

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19531/2014

ACJC/295/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 MARS 2015

Entre

A_____, domiciliée _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 novembre 2014, comparant en personne,

et

B_____, _____ Genève, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.03.2015.

EN FAIT

- A. a.** Le 27 janvier 2000, B _____ (ci-après : la bailleresse), d'une part, et A _____ (ci-après : la locataire), d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, ainsi que d'une cave qui en dépend.

Le montant du loyer a été fixé, en dernier lieu, à 1'171 fr. 75 par mois, avec les charges.

b. Par avis comminatoire du 12 mai 2014, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 2'190 fr. 60 à titre d'arriéré de loyer pour la période de mars à mai 2014, déduction faite de 152 fr. 90 correspondant au solde du décompte de chauffage 2012. Elle l'a informée de son intention, à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que la somme réclamée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai imparti, le compte de la locataire présentant un solde débiteur de 3'362 fr. 35, la bailleresse a, par avis officiel du 9 juillet 2014, résilié le bail pour le 31 août 2014.

d. Par requête en protection de cas clair déposée au Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 26 septembre 2014, la bailleresse a requis l'évacuation immédiate de la locataire des locaux qu'elle occupe.

e. Lors de l'audience de débats devant le Tribunal du 11 novembre 2014, la bailleresse a précisé que le montant dû par la locataire s'élevait désormais à 5'586 fr. 10 et que le dernier versement de 1'171 fr. 75 avait été effectué le 27 septembre 2014.

A _____ a expliqué avoir effectué un versement supplémentaire de ce montant la veille et que seul son compagnon travaillait et percevait des revenus, elle-même n'en ayant aucun.

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

- B.** Par jugement du 11 novembre 2014, reçu le 28 novembre 2014 par A _____, le Tribunal a condamné cette dernière à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement sis _____ et la cave qui en dépend (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Il a considéré que les conditions d'une résiliation selon l'art. 257d al. 1 CO étaient manifestement réunies et que depuis l'expiration du terme fixé, A _____ ne

disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux, violant ainsi l'art. 267 al. 1 CO.

- C.**
- a.** Par courrier expédié au greffe de la Cour le 8 décembre 2014, A_____ a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation. Elle a indiqué qu'elle considérait qu'il violait son droit au logement garanti par la Constitution genevoise et a expliqué qu'elle vivait avec trois enfants, que l'arriéré de loyer était "maîtrisé (quatre mois)", qu'il serait payé grâce à l'aide que lui fournirait une association et qu'elle n'avait aucune solution de relogement en plein hiver.
 - b.** B_____ a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement attaqué, se référant, en substance, à l'argumentation juridique du Tribunal.
 - c.** Les parties ont été informées par avis de la Cour du 20 janvier 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante ayant renoncé à répliquer.

EN DROIT

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

1.1 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). 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).

1.1.1. Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74).

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 bailleur peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où le déguerpissement du locataire ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêts du Tribunal fédéral 4A_178/2012 du 11 avril 2012 consid. 2; 4A_574/2011 du 24 novembre 2011 consid. 1.1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur litigieuse correspond à la valeur que représente l'usage de la chose louée pendant la période durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt du Tribunal fédéral 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

1.1.2. En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par l'appelante et le moment où son déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 15'232 fr. 75 (1'171 fr. 75 × 13). La période de treize 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 et cinq mois pour la procédure d'exécution forcée et l'exécution elle-même.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 L'appel, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix jours à compter de sa notification (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), le Tribunal ayant rendu sa décision en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC).

L'appel a été expédié au greffe de la Cour le 8 décembre 2014, soit dans le délai prévu, et il respecte la forme prescrite. Il est dès lors recevable.

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). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit.

1.4 Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

- 2.** L'appelante s'oppose à son évacuation faisant valoir son droit au logement, qu'elle a des enfants en bas âge et qu'elle sera en mesure de s'acquitter prochainement de l'arriéré de loyer qui s'élevait à quatre mois.

2.1

2.1.1. 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).

2.1.2. 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).

La résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération notamment lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 120 II 31 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, rés. in SJ 2005 I 310).

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

2.2 En l'espèce, l'appelante ne fait valoir aucun motif permettant de considérer que le congé n'était pas valable au motif que les conditions de l'art. 257d CO n'auraient pas été remplies ou qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi. Elle ne soutient pas, en particulier, que l'arriéré, qui s'élève à tout le moins à quatre mois de loyer selon l'appelante, soit 4'687 fr., serait insignifiant. Le fait qu'elle ait des enfants en bas âge ou ne dispose pas, en l'état, de solution de relogement, ne constitue pas davantage un motif permettant de considérer que le congé viole l'art. 257d CO ou qu'il est contraire aux règles de la bonne foi.

L'appelante invoque le droit au logement garanti par l'art. 38 de la Constitution genevoise du 14 octobre 2012 (RS/GE A 2 00). Les rapports entre particuliers relèvent toutefois directement des seules lois civiles et pénales et c'est donc par celles-ci que l'individu est protégé contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels (ATF 107 Ia 277 consid. 3a p. 280 s.; arrêts du Tribunal fédéral 5A_506/2014 du 23 octobre 2014 consid. 4.3.2; 4A_265/2011 du 8 juillet 2011 consid. 3.2.1). Le droit constitutionnel invoqué par l'appelante n'est dès lors pas de nature à permettre de renoncer à son évacuation à la suite de la fin du bail qui est intervenue conformément aux dispositions du Code des obligations en la matière.

Au vu de ce qui précède, l'appelante doit être déboutée de ses conclusions, de sorte que le jugement attaqué sera 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 8 décembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1351/2014 rendu le 11 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19531/2014-8-SE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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.