

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25348/2015

ACJC/1701/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 DECEMBRE 2016

Entre

Madame A_____, domiciliée avenue de la Roseraie 40bis, 1205 Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 août 2016, comparant en personne,

et

FONDATION B_____, représentée par SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.12.2016.

EN FAIT

A. Par jugement du 18 août 2016, expédié pour notification aux parties le 22 août 2016, le Tribunal des baux et loyers a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle l'appartement n° _____ de 6 pièces et la cave n° _____ situés respectivement au 3^{ème} étage et au sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens et de tout véhicule l'emplacement de parking interne n° _____ situé au sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 2), autorisé la FONDATION B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ dès le 90^{ème} jour suivant l'entrée en force du présent jugement (ch. 3) et a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

B. a. Par acte expédié le 9 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle conclut, principalement, à son annulation et à ce qu'il soit dit que les indemnités et les mensualités dues à titre d'arrangement avec la FONDATION B_____ étaient entièrement acquittées à ce jour, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour compléter l'état de fait s'agissant notamment du paiement des indemnités et mensualités dues.

Elle soutient qu'elle s'est acquittée en une seule fois des sommes dues selon l'arrangement conclu avec la bailleuse pour les mois de juin à août 2016, de sorte qu'elle n'avait aucun retard dans le paiement de l'indemnité mensuelle. La requête en évacuation était dès lors manifestement infondée. Elle a par ailleurs rappelé sa situation personnelle et financière.

b. FONDATION B_____ conclut à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet. Elle relève qu'en alléguant s'être acquittée en une seule fois des sommes dues pour les mois de juin à août 2016, A_____ admet implicitement avoir eu du retard. Il ressortait par ailleurs du relevé de compte de la précitée que les sommes qu'elle avait versées l'avaient été régulièrement après le 15 du mois, contrairement à l'arrangement convenu.

c. Les parties ont été avisées le 18 octobre 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 1^{er} mars 2010 portant sur la location d'un appartement n° _____ de 6 pièces et d'une cave n° _____ situés respectivement au 3^{ème} étage et au sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'446 fr. par mois.

Les parties sont également liées par un contrat de bail à loyer du 1^{er} mars 2010 portant sur la location d'un parking interne n° 27 situé au sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève pour un loyer mensuel de 136 fr.

b. Par avis comminatoires du 11 octobre 2012, FONDATION B_____ a mis en demeure A_____ de lui régler dans les 30 jours les montants de 3'506 fr. pour l'appartement et de 340 fr. pour le parking, à titre d'arriéré de loyer et de charges pour les mois de septembre et octobre 2012, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral des sommes réclamées dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

c. Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, FONDATION B_____ a, par avis officiels du 22 novembre 2012, résilié les baux pour le 31 décembre 2012.

d. Le 12 décembre 2012, FONDATION B_____ a octroyé à A_____ un arrangement de paiement; il lui a été rappelé que tout versement qu'elle effectuerait le serait à titre d'indemnité pour occupation illicite des locaux.

e. Après avoir soldé l'arriéré, A_____ a accumulé un nouveau retard pour le paiement des sommes dues à titre d'occupation illicite pour les mois de juillet, septembre, octobre, novembre et décembre 2014, ainsi que janvier et février 2015. Le compte de A_____ présentait un arriéré de 5'004 fr. le 16 mars 2015, de 6'450 fr. le 16 avril 2015 et de 10'498 fr. le 19 juin 2015. Les courriers à la locataire de la régie en charge de la gestion de l'immeuble précisaient qu'à défaut de paiement des sommes dues à réception desdits courriers, une requête en évacuation serait déposée.

f. Un nouvel arrangement de paiement a été accordé à A_____ le 16 juillet 2015, lequel précisait qu'en cas de non-respect des modalités prévues, la procédure serait reprise et qu'il ne serait pas entré en matière sur un nouvel arrangement.

A_____ n'a toutefois pas respecté les termes de cet arrangement, ne s'acquittant pas du montant dû pour le mois d'octobre 2015.

g. Par requête en protection des cas clairs formée devant le Tribunal le 2 décembre 2015, FONDATION B_____ a conclu à l'évacuation de A_____, avec exécution directe du jugement d'évacuation.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 13 janvier 2016, FONDATION B_____ a exposé que les montants dus s'élevaient au total à 10'132 fr. 80 pour l'appartement et à 928 fr. pour le parking; le dernier versement avait été effectué le 10 décembre 2015.

A_____ a déclaré travailler à 40%, pour un salaire de 1'125 fr. par mois. Elle percevait également des allocations familiales pour ses cinq enfants, à hauteur de 2'300 fr. environ. Elle avait accusé du retard dans le paiement de ses loyers car elle bénéficiait du RMCAS jusqu'en décembre 2014 et n'avait par la suite pas été aidée par l'Hospice général. Elle a ajouté être en mesure de payer, en sus de l'indemnité courante, 300 fr. pour l'appartement et 100 fr. pour le parking.

FONDATION B_____ a été d'accord d'octroyer à A_____ un délai de paiement au 15 de chaque mois et a sollicité une reconvoction à une année pour faire le point de la situation.

i. Le 28 juin 2016, FONDATION B_____ a informé le Tribunal de ce que A_____ ne respectait plus ses engagements et a sollicité une nouvelle audience, laquelle a été fixée au 18 août 2016.

j. Par courrier du 28 juillet 2016, A_____ a informé le Tribunal qu'elle ne pourrait pas être présente à cette audience car elle serait en vacances. Elle l'a prié "de bien vouloir recevoir les paiements du loyer des mois de juin, juillet et août", annexant des récépissés relatifs à divers paiements postaux effectués le 28 juillet 2016, et de débouter FONDATION B_____ de ses conclusions. Elle a exposé que son retard était dû au fait qu'elle vivait d'un montant net de 3'700 fr. par mois pour un groupe familial de six personnes et que ce n'était qu'à partir du mois de juin 2016 qu'elle avait perçu une aide au logement de 500 fr. par mois. Elle promettait de ne plus être en retard à l'avenir.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 18 août 2016, FONDATION B_____ a persisté dans sa demande, au motif qu'il subsistait pour l'appartement un arriéré de 6'286 fr. 80. La situation était à jour uniquement pour le parking.

A_____ n'était ni présente ni représentée.

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

l. Dans son jugement du 18 août 2016, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation du bail selon l'art. 257d 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. En continuant à occuper ceux-ci, elle violait l'art. 267 al. 1 CO. Il ne pouvait ainsi qu'être fait droit à la demande de FONDATION B_____ et prononcer l'évacuation de A_____ ainsi que l'exécution de l'évacuation. Il surseoirait toutefois à ordonner l'exécution du jugement d'évacuation durant 90 jours, afin de permettre à A_____ de trouver une solution de relogement pour elle et ses enfants.

EN DROIT

- 1. 1.1** La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC).

En l'espèce, il ressort de l'argumentation de A_____ qu'elle conteste que les conditions pour prononcer son évacuation étaient réunies.

1.2 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).

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).

1.2.1 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 et elle peut être évaluée à 13'014 fr. (1'446 fr. × 9). La période de neuf 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 trente jours pour la force publique pour la procédure d'exécution forcée.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 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.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de

première instance (art. 157 CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

1.5 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 conteste avoir eu du retard dans le paiement de l'indemnité due.

2.1 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).

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.

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, dans son courrier du 28 juillet 2016, l'appelante a prié le Tribunal "de bien vouloir recevoir les paiements du loyer des mois de juin, juillet et août". Il doit dès lors être retenu qu'elle ne s'était pas encore acquittée des indemnités dues pour les mois de juin et juillet 2016, alors qu'elle disposait pour ce faire d'un délai de paiement au 15 de chaque mois. L'appelante elle-même a en outre admis dans son courrier être en retard dans ses paiements. Le fait qu'elle ait, par la suite, régularisé sa situation et qu'elle n'accuserait désormais plus de retard, ne change rien au fait qu'elle ne s'est pas acquittée des deux mensualités précitées dans le délai convenu.

Le grief selon lequel le Tribunal aurait retenu à tort qu'elle n'avait pas respecté l'arrangement trouvé avec l'intimée est donc infondé.

Pour le surplus, le bail de l'appelante a été résilié pour le 31 décembre 2012 par avis officiel du 22 novembre 2012, sans que ce congé n'ait été contesté. Par conséquent, l'appelante ne dispose actuellement d'aucun titre pour rester dans les

locaux. Le Tribunal n'a dès lors pas violé le droit en condamnant l'appelante à évacuer les locaux précédemment loués.

L'appelante ne conteste par ailleurs pas le jugement attaqué en tant qu'il a autorisé l'exécution de l'évacuation, ni la durée du sursis de 90 jours qui lui a été accordé.

Le jugement attaqué sera dès lors confirmé.

3. 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 9 septembre 2016 par A_____ contre les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement JTBL/747/2016 rendu le 18 août 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25348/2015-7-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; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse inférieure à 15'000 fr.