

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27094/2011

ACJC/663/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 30 MAI 2014

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2013, comparant par Me Albert Graf, avocat, avenue Alfred Cortot 1, 1260 Nyon (VD), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ et **Madame C**_____, domiciliés _____ à Genève, intimés, comparant par Me Olivier Wehrli, avocat, rue de Hesse 8-10, case postale 5715, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.06.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 22 mai 2013, expédié pour notification aux parties le 29 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté le défaut de légitimation passive de la MASSE EN FAILLITE DE D_____ en liquidation (ch. 1), a débouté A_____ des fins de sa demande (ch. 2), a condamné A_____ à évacuer l'appartement de 6,5 pièces au 8^{ème} étage ainsi que l'attique et la terrasse au 9^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et a indiqué les voies de droit (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que, le bail ayant été valablement résilié en date du 7 septembre 2009 et la prolongation de bail au 31 décembre 2011 ayant pris fin, A_____ ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux des bailleurs; dès lors, le Tribunal ne pouvait que faire droit à la demande de ceux-ci et prononcer l'évacuation de la locataire.

- B. a.** Par acte envoyé par pli postal le 28 juin 2013, au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : l'appelante) forme appel contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation.

Elle conclut principalement à ce que soit ordonnée la jonction avec la requête en réduction de loyer (C/26376/2011) pendante devant le Tribunal des baux et loyers et subsidiairement que soit constatée "l'inefficacité, soit la nullité du congé du 28 octobre 2011", fixé le loyer à dire de justice dès le 1^{er} octobre 2008, dit que l'exécution du jugement JTBL/459/2011 interviendra au printemps 2014 et annulé le congé donné le 28 octobre 2011. Dans le corps de son acte, elle requiert la suspension de la procédure.

b. Dans leur réponse du 18 juillet 2013, B_____ et C_____ (ci-après : les intimés) concluent à l'irrecevabilité de l'appel et subsidiairement au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions.

c. Les parties ont été avisées le 8 août 2013 de la mise en délibération de la cause.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 10 octobre 1996, A_____ et E_____, actionnaire-locataire de D_____, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location du lot _____, comprenant un appartement de 5,5 pièces au 7^{ème} étage, un appartement de 6,5 pièces au 8^{ème} étage, une pièce en attique au 9^{ème} étage, avec comme dépendances, deux locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} novembre 1996 au 31 octobre 1997, renouvelable d'année en année, sauf congé reçu trois mois avant l'échéance.

Le loyer initial a été fixé à 24'840 fr. par année, frais accessoires non compris.

b. Selon le procès-verbal de conciliation du 3 novembre 2004, à partir du 1^{er} juillet 1997, D_____ s'est substitué à E_____ dans les rapports entre celui-ci et la locataire.

c. Par avis du 7 septembre 2009, le bail de la locataire a été résilié pour le 30 juin 2010.

d. Par jugement du 7 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a accordé à la locataire une prolongation de bail échéant au 31 décembre 2011.

Par arrêt du 3 décembre 2012, la Chambre des baux et loyers a confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers du 7 novembre 2011.

Par arrêt du 2 avril 2013, le Tribunal fédéral a rejeté le recours déposé par la locataire contre l'arrêt de la Chambre des baux et loyers du 3 décembre 2012.

e. Le 18 avril 2011, B_____ et C_____ ont fait l'acquisition de l'appartement de 6,5 pièces au 8^{ème} étage ainsi que de la pièce en attique au 9^{ème} étage.

La présente procédure ne porte plus que sur ces locaux.

f. Le loyer a été porté en dernier lieu à 1646 fr. 45, charges comprises.

g. Par avis comminatoire du 21 septembre 2011, les bailleurs ont mis en demeure la locataire de leur régler dans les trente jours le montant de 7'216 fr. 20 (sous déduction d'un acompte de 1'016 fr. 05) en l'informant de leur intention de résilier le bail à défaut de paiement intégral de la somme réclamée et dans le délai imparti, conformément à l'art. 257d CO.

h. Les bailleurs ont résilié le bail par avis officiel du 28 octobre 2011 pour le 31 décembre 2011, considérant que la somme n'avait pas été réglée dans le délai imparti.

i. La locataire a contesté le congé du 28 octobre 2011 par requête du 9 décembre 2011 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, et dirigée tant contre la MASSE EN FAILLITE DE D_____, en liquidation, que contre B_____ et C_____.

j. Déclarée non conciliée en date du 4 avril 2012, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 3 mai 2012.

k. Dans leur réponse du 2 juillet 2012, les bailleurs ont conclu à l'irrecevabilité de la demande, au déboutement de la locataire et, reconventionnellement, à son évacuation des locaux litigieux en raison de l'échéance du bail au 31 décembre 2011.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. 1.1 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 et de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue à l'art. 271a al. 1 lit. e CO (ATF 136 III 196 consid. 1.1.; ATF 137 III 389 consid. 1.1; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

1.3 Le loyer annuel s'élève à 19'757 fr. 40, charges comprises, de sorte que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est manifestement atteinte.

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitation et des locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer.

- 2. 2.1** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC); il est ainsi recevable à la forme.

En revanche, la conclusion nouvelle formulée par l'appelante, à savoir celle tendant à ce que l'exécution du jugement JTBL/459/2011 intervienne au printemps 2014, est irrecevable, car même à considérer qu'elle présente un lien de connexité avec l'objet de l'appel, elle ne repose pas sur un fait ou moyen de preuve nouveau (art. 317 al. 2 let. b CPC).

2.2 Constatant que le bail avait définitivement pris fin le 31 décembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné la locataire à évacuer les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble 1 _____ à Genève.

L'appelante ne critique en rien cette décision, de sorte que son appel ne peut qu'être rejeté.

En effet, elle passe sous silence le fait que son évacuation a été prononcée sur la base de l'expiration de la prolongation de bail octroyée au 31 décembre 2011 et non pas sur la base du congé pour défaut de paiement notifié le 28 octobre 2011.

Le seul fait que la durée de la prolongation a été dépassée suffit à justifier l'évacuation de la locataire.

Dès lors, les arguments soulevés par cette dernière contre la résiliation de bail pour défaut de paiement ne sont d'aucune pertinence.

Ainsi, contrairement à la thèse de l'appelante, la Cour considère que le Tribunal n'a ni violé le principe de l'interdiction du déni de justice, ni l'art. 257 d CO.

Ce faisant, le Tribunal n'a pas plus agi de façon arbitraire.

S'agissant enfin de la demande de suspension de la procédure jusqu'à droit jugé sur celle relative à la réduction de loyer (référé C/26376/2011), ou de la demande de jonction avec cette procédure (la partie "En droit" et les conclusions de l'appelante n'étant pas concordantes sur ce point), il y a lieu de les rejeter, l'issue de la présente procédure ne dépendant pas de la procédure C/26376/2011, relative à la réduction de loyer.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 juin 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/547/2013 rendu le 22 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27094/2011-2-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :
Sylvie DROIN

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. 1.3).