

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24181/2010

ACJC/1609/2011

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 DECEMBRE 2011

Entre

Madame X_____, domiciliée xx, rue A_____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2011, comparant en personne,

d'une part,

Et

Y_____ **SA**, représentée par _____, _____, intimée, comparant par Me André Tronchet, huissier judiciaire, 34, avenue de Frontenex, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.12.2011.

EN FAIT

- A.** Par acte expédié par pli recommandé le 30 juin 2011 au greffe de la Cour de justice, X_____ appelle d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 juin 2011, communiqué aux parties par plis recommandés du 20 juin 2011, déclarant irrecevable l'opposition formée le 12 mai 2011 contre le jugement rendu le 28 février 2011, maintenant dans son intégralité le jugement précité, dont le dispositif condamnait X_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers l'appartement de 4 pièces au 1^{er} étage dans l'immeuble sis xx, rue A_____ (Genève) et déboutant les parties de toutes autres conclusions.

A l'appui de son appel, X_____ indique qu'elle a contesté la seconde augmentation de loyer notifiée par la bailleuse, hausse de loyer qu'elle ne pouvait régler, compte tenu de sa situation financière. Elle n'avait pas pu se présenter aux audiences relatives à cette contestation de hausse de loyer, ayant été victime d'une agression. Elle avait ensuite été hospitalisée. Elle a précisé avoir versé les loyers dus à Y_____ SA sur son "compte deposito" dans l'attente d'un jugement. Pour le surplus, X_____ a indiqué souhaiter quitter son appartement pour début septembre 2011.

Dans sa réponse du 11 juillet 2011, Y_____ SA a conclu au déboutement de X_____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

- B.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Par contrat du 8 novembre 2006, Y_____ SA a remis à bail à X_____ un appartement de 4 pièces no 12 au 1er étage ainsi qu'une cave dans l'immeuble sis xx, rue A_____ à Genève.

Le bail a débuté le 1^{er} décembre 2006 pour se terminer le 30 novembre 2007, reconductible tacitement d'année en année.

Le loyer initial a été fixé à 19'002 fr. par année et l'acompte de charges à 1'440 fr. annuellement.

Soumis au contrôle de l'Etat, l'immeuble appartenant à la catégorie HLM, le loyer a été porté à 19'788 fr. par année dès le 1^{er} août 2008 et à 20'568 fr. l'an dès le 1^{er} août 2010.

b. Par avis comminatoire du 1^{er} juillet 2010, Y_____ SA a mis en demeure X_____ de lui régler dans les trente jours le montant de 3'538 fr., à titre d'arriérés de loyer et de charges relatifs aux mois de juin et juillet 2010. Elle l'a informée de son intention de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO.

Cet avis a été retiré à la poste par X_____ le 6 juillet 2010.

c. Considérant que la somme n'avait pas été réglée dans le délai imparti, Y_____ SA a, par avis officiel du 13 août 2010, résilié le bail pour le 30 septembre 2010.

d. Par requête envoyée par pli postal le 3 septembre 2010, X_____ a contesté le congé et sollicité une prolongation du bail d'une année. Elle a indiqué que la résiliation du bail faisait suite à son refus d'accepter la hausse de loyer du 13 août 2010 et à d'autres désagréments avec le voisinage. Elle a précisé avoir réglé les loyers en souffrance, dans le délai comminatoire. Elle a sollicité que le paiement du loyer soit bloqué jusqu'à la conclusion d'un accord concernant les problèmes de voisinage.

Aucun accord n'est intervenu lors de la tentative obligatoire de conciliation du 24 novembre 2010 et X_____ a introduit sa requête le 3 janvier 2011 au Tribunal des baux et loyers.

e. Par requête déposée le 15 octobre 2010 au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, Y_____ SA a sollicité l'évacuation de X_____ des locaux en cause, non libérés par elle dans le délai imparti.

La tentative obligatoire de conciliation du 24 novembre 2010 s'est soldée par un échec et Y_____ SA a introduit sa requête au Tribunal des baux et loyers le 17 décembre 2010.

f. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 28 février 2011, le représentant de Y_____ SA a persisté dans sa demande. Il a indiqué qu'aucun versement n'était intervenu dans le délai comminatoire et que le montant de l'arriéré de loyer s'élevait à 16'376 fr. X_____ ne s'est pas présentée, ni personne pour elle.

Le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction de la procédure en contestation du congé et celle relative à l'évacuation. Il a prononcé l'évacuation de X_____ par défaut.

Il rendu son jugement le même jour, expédié aux parties par plis recommandés du 28 mars 2011.

g. Le 12 mai 2011, X_____ a formé opposition au jugement précité.

Lors de l'audience de comparution personnelle des parties et de plaidoiries du 6 juin 2011, le représentant de Y_____ SA a indiqué que l'arriéré de loyer était de 23'712 fr. Il a conclu à l'irrecevabilité de l'opposition pour cause de tardiveté.

X_____ ne s'est pas présentée, ni personne pour elle.

Le 6 juin 2011, le Tribunal a déclaré l'opposition irrecevable et a confirmé en tant que de besoin le jugement d'évacuation du 28 février 2011.

h. A la suite de l'appel formé par X_____ le 30 juin 2011 contre ce jugement et de la réponse de Y_____ SA du 11 juillet 2011, la cause a été mise en délibération.

EN DROIT

1. Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, dans les causes fondées sur les art. 257d et 282 CO, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs. L'art. 143 LOJ consacré aux dispositions transitoires règle le sort des causes pendantes au moment de l'introduction de la LOJ. L'al. 1 indique qu' "en matière civile, les dispositions transitoires prévues aux art. 404 à 407 CPC s'appliquent". Ces dernières prévoyant l'application du nouveau droit de procédure aux recours formés contre des décisions communiquées, comme en l'espèce, après le 1^{er} janvier 2011, il convient également d'appliquer la nouvelle LOJ et de statuer dans la composition sans assesseurs.
2. 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2). Dans un arrêt de 2009, le Tribunal fédéral a également précisé que la valeur correspond à l'usage de l'appartement pendant la pério-

de durant laquelle le locataire pourrait encore l'occuper s'il obtient gain de cause (arrêt 4A_549/2008 du 19 janvier 2009 consid. 1).

2.1. En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour défaut de paiement. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par les appelants et le moment où leur déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 22'282 fr. (loyer mensuel hors charges de 1'714 fr. x 13 mois). La période de 13 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 concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.2. Selon l'art. 314 al. 1 CPC, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours. A teneur de l'art. 257 al. 1 let. a et b CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire.

Il est admis que la procédure d'évacuation postérieure à une résiliation de bail pour défaut de paiement du loyer appartient, en principe, à cette catégorie (BOHNET, Code de procédure civile commenté, no 9 ad art. 257 CPC; HOFMANN/LUSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.4.2.2, p. 167).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC). Selon l'art. 221 al. 1 CPC applicable à la procédure d'appel, l'acte doit contenir notamment des conclusions, des allégations de fait et des moyens de preuve. L'appel doit en outre critiquer le jugement du Tribunal des baux et loyers et énoncer les erreurs prétendues du jugement (SJ 2000 II 264; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure fédérale; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, p. 402).

2.3. Dans le présent cas, l'appelante n'émet aucune critique à l'égard du jugement entrepris. Elle se contente d'indiquer qu'elle a contesté une augmentation de loyer. Elle ne précise toutefois pas en quoi le Tribunal aurait erré. De plus, l'acte d'appel ne contient aucune conclusion.

L'appel est donc également irrecevable pour ce motif.

3. Même si l'appel avait été recevable, celui-ci aurait été infondé.

3.1. Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire 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.

Ce délai sera de 10 jours au moins et, pour des baux d'habitation et de locaux commerciaux, de 30 jours au moins.

Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés, moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

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

Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 667).

Si les conditions légales sont remplies, le juge doit prononcer l'évacuation; sinon, il doit rejeter la requête.

3.2. A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

3.3. Dans le cas d'espèce, l'avis comminatoire a été adressé à l'appelante, en lui impartissant un délai de 30 jours pour régler deux mois d'arriérés de loyer et de charges; l'appelante a été informée de l'intention de l'intimée de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée.

Aucun versement n'est intervenu dans le délai comminatoire. L'intimée a ensuite résilié le bail. Le congé a été contesté par l'appelante. Il n'apparaît toutefois pas que la résiliation soit contraire aux règles de la bonne foi. Ainsi, le congé notifié par l'intimée à l'appelante est valable. Aucun motif d'inefficacité n'existe dans le cas d'espèce, les autres conditions de l'art. 257d CO étant réunies.

La contestation de hausse de loyer, pour autant qu'elle soit avérée, prenant effet le 1^{er} août 2010, n'est pas pertinente pour l'examen du bien-fondé de la requête, les loyers en souffrance étant ceux de juin et juillet 2010. C'est donc à juste titre que

le Tribunal des baux et loyers a retenu que les conditions de la requête en évacuation étaient remplies.

4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

Déclare irrecevable l'appel interjeté par X_____ le 30 juin 2011 contre le jugement JTBL/659/2011 rendu le 6 juin 2011 dans la cause C/24181/2010-6-E.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Jean-Marc STRUBIN, président; Madame Elena SAMPEDRO et Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Jean-Marc STRUBIN

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 : cf. considérant 2.1.