

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/31388/2006

ACJC/735/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 16 JUIN 2008

Entre

Monsieur et Madame X_____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 janvier 2008, comparant en personne,

d'une part,

et

Y_____

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par acte expédié au Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2008 et transmis par ce Tribunal à la Cour d'appel en date du 14 mars 2008, les époux X_____ déclarent former appel contre un jugement JTBL/117/2008, rendu le 25 janvier 2008 et notifié par plis du 12 février 2008, aux termes duquel le Président du Tribunal des baux et loyers, statuant seul en application de l'art. 56N al. 3 LOJ, les condamne à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens l'appartement de 5,5 pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble 13, rue _____ à Onex et déboute les parties de toutes autres conclusions.

Les appelants sollicitent l'annulation de ce jugement et "l'acceptation de (leur) demande ordinaire de conserver (leur) logement en tenant compte des efforts consentis pour mettre le compte à zéro et de répartir sur une base nouvelle". Dans une écriture complémentaire du 3 avril 2008, ils sollicitent "un ultime sursis".

A l'appui de leur appel, ils font en substance valoir qu'ils ont connu des difficultés financières, qu'ils bénéficient actuellement d'une allocation logement, qu'ils souhaitent conserver leur lieu de vie et qu'ils s'engagent à régler régulièrement leur loyer à l'avenir. A l'appui de leur position, ils produisent plusieurs pièces nouvelles, dont un relevé de leur compte locataire.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement déféré.

Les éléments suivants résultent du dossier :

- B. a.** A_____ et les époux X_____ se sont, dès le 16 juin 2000, liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 5,5 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble 13, rue _____ à Onex.

Ultérieurement, l'immeuble a été acquis par Y_____.

Le bail a été conclu pour une période initiale échéant le 31 juillet 2001 et se renouvelle depuis tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu avant la résiliation litigieuse à 1'339 fr., auquel s'ajoute une provision pour charges de 145 fr. Il semble avoir été ultérieurement porté à 1'380 fr., provision pour charges non comprises.

b. Par avis comminatoire du 6 juillet 2006, la bailleuse a mis les époux X_____, par deux plis séparés, en demeure de lui régler dans les trente jours 2'983 fr. à titre d'arriéré de loyers, provision pour charges et frais de rappel, pour la période du 1^{er} juin au 31 juillet 2006. Elle les a informés de son intention, à défaut de paiement intégral de cette somme dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

L'existence de l'arriéré de loyer réclamé n'est pas contestée.

Les locataires n'ont justifié d'aucun paiement dans le délai comminatoire. Plus spécifiquement, il résulte du relevé du compte locataire produit en appel qu'aucun versement n'est intervenu entre le 2 juin et le 31 août 2006.

La bailleresse a alors résilié le bail pour défaut de paiement, par avis officiels adressés séparément aux deux locataires en date du 16 août 2006, pour le 30 septembre 2006.

c. Le 6 décembre 2006, la bailleresse a déposé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers la présente requête tendant à l'évacuation des locataires.

Le 13 février 2007, les parties ont conclu un arrangement devant la Commission de conciliation, à teneur duquel les locataires s'engageaient à régler l'arriéré de loyer à raison de 350 fr. mensuellement. Moyennant respect de cet engagement, la bailleresse s'engageait à renoncer au congé, tout en réservant le droit de reprendre la procédure en cas de retard dans le versement d'un acompte. La procédure a alors été suspendue en conciliation.

A cette occasion, il a été précisé qu'au 28 février 2007, l'arriéré de loyer représentait 3'188 fr. 75.

L'arrangement a été tenu en mars et avril 2007.

Aucune somme n'a été versée au mois de mai 2007. Le 7 juin 2007, le loyer était à jour au 31 mars 2007. Par la suite, des versements sont intervenus de manière irrégulière et les locataires ont en définitive été à jour dans le paiement de leur loyer le 1^{er} mars 2008.

d. Constatant que l'engagement pris en conciliation n'était pas régulièrement respecté, la bailleresse a repris la procédure. Reconvoquée, la cause a été déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 4 décembre 2007 et la bailleresse a, le 5 décembre 2007, déposé sa requête en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers.

Le jugement attaqué retient en substance que les conditions d'application de l'art. 257d CO sont réalisées et que les locataires, depuis le 30 septembre 2006, ne disposent plus d'aucun titre pour occuper les locaux loués, ce qui conduit à l'admission de la requête en évacuation.

Les arguments des parties en appel seront repris ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel a été expédié dans le délai prescrit par la loi (art. 443 LPC).

L'appel doit être formé par une requête motivée, en ce sens qu'elle doit contenir des critiques envers le jugement du Tribunal des baux et loyers (art. 444 LPC, SJ 1992 p. 402). Une requête ne contenant aucune motivation par laquelle il serait possible de discerner en quoi la juridiction inférieure aurait erré et qui s'apparente plutôt à une simple protestation ne peut être considérée comme suffisante (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 1 ad art. 444 LPC).

En l'espèce, les appelants n'émettent aucune critique à l'égard du jugement du Tribunal des baux et loyers. Ils se contentent d'expliquer à la Cour leur situation personnelle, de promettre à l'avenir le paiement régulier de son loyer courant et de solliciter pour ces motifs la possibilité de demeurer dans leur logement et l'annulation du jugement d'évacuation.

Faute d'indication sur les errements reprochés aux premiers juges, un tel appel est irrecevable.

2. A titre superfétatoire, la Cour relève que l'appel est de toute manière infondé.

2.1 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, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

Les pièces nouvelles déposées devant la Cour seront dès lors admises.

2.2 En matière d'évacuation pour défaut de paiement du loyer, le juge doit se borner à 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 bailleur était assorti d'une menace de résiliation du bail en cas de non-paiement dans le délai imparti, 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 le terme prescrits par l'art. 257d al. 2 CO.

En l'espèce, l'examen du dossier révèle que les conditions d'une résiliation pour non-paiement de loyer étaient réunies au moment de celle-ci. La bailleuse a régulièrement sommé les appelants, au moyen de deux avis séparés, de lui verser un arriéré de loyer dans le délai de trente jours prescrit par la loi, arriéré dont le montant n'a pas été contesté; les appelants ne justifient d'aucun paiement dans le délai comminatoire et n'ont pas respecté les engagements de remboursement qu'ils

avaient pris devant la Commission de conciliation, dans le cadre de la présente procédure, puisque le loyer courant et le remboursement de 350 fr. pour l'arriéré n'ont pas été régulièrement versés, à tout le moins depuis mai 2007. La résiliation respecte pour le surplus les délai et forme légalement prescrits. Dès lors, son efficacité doit être admise et le premier juge a avec raison retenu que les appelants, qui n'ont pas quitté les lieux à l'expiration du bail, ne disposent plus de titre à demeurer dans les locaux. Enfin, il ne saurait être admis qu'en accordant aux locataires un délai de paiement en janvier 2007, soit en cours de procédure, la bailleresse ait sans condition ni réserve renoncé au congé et le fait que les locataires soient actuellement à jour dans le paiement de leur loyer n'est pas suffisant pour admettre que la bailleresse abuse de son droit en persistant dans sa demande d'évacuation (ACJC/1504/2007; ACJC/1318/2007; ACJC/1176/2007).

Il s'ensuit que l'évacuation a été prononcée à juste titre.

3. Les appelants, qui succombent, seront condamnés à un émolument d'appel.
4. S'agissant d'une évacuation au sens de l'art. 257d LPC, la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF correspond au montant du loyer pour la période restant à courir jusqu'à la plus prochaine échéance du bail. En l'espèce, le bail venait à échéance le 31 juillet 2007 et a été résilié de manière anticipée pour le 30 septembre 2006. La valeur litigieuse représente dès lors 14'840 fr. (soit loyer 1'339 fr. + 145 fr. provision pour charges, pour une durée de dix mois).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

Déclare irrecevable l'appel interjeté par les époux X_____ contre le jugement JTBL/117/2008, rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 janvier 2008 dans la cause C/31388/2006-6-E.

Condamne les époux X_____, conjointement et solidairement, au paiement d'un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Mesdames Nathalie LANDRY et Nathalie THURLER, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.