

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/158/2016

ACJC/1156/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 SEPTEMBRE 2016

Entre

A____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 mars 2016, comparant par Me Jean-Marie FAIVRE, avocat, rue de la Rôtisserie 2, case postale 3809, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Madame B____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Arnaud LANDRY, avocat, rue Bellot 16, case postale 269, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.09.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/313/2016 du 30 mars 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête de A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le Tribunal a considéré que l'existence d'un arriéré de loyer n'était pas établie clairement par la bailleuse qui, à l'appui de sa requête, n'avait pas produit de décompte clair et exhaustif des montants reçus.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 18 avril 2016, A_____ forme recours contre ce jugement. Elle conclut, avec suite de frais, à son annulation et à la condamnation de B_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tous tiers l'appartement qu'elle occupe au premier étage de l'immeuble sis _____.

Elle a notamment allégué que pour 2013, des loyers pour un montant total de 11'000 fr. seulement avaient été payés (au lieu de 13'200 fr.), à savoir 4'500 fr. le 11 mars 2013, 1'000 fr. le 3 mai 2013, 1'100 fr. le 5 juin 2013, 1'100 fr. le 19 juin 2013, 1'100 fr. le 4 septembre 2013, 1'100 fr. le 4 octobre 2013 et 1'100 fr. le 8 octobre 2013.

b. B_____ conclut à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à ce qu'il soit déclaré mal fondé et, en tout état de cause, à la confirmation du jugement attaqué avec suite de frais.

c. Les parties ont persisté dans leurs conclusions au terme de leur réplique du 17 mai 2016 et duplique du 30 mai 2016.

d. Les parties ont été informées par avis du greffe de la Cour du 2 juin 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. A_____ est propriétaire d'un immeuble sis _____ à Genève, composé de locaux commerciaux au rez-de-chaussée et d'un appartement au 1^{er} étage.

b. Ledit appartement fait l'objet d'un bail oral conclu avec B_____. Le montant du loyer convenu étant de 1'100 fr. par mois, charges comprises.

c. B_____ a produit, en copie, neufs talons de récépissés dont il ressort les paiements suivants pour l'année 2013 :

- 1'500 fr. le 24 décembre 2012;
- 1'500 fr. le 23 janvier 2013;
- 1'500 fr. le 27 février 2013.

Ces paiements ont été effectués par C_____, frère de la locataire, sur un compte privé de D_____, ancien administrateur de A_____.

- 1'000 fr. le 3 mai 2013;
- 1'100 fr. le 3 juin 2013;
- 1'100 fr. le 19 juin 2013; ce paiement, effectué de la main à la main selon la locataire, est mentionné dans un décompte établi par la bailleresse (pièce 16 locataire).
- 1'100 fr. le 2 août 2013; le talon daté du 2 août 2013 - dont la date est peu lisible sur la photocopie déposée - a été argué de faux par la bailleresse et le Tribunal a ordonné le dépôt de l'original. La locataire a déposé l'original de la pièce 12 produite au Tribunal, expliquant toutefois qu'elle n'avait pas retrouvé le talon daté du 2 août 2013 qui figurait sur la copie produite. Aucun versement n'apparaît dans le décompte produit par la bailleresse au mois d'août 2013. Selon le relevé du compte bancaire de la bailleresse, aucun paiement de 1'100 fr. n'a été crédité en août 2013, alors que les autres versements effectués par versement postal y figurent.
- 1'100 fr. le 2 septembre 2013;
- 1'100 fr. le 2 octobre 2013;
- 1'100 fr. le 4 octobre 2013;
- 1'100 fr. le 17 avril 2014; ce paiement a été imputé sur les montants dus pour l'année 2013 par la bailleresse selon un courrier de cette dernière du 12 juin 2014.

d. Par avis comminatoire du 10 juillet 2014, la locataire a été mise en demeure de payer l'arriéré de loyer au 31 décembre 2013 de 1'100 fr.

e. Par avis comminatoire du 14 octobre 2015, A_____ a renouvelé sa demande de paiement de l'arriéré de 1'100 fr. dans un délai de trente jours, sous peine de résiliation du bail en application de l'art. 257d CO.

f. Le 20 octobre 2015, B_____ a contesté être en retard dans le paiement de son loyer, qu'elle versait régulièrement.

g. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 19 novembre 2015, résilié le bail pour le 31 décembre 2015.

h. Un paiement de 1'100 fr. a été effectué par B_____ le 24 novembre 2015, précisant dans un courrier du 11 décembre 2015 qu'il était effectué sans reconnaissance d'une quelconque demeure.

i. Par requête déposée devant le Tribunal le 7 décembre 2015, A_____ a requis l'évacuation de B_____, au motif que le montant dû avait été payé le 24 novembre 2015, soit après l'échéance du délai qu'elle avait fixé.

Elle a allégué (ch. 9) que des paiements avaient été effectués à titre de loyer pour un montant total de 11'000 fr. selon les modalités suivantes : 4'500 fr. le 11 mars 2013, 1'100 fr. le 7 mai 2013, 1'000 fr. le 3 mai 2013, 1'100 fr. le 2 février 2013, 1'100 fr. le 2 septembre 2013, 1'100 fr. le 2 octobre 2013 et 1'100 fr. le 4 octobre 2013.

j. Lors de l'audience devant le Tribunal du 16 mars 2016, B_____ a contesté avoir eu du retard dans le paiement de son loyer en 2013 et a déclaré avoir contesté le congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyer.

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

EN DROIT

- 1. 1.1** Les décisions d'évacuation sont susceptibles de faire l'objet d'un appel (art. 308 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).

S'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la validité de la résiliation du bail est contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 1'100 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'acte déposé, intitulé "recours", est recevable, étant rappelé qu'un intitulé erroné ne nuit pas à son auteur pour autant que l'écriture déposée remplisse les conditions formelles de la voie de droit qui lui est ouverte (ATF 136 II 497 consid. 3.1 p. 499; 134 III 379 consid. 1.2 p. 382).

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 (LOJ - E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO (comme en l'espèce) et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

2. L'appelante conteste que l'intimée se soit acquittée de l'intégralité des loyers dus pour l'année 2013, celle-ci n'hésitant pas à confectionner un faux.

2.1 La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC).

Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC.

La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire puisse être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2.1; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références).

Une requête en expulsion d'un locataire selon la procédure de protection dans les cas clairs est admissible même lorsque le locataire a attaqué en justice le congé donné par le bailleur et que cette procédure est pendante (ATF 141 III 262 consid. 3).

2.1.1 A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, 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. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat.

La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011, consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d).

2.2 En l'espèce, le loyer annuel s'élève à 13'200 fr. (12 × 1'100 fr.). Même si l'appelante n'a réclamé dans sa mise en demeure du 10 juillet 2014 que 1'100 fr., elle a indiqué aux termes de sa requête du 7 décembre 2015 que l'intimée avait effectué divers paiements totalisant 11'000 fr. seulement (4'500 fr. le 11 mars 2013, 1'100 fr. le 7 mai 2013, 1'000 fr. le 3 mai 2013, 1'100 fr. le 2 février 2013, 1'100 fr. le 2 septembre 2013, 1'100 fr. le 2 octobre 2013 et 1'100 fr. le 4 octobre 2013).

Il ressort par ailleurs de la procédure qu'elle a pris en compte à titre de paiement du loyer pour l'année 2013 deux autres versements de 1'100 fr. les 19 juin 2013 et 17 avril 2014, lesquels ressortent, respectivement, d'un décompte établi par l'appelante et de son courrier à l'intimée du 12 juin 2014. Compte tenu de ces deux paiements, en sus de ceux mentionnés dans la requête, l'intimée serait à jour dans ses paiements.

L'appelante a en outre récapitulé dans son appel les paiements effectués par l'intimée, lesquels ne correspondent pas à ceux qu'elle avait mentionnés dans sa requête. Sous réserve des versements des 11 mars 2013 et 3 mai 2013, les dates indiquées sont différentes. Il peut certes être admis que les paiements des 2 septembre, 2 octobre et 4 octobre 2013 correspondent à ceux précédemment mentionnés des 4 septembre, 4 octobre et 8 octobre 2013. L'appelante ne fait cependant plus état devant la Cour des paiements des 2 février 2013 et 7 mai 2013

et inclut le paiement du 19 juin 2013. Elle mentionne par ailleurs un versement du 5 juin 2013 dont elle n'avait pas fait état dans sa requête.

Au vu de ce qui précède, il ressort des indications fournies par l'appelante elle-même que la situation de fait ne peut être qualifiée de claire au sens de l'art. 257 CPC dans la mesure où, indépendamment même de la question de la réalité du versement du 2 août 2013, elle fait état, tantôt, de certains paiements et, tantôt, d'autres. Il n'est ainsi pas possible d'établir de manière claire quels paiements ont été effectués ni s'ils couvrent l'intégralité de la somme due à titre de loyer pour l'année 2013.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevable la requête en évacuation. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

3. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 avril 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/313/2016 rendu le 30 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/158/2016-7-SE.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 supérieure ou égale à 15'000 fr.