

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22673/2006

ACJC/1176/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 8 OCTOBRE 2007

Entre

Madame X_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mars 2007, comparant en personne,

d'une part,

Et

Madame Y_____, représentée par **Z**_____, agence immobilière, intimée,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 21 mars, communiqué aux parties par pli du 28 mars 2007, le Tribunal des baux et loyers a condamné X_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement de huit pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 6, rue xxxxxx à Genève et a débouté les parties de toutes autres conclusions. Ce jugement fait suite à un précédent jugement ayant le même dispositif rendu par défaut et contre lequel X_____ a formé opposition en temps utile. En substance, le Tribunal a considéré que les conditions d'application de l'art. 257d CO étaient réalisées, ce qui justifiait la résiliation du bail.

Par acte envoyé au greffe de la Cour le 26 avril 2007, X_____ forme appel de ce jugement. Soutenant que la poursuite de la procédure en évacuation constituerait un abus de droit de la part de Y_____, elle conclut à l'annulation du jugement et sollicite de pouvoir rester dans son appartement.

Dans sa réponse, Y_____ conclut principalement à l'irrecevabilité de l'appel : elle relève en effet que X_____ a déposé le même acte à la fois pour l'appartement et le local de dépôt dont elle est locataire dans l'immeuble. Sur le fond, la bailleresse conclut à la confirmation du jugement entrepris.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Le 27 septembre 1979, Y_____ a donné en location à X_____ un appartement de huit pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 6, rue xxxxxx à Genève. Ce bail était conclu pour une durée de cinq ans dès le 1^{er} juillet 1979 et se renouvelait ensuite d'année en année, sauf résiliation donnée six mois au moins avant la fin du bail.

Il n'est pas contesté que X_____ occupait déjà l'appartement en question depuis le 1^{er} juillet 1973. X_____ a par ailleurs loué un local de dépôt d'une superficie de 40 m² dans le même immeuble à compter du 16 novembre 1984.

En dernier lieu, le loyer de l'appartement a été fixé à 4'166 fr. par mois, plus 525 fr. par mois à titre de provision pour charges. Quant au loyer du dépôt, il a été fixé en dernier lieu à 300 fr. par mois, plus 45 fr. par mois à titre de provision pour charges.

b. Au cours de l'année 2006, X_____ a cessé de payer le loyer de l'appartement et du local de dépôt. Elle explique ces carences par des problèmes de santé qu'elle-même et sa mère, âgée de 86 ans, ont rencontrés.

Par avis comminatoire du 11 mai 2006, Y_____ a mis X_____ en demeure de lui verser les arriérés de loyer et de charges pour l'appartement (janvier [en

partie], février, mars, avril et mai 2006 : 20'942 fr. + 50 fr. de frais de rappel) et le local de dépôt (mars, avril et mai 2006: 1'090 fr. + 50 fr. de frais de rappel). Elle l'a informée qu'à défaut de règlement dans un délai de trente jours elle résilierait les baux en application de l'art. 257d al. 2 CO.

X_____ a effectué un paiement de 4'631 fr. concernant l'appartement le 7 juin 2006. Aucun versement concernant le local de dépôt n'est intervenu.

c. Par avis officiel du 5 juillet 2006, Y_____ a résilié le bail de l'appartement pour le 31 août 2006.

Le 11 septembre 2006, Y_____ a saisi la commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en évacuation qui, non conciliée, a été déposée au greffe du Tribunal le 17 novembre 2006. Un premier jugement d'évacuation a été rendu par défaut le 10 janvier 2007.

d. En temps utile, X_____ a formé opposition au jugement rendu contre elle.

Son avocat a expliqué avoir pris contact avec la régie s'occupant de l'immeuble pour savoir si celle-ci était d'accord de renoncer à l'évacuation dans l'éventualité où X_____ réglerait l'intégralité des arriérés de loyers dans un délai d'épreuve de six mois. L'avocat écrivait que la régie s'était déclarée d'accord avec cette proposition. La régie a contesté tout engagement de sa part à retirer les procédures d'évacuation.

Le 6 février 2007, X_____ a réglé l'entier des arriérés de loyers et charges pour l'appartement et le local de dépôt. Par lettre du 13 février 2007, la régie a indiqué qu'en raison de l'absence de règlement des mensualités d'occupation illicite les procédures d'évacuation iraient de l'avant.

e. Lors de la comparution personnelle des parties du 21 mars 2007, Y_____ a admis que les loyers de l'appartement étaient à jour. De son côté, X_____ a expliqué que ses revenus étaient irréguliers en raison de son activité dans le domaine du courtage.

A la suite de cette audience, le Tribunal a rendu le jugement dont est appel.

Il ressort des décomptes de la régie que les loyers de l'appartement et du local de dépôt étaient à jour au 31 mai 2007.

C. Pour le surplus, l'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé dans le délai prescrit (art. 443 LPC).

Il respecte également les exigences de forme de l'art. 444 LPC, lesquelles sont moins sévères qu'en matière d'appel ordinaire (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 ad art. 444 LPC). Pour cette raison, peu importe que l'appelante - agissant en personne - ait rédigé un mémoire identique pour les deux causes la concernant. Sur ce point, la jurisprudence citée par l'intimée n'est pas applicable (CJ, SJ 1952 p. 63).

S'agissant d'une procédure en évacuation pour défaut de paiement, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ; TF, SJ 1997 p. 538 consid. 1b). La cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 2 ad art. 445 LPC).

2. En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit examiner si la créance invoquée par le bailleur existe, si elle est exigible, si le délai impartit est conforme à l'art. 257d al. 1 CO, si l'avis comminatoire du bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans les délais impartis, si la somme réclamée n'a pas été payée, et si le congé satisfait aux exigences de forme prévues aux art. 266l et 266n CO et respecte le délai et termes prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

Lorsque les conditions formelles et matérielles de l'évacuation sont réalisées, l'art. 257d CO ne laisse aucune marge d'appréciation au juge. Il suffit ainsi que l'arriéré de loyer ne soit pas payé dans le délai de 30 jours impartit par le bailleur pour que la résiliation de bail pour non-paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

L'appelante ne conteste pas s'être trouvée en retard avec le paiement de son loyer au cours de l'année 2006. Elle ne conteste pas non plus ne pas avoir rattrapé l'arriéré accumulé au moment de l'envoi de l'avis comminatoire. Quant aux conditions formelles liées à la résiliation, elles sont réalisées. Dès lors que la résiliation est fondée, l'appelante se maintient sans droit dans l'objet remis en location et son expulsion peut en principe être prononcée (art. 267 al. 1 CO).

3. L'appelante se prévaut du fait que la poursuite de la procédure d'évacuation serait constitutive d'abus de droit de la part de l'intimée.

3.1 L'appelante allègue en effet que la régie lui aurait assuré - postérieurement à la résiliation du bail - qu'elle n'entreprendrait rien contre elle si elle rattrapait les arriérés de loyers en quelques mois.

A l'appui de ces affirmations, elle produit le courrier du 9 février 2007 de son avocat de l'époque qui fait référence au règlement de l'intégralité des arriérés de

loyer et à un délai d'épreuve de six mois pour renoncer aux procédures d'évacuation. Elle s'appuie également sur le courrier de la régie du 13 février 2007 qui mentionne que le délai de six mois "*était simplement une suggestion avant de connaître la décision finale de notre mandante*". Enfin, elle requiert l'audition du collaborateur de son conseil de l'époque qui aurait recueilli les assurances de la régie quant à l'absence d'évacuation en cas de paiement des arriérés et de respect d'un délai d'épreuve.

3.2 L'abus de droit peut notamment consister dans une attitude contradictoire adoptée par une partie en procédure. L'art. 2 al. 2 CC est ainsi opposé à celui qui a provoqué par son attitude la perte du droit adverse et qui excipe de cette perte pour se libérer (DESCHENAUX, *Le titre préliminaire du Code civil*, p. 173). Tel est par exemple le cas du débiteur qui incite dolosivement son créancier à ne pas faire valoir son droit en temps utile pour invoquer ensuite la prescription de ce droit (ATF 126 II 145 consid. 3b/aa).

Selon la jurisprudence relative à l'art. 257d CO, 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, dans un cas isolé, la Chambre de céans 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, les loyers futurs et les frais de la procédure judiciaire seraient pris en charge par l'Etat, commet un abus de droit car il n'a plus aucun intérêt actuel à requérir l'évacuation (ACJ No 482 du 12.5.2003 consid. 2.). La Chambre a également estimé que le bailleur qui accepte de reporter l'évacuation de son locataire pendant deux ans au motif que celui-ci respecte son engagement de rattraper les arriérés et de s'acquitter scrupuleusement des loyers courants n'avait plus d'intérêt à poursuivre la procédure d'évacuation (ACJ No 377 du 3.4.2006 consid. 5.2). Dans ces deux cas, la Chambre d'appel a eu soin de préciser que les situations d'espèce étaient très particulières et justifiaient - à titre exceptionnel - de déroger au caractère rigoureux de l'art. 257d CO.

3.3 La chronologie des faits de la présente cause est différente des jurisprudences précitées : le 5 juillet 2006, le bail a été résilié pour défaut de paiement; le 11 septembre 2006 la bailleuse a saisi la justice et elle a obtenu un jugement d'évacuation (par défaut) le 10 janvier 2007. Depuis lors, la bailleuse a maintenu sa volonté de poursuivre les procédures d'évacuation, ce qui ressort notamment de manière très explicite de son courrier à la locataire du 13 février 2007. La locataire ne peut donc pas se prévaloir du fait que la bailleuse aurait

entretenu, pendant une longue durée, une incertitude sur sa volonté d'obtenir l'expulsion, dans le but de l'amener à s'acquitter des loyers arriérés et courants.

L'appelante fait certes référence à des assurances qu'elle aurait reçues oralement, elle ou son conseil, de la part de la représentante de l'intimée, assurances qui l'auraient amenée à rattraper les arriérés de loyers en février 2007 contre la promesse de renoncer aux procédures d'évacuation. L'existence de telles promesses est contestée par l'intimée et tant l'attitude de cette dernière que la chronologie des faits tendent à démontrer qu'aucune assurance formelle de ce genre n'a été donnée à l'appelante. La référence à un délai d'épreuve de six mois a sans doute été évoquée par les parties mais, là encore, les circonstances de l'espèce ne permettent pas d'en déduire une garantie absolue de la propriétaire de renoncer à son droit de requérir l'expulsion de sa locataire. Si l'appelante s'est nourrie d'espoirs quant à une issue favorable de la procédure, l'intimée a rapidement manifesté son intention de poursuivre les procédures d'évacuation.

En définitive, l'intimée - dont la bonne foi est présumée (art. 3 al. 1 CC) - a adopté dès la résiliation du bail une attitude cohérente et dépourvue de toute contradiction. Sa décision de persister à requérir l'évacuation d'une locataire - en place depuis plus de trente ans et hébergeant une mère âgée et dont l'état de santé est décrit comme fragile - peut certes apparaître comme étant dure, voire dénuée d'une certaine humanité. Elle n'en demeure pas moins fondée sur l'art. 257d CO et les circonstances de l'espèce ne permettent pas de retenir un abus de droit manifeste à solliciter l'application de cette disposition du droit du bail.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé. Des actes d'instruction supplémentaire n'apparaissent pas nécessaires au vu des éléments de la procédure rappelés ci-dessus.

4. Vu l'issue de la procédure, un émolument sera mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).
5. Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève au montant des loyers dus lors de la résiliation le 5 juillet 2006 jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, à savoir en l'espèce jusqu'au 30 juin 2007 (ATF 88 II 57 consid. 1). Compte tenu d'un loyer mensuel de 4'166 fr. la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est supérieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel formé par X_____ contre le jugement JTBL/415/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mars 2007 dans la cause C/22673/2006-2-E.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Condamne X_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 150 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Jean-Marc SIEGRIST, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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.