

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5040/2009

ACJC/1474/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 7 DECEMBRE 2009

Entre

X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le
14 août 2009, comparant en personne,

d'une part,

Et

Y_____, intimée,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 14 août, communiqué aux parties par plis du 17 août 2009, le Tribunal des baux et loyers - statuant à la requête de Y_____ - a condamné X_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement de 4 pièces No 31 situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 5, avenue _____ à Genève et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 15 septembre 2009, X_____ forme appel de ce jugement dont il demande l'annulation. A titre principal, il fait valoir que la résiliation est disproportionnée et contrevient à la garantie constitutionnelle d'un droit au logement. A titre subsidiaire, il sollicite de pouvoir bénéficier d'un temps supplémentaire pour trouver une solution de logement compte tenu de la pénurie sévissant à Genève.

Dans sa réponse, Y_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle relève notamment que X_____ a déjà fait l'objet de plusieurs procédures et résiliations pour défaut de paiement.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat du 30 juin 2000, Y_____ a donné en location à X_____ et à son épouse un appartement de 4 pièces No 31 situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 5, avenue _____ à Genève. Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, soit du 1^{er} août 2000 au 31 décembre 2005, avec clause de reconduction tacite d'année en année. En dernier lieu, le loyer, charges comprises, a été fixé à 1'214 fr. par mois.

Le bail liant les parties a été résilié à deux reprises par Y_____ en raison du défaut de paiement de loyer par les locataires. La première résiliation - du 21 août pour le 30 septembre 2003 - a été retirée par Y_____ le 7 juillet 2004 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. La seconde résiliation - du 20 septembre pour le 31 octobre 2005 - a fait l'objet d'un accord entre les parties, à teneur duquel le bail était "*automatiquement remis en vigueur le 1^{er} juin 2006*", pour autant que le loyer - dont l'arriéré avait été entièrement rattrapé le 30 novembre 2005 - soit régulièrement acquitté, par mois et d'avance.

b. Le divorce de X_____ a été prononcé par jugement du 8 mai 2006 et les droits sur l'ancien appartement conjugal attribués à X_____.

c. Par avis comminatoire du 10 octobre 2008, Y_____ a mis X_____ en demeure de lui régler dans les trente jours le montant de 1'279 fr., à titre d'arriéré pour les loyers de septembre et octobre 2008. Elle l'a informé de son intention, à défaut de paiement intégral de cette somme dans le délai imparti de trente jours,

de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été intégralement réglée dans le délai, Y_____ a résilié le bail par avis officiel du 20 novembre pour le 31 décembre 2008.

Le 28 janvier 2009, Y_____ a requis l'évacuation de son locataire auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis - vu l'absence de conciliation - auprès du Tribunal. Devant le premier juge, X_____ a indiqué qu'il avait rencontré des problèmes professionnels, qu'il avait désormais comblé le retard et qu'il versait dorénavant le loyer par trimestre et d'avance. De son côté, Y_____ a confirmé que l'arriéré avait été rattrapé et que le loyer était versé par trimestre d'avance; elle a précisé à ce propos qu'il s'agissait d'un mode de paiement choisi par le locataire et non imposé par elle-même. Elle a confirmé son intention d'obtenir l'évacuation de X_____.

A la suite de cette audience, le Tribunal a prononcé l'évacuation du locataire.

d. Il ressort de l'appel de X_____ que celui-ci dispose depuis le 1^{er} septembre 2008 d'un emploi lui procurant des revenus réguliers de 8'000 fr. net par mois. Il ajoute avoir besoin de l'appartement en vue de son prochain mariage et précise que sa fiancée est mère d'une fille âgée de 11 ans.

Dans son appel, X_____ affirme également que la présente situation "*est tout à fait exceptionnelle dans la mesure où (il est) locataire de l'appartement depuis le 1^{er} août 2000*". Sur ce point, Y_____ a produit à l'appui de son appel toutes les pièces démontrant les précédentes carences de paiement de son locataire et qui sont rappelées ci-dessus sous lettre a.

C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

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).

2. L'appelant reproche à la juridiction d'avoir ordonné son évacuation alors qu'il se trouve en phase de recherche active de relogement et qu'une pénurie dans ce domaine sévit à Genève. Il invoque également le droit au logement inscrit à

l'art. 10A de la Constitution genevoise. Ce faisant, l'appelant ne critique pas l'application qu'a faite le Tribunal de l'art. 257d CO et n'émet aucun grief précis contre le jugement entrepris.

2.1 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 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 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 imparti par le bailleur pour que la résiliation de bail pour non paiement du loyer soit acquise. Le juge doit alors prononcer l'évacuation.

2.2 Le cas d'espèce illustre parfaitement la situation où tant les conditions formelles que matérielles à l'évacuation sont réalisées. Le locataire ne conteste pas plus la réalisation de celles-ci en appel qu'il ne la contestait en première instance. Dès lors, la Cour n'a pas d'autre issue que de confirmer l'évacuation prononcée par le premier juge. Quant au droit cantonal - même de rang constitutionnel - il ne peut faire obstacle à l'application de l'art. 257d CO, ce que précise d'ailleurs l'art. 10A al. 3 *in initio* Cst genevoise.

S'agissant de la requête visant à obtenir un temps supplémentaire pour trouver une solution de relogement, il appartiendra aux autorités d'exécution du présent jugement d'apprécier la situation personnelle du locataire lorsque la bailleresse sollicitera son évacuation devant le Procureur général.

3. Au vu de la situation, l'appelant supportera un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).
4. En raison des conclusions prises devant la Cour, la valeur litigieuse s'élève au montant des loyers dus du moment de la résiliation jusqu'à la prochaine échéance contractuelle, à savoir en l'espèce du 1^{er} décembre 2008 jusqu'au 31 décembre 2009 (ATF 88 II 57 consid. 1). Compte tenu d'un loyer mensuel de 1'214 fr., la valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF est donc supérieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/877/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 août 2009 dans la cause C/5040/2009-6-E.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Condamne X_____ à verser à l'Etat un émoluments d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

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.