelle audience.

Le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience. Il a rendu son jugement le 10 janvier 2011.

**h.** A la suite de l'appel formé par X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ le 18 février 2011 et de la réponse de Z\_\_\_\_\_ le 11 mars 2011, la cause a été mise en délibération.

### **EN DROIT**

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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'alinéa 1 indique qu'"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<sup>er</sup> 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 locataire peut être assi-

milé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement 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 exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par les appelants et le moment où leur déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 24'906 fr. (loyer mensuel hors charges de 1'779 fr. x 14 mois). La période de 14 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, trente jours pour l'entrée en force de l'arrêt du Tribunal fédéral et cinq mois concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**2.2.** L'appel a été interjeté dans le délai de dix jours (art. 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.

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.** 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.

**3.1.** Selon la jurisprudence, une résiliation de bail est annulable lorsqu'elle est abusive ou contraire à la bonne foi, même si elle a pour cause la demeure du locataire, l'art. 271 al. 1 CO s'appliquant en cas de résiliation opérée en application de l'art. 257d CO. Mais le juge ne peut alors annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit. Seules des circonstances particulières justifient l'annulation d'un tel congé (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32 et réf. cit., ATF in SJ 2004 I p. 424, consid. 3.1.).

Le locataire qui entend faire valoir l'annulabilité du congé pour ce motif doit avoir agi dans le délai péremptoire prescrit par l'art. 273 al. 1 CO, soit 30 jours dès la réception du congé, sous peine d'être déchu de ses droits (arrêt 4C.40/2004 paru in SJ 2005 p. 310, 312).

Lorsque le congé est inefficace ou dépourvu d'effet, soit lorsque ses conditions matérielles font défaut (ATF 121 III 156 consid. 1c p. 160), le locataire n'a pas l'obligation de le contester dans le délai de l'art. 273 CO et peut le soulever lorsque le bailleur engage la procédure d'expulsion (ATF 122 III 92 consid. 2b = JdT 1996 I 595, 598).

**3.2.** Le bailleur n'abuse pas de son droit, si après la réception de paiements tardifs du loyer, il résilie le bail pour non paiement (ATF 119 II 232 cons. 3). Tel est également le cas lorsqu'il résilie le bail pour défaut de paiement du loyer dû et maintient cette résiliation même si, en cours de procédure d'expulsion, le locataire paie l'arriéré de loyer.

Toutefois, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a jugé que le bailleur qui maintient sa requête en évacuation au Tribunal des baux et loyers, introduite après avoir reçu l'assurance que l'arriéré et les loyers futurs seraient pris en charge par l'Etat, avec pour objectif principal d'obliger les locataires à prendre à leur charge les frais d'avocat de la bailleuse, et non à se prémunir contre de futurs défauts de paiement du loyer, commet un abus de droit, car il n'a plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJC/482/2003, Z. c/ X. S.A.).

**3.3.** A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

**3.4.** Dans le cas d'espèce, les avis comminatoires ont été adressés aux appelants, en leur impartissant un délai de 30 jours pour régler un mois d'arriéré de loyer et de charges; les appelants ont été informés de l'intention de l'intimée de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée.

Aucun versement n'est intervenu dans le délai comminatoire. L'intimée a ensuite résilié le bail. Le congé n'a pas été contesté par les appelants, de sorte que la question de l'annulation de la résiliation du bail ne saurait être examinée par la Cour de céans. Ainsi, le congé notifié par l'intimée aux appelants est valable. Aucun motif d'inefficacité n'existe dans le cas d'espèce, les autres conditions de l'art. 257d CO étant réunies.

Un accord est certes intervenu lors de la première audience de conciliation aux termes duquel les appelants se sont engagés à verser les indemnités courantes régulièrement, le premier versement devant intervenir dès la fin du mois d'août 2010, et à rattraper l'arriéré de loyer de 7'167 fr. 65 en six paiements, la première mensualité devant être payée à fin août 2010.

La Cour relève cependant que les appelants n'ont versé ni les indemnités courantes des mois de septembre et d'octobre 2010, ni rattrapé leur dette selon les modalités convenues. L'intimée ne commet ainsi aucun abus de droit à requérir l'évacuation des appelants.

C'est donc à juste titre que le Tribunal des baux et loyers a retenu que les conditions de l'action en évacuation étaient remplies et son jugement doit, par conséquent, être 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 18 février 2011 par X\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/5/2011 rendu le 10 janvier 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14912/2010-6-E.

**Au fond :**

Confirme ledit jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

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

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

La greffière:

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*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.*