

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19475/2012

ACJC/1370/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 NOVEMBRE 2014

Entre

A_____, domiciliée 1_____, _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mars 2014, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____, domiciliée _____, _____ (_____) intimée, comparant par Me Jean-Pierre Wavre, avocat, route de Florissant 64, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.11.2014.

EN FAIT

- A. Le 8 mai 2006, B_____ a pris à bail de C_____ un appartement de deux pièces situé au _____^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le loyer mensuel était de 1'230 fr., charges non comprises.

- B. L'appartement précité a été occupé par la mère de la locataire, A_____.

Les bulletins de versement du loyer étaient libellés au nom de celle-ci.

Selon B_____, il était convenu avec le propriétaire que l'appartement serait sous-loué à sa mère, qui n'avait alors pas de revenu et ne percevait pas encore de rente AVS. Elle avait payé elle-même les loyers dans un premier temps, avant que sa mère ne s'en acquitte, plus ou moins régulièrement.

Ultérieurement, elle avait suggéré à sa mère de prendre un appartement en France voisine dès janvier 2012, dont elle réglait le loyer, tout en souhaitant conserver le logement de 1_____ qu'elle sous-louerait.

Comme elle n'avait pas trouvé de sous-locataire, elle avait proposé à sa mère de résilier le bail, ce qui avait conduit à une rupture entre les parties.

- C. Par courrier du 14 mai 2012 adressé à C_____, A_____ a énuméré divers griefs relatifs à l'état de l'immeuble et de l'appartement, notamment à la suite d'un incendie survenu en 2007. Elle s'est prévaluée d'une promesse du propriétaire, en 2007, d'effectuer divers travaux qui n'étaient toujours pas terminés.

Par pli du 9 juin 2012, A_____ a fait parvenir à la régie en charge de l'immeuble copie du courrier précité. Elle a notamment relevé qu'elle avait elle-même procédé à la remise à neuf du logement, et a annoncé son intention de "faire consigner les loyers, faire évaluer les préjudices du bien depuis sa location selon les normes établies en la matière et de faire évaluer le montant du loyer, en rapport à la surface habitable, du standing de la maison, du quartier, et du prix généralement pour les deux pièces aux autres locataires de la maison".

- D. Par lettre du 11 juillet 2012, B_____, qui avait été informée par la régie de ce que les loyers n'étaient plus payés, a mis A_____ en demeure de lui verser 6'150 fr., représentant les loyers impayés de mars à juillet 2012, dans un délai de trente jours, conformément à l'art. 257d CO, et lui annonçait son intention à défaut de paiement de résilier le contrat de bail.

Par avis officiel du 21 août 2012, B_____ a résilié le bail, au motif du non-paiement des loyers dans le délai imparti.

Elle a réglé le loyer dû au propriétaire.

- E.** Le 21 septembre 2012, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé.

Non conciliée, la cause a été portée le 30 janvier 2013 devant le Tribunal des baux et loyers. A_____ a conclu à la constatation de l'inefficacité du congé, subsidiairement à l'annulation de celui-ci, plus subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, au 30 septembre 2016.

Elle a notamment allégué que sa fille et elle-même s'étaient mises d'accord pour cesser le paiement du loyer au propriétaire, en compensation du montant des travaux effectués par elle dans le logement. A l'appui de son allégué, elle a offert en preuve l'interrogatoire des parties.

Par mémoire-réponse du 2 mai 2013, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

Elle a notamment contesté s'être mise d'accord avec sa mère pour ne pas payer les loyers. Elle a allégué que celle-ci avait sous-loué l'appartement à des tiers, et qu'elle avait tenté en vain une procédure de médiation avec sa mère.

A l'audience de débats principaux du Tribunal du 26 novembre 2013, A_____ n'a pas comparu. Son conseil a déclaré qu'elle n'avait pas relevé son courrier adressé à I_____, qu'elle se trouvait à son appartement de France, qu'elle s'était cassé la main et ne pouvait conduire. Il a requis une reconvoction de A_____, ce à quoi B_____ s'est opposée. Les parties ont pour le surplus renoncé à d'autres mesures probatoires.

- F.** Par ordonnance du 29 novembre 2013, le Tribunal, considérant qu'il n'était pas opportun de convoquer à nouveau A_____, laquelle avait pu faire valoir son point de vue par le truchement de son conseil, a ordonné le dépôt de plaidoiries écrites.

Les parties ont déposé des plaidoiries écrites, persistant dans leurs conclusions respectives.

- G.** Par jugement du 11 mars 2014, expédié pour notification aux parties le 17 mars 2014, le Tribunal a déclaré valable le congé notifié le 21 août 2012 par B_____ à A_____ pour l'appartement de deux pièces situé au _____^{ème} étage de l'immeuble sis I_____ à Genève, a débouté les parties de toutes autres conclusions et dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a retenu que l'arriéré de loyers n'avait pas été payé dans le délai comminatoire, et que la résiliation avait été effectuée conformément à la loi, de sorte qu'elle était valable, que pour le surplus, le congé ne contrevenait pas

à la bonne foi, et qu'il n'y avait pas de possibilité de prolongation de bail à la suite d'un congé donné pour demeure du locataire.

- H.** Par acte du 28 avril 2014, A_____ a formé appel contre le jugement précité. Elle a conclu à l'annulation de celui-ci, cela fait à la constatation de l'inefficacité de la résiliation du 21 août 2012 pour le 30 septembre 2012, subsidiairement à l'annulation de ce congé. A titre préalable, elle a requis la tenue d'une comparution personnelle, subsidiairement le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire.

Elle a notamment admis qu'elle avait temporairement mis à disposition d'un tiers le logement de 1_____.

Par mémoire-réponse du 28 mai 2014, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

Par actes respectifs des 24 juin 2014 et 15 juillet 2014, les parties ont répliqué et dupliqué.

Par avis du 19 août 2014, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 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).

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 jusqu'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 consid. 1.1 = 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).

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 14'760 fr.

En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (14'760 fr. x 3 ans = 44'280 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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.

2. L'appelante se plaint en premier lieu d'une violation de l'art. 148 CPC.

2.1 Une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (art. 147 al. 1 CPC).

Le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère (art. 148 al.1 CPC).

L'art. 234 al. 1 CPC prévoit qu'en cas de défaut d'une partie à l'audience des débats principaux, le tribunal statue sur la base des actes qui ont, le cas échéant, été accomplis conformément aux dispositions du CPC. Il se base, au surplus, sous réserve de l'art. 153 CPC, sur les actes de la partie comparante et sur le dossier.

Selon l'art. 68 al. 4 CPC, le tribunal peut ordonner la comparution personnelle des parties qui sont représentées.

2.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante était représentée par son conseil à l'audience du Tribunal du 26 novembre 2013, à laquelle elle n'a pas comparu, en dépit de l'ordonnance rendue en ce sens en application de l'art. 68 al. 4 CPC.

Vu sa représentation à l'audience, elle n'était pas défaillante au sens de l'art. 147 al. 1 CPC, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 148 CPC.

Le grief est ainsi dépourvu de fondement.

3. L'appelante fait, en outre, grief au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue, dans la mesure où elle a été empêchée d'apporter la preuve de son allégué relatif à

la raison pour laquelle elle avait cessé de payer les loyers, à savoir l'accord intervenu avec sa bailleresse.

3.1 Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi de manière spéciale par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts 4A_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et la référence).

L'art. 8 CC n'est pas violé lorsque le juge refuse une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves ou pour le motif qu'il s'agirait de prouver un fait déjà établi ou un fait sans pertinence (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 ss et les arrêts cités).

3.2 L'interrogatoire et la déposition des parties constituent des moyens de preuve (art. 168 al. 1 let. f CPC).

Ces deux modes d'interrogation sont de même rang et de même force probante, laquelle est équivalente au témoignage. Ils s'inscrivent dans le système de la libre appréciation des preuves institué par l'art. 157 CPC, selon lequel le juge décide selon sa conviction subjective si des faits sont prouvés ou non par l'interrogatoire (BÜHLER, Commentaire bernois, 2012, ad art. 191-192 CPC, n. 14 ss).

3.3 En l'occurrence, l'appelante a allégué que l'intimée avait consenti à ce qu'elle ne paie plus le loyer dû, et que sa dette avait en conséquence été remise. Elle n'était dès lors pas en demeure de paiement, de sorte que le congé donné sur la base de l'art. 257d CO avait été donné à tort.

Elle a offert de prouver cet allégué par l'interrogatoire des parties. Absente à l'audience convoquée par le Tribunal, où l'intimée a déposé et contesté cet allégué, elle a, par le truchement de son représentant à l'audience, requis la tenue d'une nouvelle audience pour y être entendue. Les premiers juges ont refusé cette requête, non pas en procédant à une appréciation anticipée des preuves, mais au motif de la représentation par avocat lors de l'audience.

Ce motif n'est pas de nature à permettre d'écarter le moyen de preuve de ce fait, contesté et pertinent, régulièrement offert par l'appelante.

Au demeurant, faute de tout élément probant au dossier sur ce point, on n'entrevoit pas comment une appréciation anticipée des preuves aurait pu conduire à ne pas administrer l'interrogatoire sollicité.

Par conséquent, le Tribunal a violé le droit à la preuve de l'appelante.

Le jugement sera dès lors annulé.

Comme l'état de fait doit être complété sur un point essentiel de la demande, la cause sera renvoyée au Tribunal (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC), pour qu'il procède à une administration complète des preuves, et rende une nouvelle décision.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 avril 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/257/2014 rendu le 11 mars 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19475/2012-9-OSB.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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. (cf. consid. 1.2).