

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17256/2008

ACJC/1467/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 7 DECEMBRE 2009

Entre

X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 mars 2009, comparant par FORTUNA, Compagnie d'assurances de protection juridique, avenue Perdtemps 23, case postale 3100, 1260 Nyon 1,

d'une part,

Et

Y_____, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 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

EN FAIT

- A.** Par jugement du 4 mars, communiqué aux parties par pli du 10 mars 2009, le Tribunal des baux et loyers a condamné X_____ à payer à Y_____ les sommes de 1'094 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2005 (ch. 1) et de 1'094 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2006 (ch. 2). Il a également prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer poursuite No _____ à due concurrence (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Par acte posté à l'adresse du greffe de la Cour le 9 avril 2009, X_____, représenté par une assurance d'assistance juridique comme il l'était déjà en première instance, forme appel de ce jugement dont il demande l'annulation des chiffres 1 et 3 du dispositif. Il reconnaît en effet devoir la somme de 1'094 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2006 à titre de loyer du mois d'octobre 2006. S'agissant du loyer de septembre 2005, il produit des pièces nouvelles et soutient s'en être acquitté, affirmant avoir "*honoré en intégralité le paiement des loyers de 2004 et 2005*". Par courrier du 21 avril 2009, il a encore adressé à la Cour une écriture et des pièces complémentaires, en particulier un courrier du 8 avril 2009 de la régie A_____.

Dans sa réponse, Y_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du jugement entrepris.

a. Par contrat du 1^{er} mars 2000, Y_____ a donné en location à X_____ un appartement de trois pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 33, _____ à Bernex (Genève). Conclu pour une durée d'une année, soit du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001, le bail contenait une clause de tacite reconduction d'année en année et intégrait les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève qui prévoient notamment le paiement du loyer par mois et d'avance.

Dès le 1^{er} avril 2004, le loyer a été fixé à 1'094 fr. par mois, charges comprises.

b. Dans la présente procédure, Y_____ réclame le paiement du loyer des mois de septembre 2005 et d'octobre 2006. X_____ admet ne pas avoir payé le loyer afférent au mois d'octobre 2006 et ne conteste plus devant la Cour sa condamnation à verser la somme de 1'094 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} octobre 2006.

X_____ affirme en revanche s'être acquitté auprès de Y_____ du loyer du mois de septembre 2005. Il a ainsi produit un récépissé postal attestant d'un paiement de 1'094 fr. le 29 août 2005. De son côté, Y_____ se fonde sur un

relevé de compte qu'elle a établi pour la période du 1^{er} janvier 2005 au 30 juin 2006, dont il ressort que le loyer et les charges du mois de septembre 2005 n'ont pas été payés.

c. Dans le jugement querellé, les premiers juges ont retenu, sur la base des pièces produites (pces 14 dem. et 4 déf.), que le paiement intervenu le 29 août 2005 concernait le mois d'août 2005 et non le mois de septembre 2005. Ils ont en particulier écarté la thèse de X_____ selon laquelle celui-ci aurait versé le mois de mars 2006 à double, ce qui entraînerait une compensation avec le loyer de septembre 2005.

Devant la Cour, X_____ admet que le paiement du 29 août 2005 visait le loyer du mois d'août 2005 (pce 5 app.). En revanche, il allègue – pour la première fois en appel – que les versements suivants devaient être affectés au mois de septembre 2005. Postérieurement à l'échéance du délai d'appel, X_____ a encore allégué que, en réalité, il bénéficiait auprès de la précédente régie de l'immeuble d'un crédit de 1'094 fr. au 1^{er} juillet 2004, montant qui aurait été versé à Y_____ lors de la reprise de la gérance par elle-même. A l'appui de cette affirmation, il produit un courrier du 8 avril 2009 de A_____ confirmant l'existence d'un crédit de 1'094 fr. pour le loyer et les charges de juillet 2004.

- 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).

1.1 Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse inférieure à 8'000 fr. en capital, le Tribunal a statué en dernier ressort (art. 56P al. 1 LOJ). Seul est en conséquence ouvert l'appel extraordinaire pour violation de la loi (art. 292 al. 1 let. c LPC), dans le cadre duquel la Cour est liée par les faits constatés par le Tribunal.

Est assimilée à une violation de la loi, l'appréciation juridique erronée d'un point de fait (art. 292 al. 1 lit. c LPC), notion correspondant à celle de l'arbitraire dégagée par le Tribunal fédéral, savoir une appréciation des faits non seulement contestable mais manifestement insoutenable, en contradiction formelle avec les preuves recueillies et, de surcroît, causale dans la décision incriminée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, N°. 6 et 10 ad art. 292 LPC). Tel est en particulier le cas lorsque des constatations de fait sont manifestement fausses, reposent sur une inadvertance manifeste ou heurtent gravement le sentiment de la justice (ATF 120 Ia 31 consid. 4b), ou lorsque l'appréciation des preuves est tout à fait

insoutenable, par exemple lorsqu'elle est exclusivement fondée sur une partie des moyens de preuve (ATF 118 Ia 28 consid. 1b), ou que les faits retenus sont incompatibles avec les témoignages émanant de personnes dignes de foi (SJ 1976 p. 446).

Dans le cadre des moyens que lui présentent les parties, la Cour apprécie librement le droit (SCHMIDT, Le pouvoir d'examen en droit de la Cour en cas d'appel pour violation de la loi, SJ 1995 p. 521 ss).

1.2 Selon la jurisprudence constante, se fondant notamment sur la nature de l'appel extraordinaire de l'art. 292 LPC, la présentation devant la Cour de nouveaux allégués de fait et de nouveaux moyens de preuve est prohibée (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 292 LPC). Cette règle découle du principe selon lequel la Cour doit statuer sur un état de fait identique à celui examiné par le premier juge; elle s'explique par le fait que l'instance de recours a pour mission de contrôler la conformité au droit de la décision entreprise, mais pas de poursuivre la procédure de première instance.

Cette jurisprudence est d'ailleurs conforme au prochain Code de procédure civile (CPC) qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2011. A teneur de l'art. 326 al. 1 CPC, en effet, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre du recours de l'art. 319 CPC, voie de droit extraordinaire qui remplacera l'appel de l'art. 292 LPC.

1.3 Au vu de ce qui précède, les allégués de faits nouveaux par rapport à ceux exposés en première instance sont irrecevables. Il en va en particulier des affirmations de l'appelant – en partie contradictoires les unes avec les autres – selon lesquelles, d'une part, les versements postérieurs au 31 août 2005 auraient éteint la dette de loyer du mois de septembre 2005 et, d'autre part, il aurait bénéficié en juillet 2004 d'un crédit de 1'094 fr. envers son bailleur.

Pour les mêmes motifs, les pièces nouvelles produites à l'appui de l'appel sont irrecevables, de même que les écritures et pièces produites après l'échéance du délai d'appel.

- 2.** Le Tribunal a retenu que l'appelant ne s'est pas acquitté du loyer du mois de septembre 2005. Il a en particulier écarté l'argumentation de l'appelant selon laquelle le versement du 29 août 2005 devait être attribué au loyer de septembre 2005; il a également nié l'existence d'un paiement à double du loyer du mois de mars 2006. Dans leur analyse, les premiers juges se sont référés aux pièces produites par les parties.

Dans son écriture, l'appelant ne démontre pas en quoi le Tribunal aurait omis de prendre en considération un élément important propre à modifier sa décision. Il ne reproche pas non plus à l'autorité inférieure d'avoir, de manière évidente, mal

compris le sens et la portée d'un moyen de preuve ou d'avoir, en fonction des éléments réunis, procédé à des déductions insoutenables. En réalité, l'appelant soumet à la Cour de nouveaux éléments de faits qui, à son sens, seraient de nature à modifier le sort du litige. Or, il n'appartient pas à la Cour de poursuivre devant elle l'instruction de la présente cause, mais uniquement de vérifier si, sur la base des faits retenus dans la décision querellée, les premiers juges ont procédé à une mauvaise application du droit.

En partant du constat que le loyer du mois de septembre 2005 n'a pas été versé, la condamnation de l'appelant à verser à l'intimée la somme de 1'094 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2005 est conforme à l'art. 257c CO en lien avec les art. 102 al. 2 et 104 al. 1 CO. L'appel doit ainsi être rejeté.

3. L'appelant qui succombe supportera l'émolument (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/274/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 mars 2009 dans la cause C/17256/2008-3-D.

Au fond :

Rejette l'appel.

Condamne X_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 100 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, Madame Muriel REHFUSS, greffier.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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 inférieure à 15'000 fr.