



POUVOIR JUDICIAIRE

C/24730/2016

ACJC/1190/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 AOÛT 2019

Entre

Madame A _____, domiciliée rue _____, _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2018, comparant en personne,

et

Ville de B _____, intimée, représentée par la C _____, rue _____, _____ Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.08.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/800/2018 du 14 septembre 2018, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié à A_____ le 7 février 2017 pour le 31 mars 2017 concernant l'appartement de 4,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'un congé extraordinaire au sens de l'art. 257d CO étaient réunies.

- B. a.** Par acte expédié le 15 octobre 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, préalablement, à ce que la cause soit suspendue, jusqu'à droit jugé dans la cause pénale P/2_____/2016, principalement, au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Elle produit avec son appel plusieurs pièces nouvelles - lesquelles pour certaines ne correspondent pas à celles listées à la fin de son mémoire -, toutes antérieures à l'ultime délai fixé par le Tribunal pour la production de pièces.

b. Dans sa réponse du 16 novembre 2018, la B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Elle conclut préalablement à ce que les nouvelles pièces produites par l'appelante soient déclarées irrecevables.

c. Par réplique du 17 décembre 2018, l'appelante persiste dans ses conclusions, en concluant au surplus, avec suite de dépens, à l'annulation du congé du 7 février 2017.

d. L'intimée ayant renoncé à dupliquer, les parties ont été avisées le 23 janvier 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

b. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu, soit dès le 1^{er} janvier 2015, à 878 fr. 95 par mois.

c. Le loyer a été régulièrement payé par l'Hospice général, sauf pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2016.

d. Par avis comminatoire du 16 décembre 2016, la bailleresse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de 2'636 fr. 85, à titre d'arriéré de loyers et de charges pour les mois d'octobre, novembre et décembre 2016, et l'a

informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

Le pli a été retiré au guichet de la poste par la locataire le 21 décembre 2016.

e. Seules deux mensualités de 878 fr.95 ont été réglées durant le délai comminatoire.

f. Par avis officiel du 7 février 2017, la bailleresse a résilié le contrat pour le 31 mars 2017, en se fondant sur l'art. 257d CO.

g. Par requête, déclarée non conciliée le 19 mars 2018 et portée devant le Tribunal le 28 mars 2018, la locataire a contesté le congé donné pour défaut de paiement.

h. Dans son mémoire de réponse du 16 mai 2018, la bailleresse a conclu au rejet des conclusions de la locataire et à la validation du congé.

i. Une audience a eu lieu le 21 juin 2018, lors de laquelle la locataire a notamment expliqué qu'elle était en procès avec l'Hospice général et que cette institution avait coupé ses allocations pendant les mois de septembre, octobre et novembre 2016, avant de finalement régler les deux dernières mensualités, celle de septembre demeurant à sa charge.

j. A l'issue de l'audience, le Tribunal a fixé un délai aux parties au 31 (sic) juin 2018 pour produire toute pièce utile à la solution du litige et dit que la cause serait gardée à juger à l'échéance dudit délai.

k. La locataire a déposé plusieurs écritures spontanées au Tribunal, admettant dans l'une d'elle qu'un des trois loyers objets de la mise en demeure restait à régler.

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 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 du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par

l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer mensuel des locaux, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

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 en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante a produit de nouvelles pièces et allégué des faits nouveaux.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les faits nouveaux allégués par l'appelante sont irrecevables, faute d'avoir été invoqués en temps utiles devant le Tribunal, alors même qu'ils sont antérieurs à l'ultime date fixée par les premiers juges pour produire de nouvelles pièces. Il en va de même des pièces nouvelles produites à l'appui de ceux-ci.

3. L'appelante conclu à titre préalable à la suspension de la présente cause, jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale P/2_____/2016.

Elle ne fournit cependant aucune pièce recevable relativement à cette procédure pénale, ni aucune explication permettant de discerner en quoi la suspension de la présente cause serait justifiée, de sorte que sa conclusion préalable sera rejetée.

4. **4.1** L'appelante fonde l'essentiel de son argumentation sur des faits nouveaux irrecevables - soit le fait qu'elle était au bénéfice d'un arrangement de paiement accordé par sa partie adverse -, de sorte que la Cour ne peut pas entrer en matière.

Il sera néanmoins relevé que, même à admettre la recevabilité des pièces nouvellement produites et des faits qu'elles établissent, l'argument de l'appelante n'en devrait pas moins être rejeté, puisqu'elle n'a pas établi avoir respecté l'arrangement de paiement dont elle se prévaut, lequel au demeurant n'impliquait pas une renonciation au congé.

4.2 Au surplus, l'appelante soulève toutes sortes de griefs à l'encontre du jugement entrepris, confus et désordonnés, dont il faut comprendre - même si dans son acte d'appel elle ne prend aucune conclusion en constatation de l'inefficacité ou en

annulation du congé -, d'une part, qu'elle conteste la réalisation des conditions de l'art. 257d CO au motif que ce n'était pas elle, mais l'Hospice général, qui était débiteur du loyer, et d'autre part, que même à admettre que le congé soit efficace, il devrait néanmoins être annulé au motif qu'il est contraire aux règles de la bonne foi.

4.2.1 L'appelante n'a pas établi par la production de pièces recevables que l'Hospice général était responsable du paiement du loyer, de sorte que son grief à cet égard doit être rejeté.

Les conditions de l'art. 257d CO apparaissent au demeurant manifestement réunies en l'espèce, ce que l'appelante ne conteste pas, ayant notamment reconnu qu'un des loyers réclamés dans la mise en demeure n'avait pas été réglé dans le délai comminatoire.

4.2.2 La jurisprudence admet, mais seulement à titre très exceptionnel, que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO puisse contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance. La résiliation peut être contestable lorsque le montant impayé est insignifiant, notamment lorsqu'il ne porte que sur les intérêts moratoires, que le paiement intervient très peu de temps après l'écoulement du délai, à savoir au plus un jour ou deux (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 881-882), ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration du délai. Un montant correspondant à un loyer mensuel, fût-il modeste, ou à des frais accessoires de 165 fr. ne saurait être qualifié d'insignifiant à ce titre; il en va de même d'un retard de huit jours dans le paiement du montant dû. Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105; LACHAT, *op. cit.*, p. 672 s. ch. 2.3.6 et p. 669).

En l'espèce, l'appelante ne fournit aucun élément de preuve recevable permettant de retenir un motif d'annulation de congé, de sorte que ce grief doit également être écarté.

4.3 L'appelante sollicite enfin l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

L'art. 272a al. 1 let. a CO prévoit cependant qu'aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné en cas de demeure du locataire.

Encore faut-il, évidemment, que les conditions de l'art. 257d CO soient réalisées (LACHAT, *op. cit.*, p. 996), ce qui est le cas en l'espèce, comme il a été vu.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont débouté la locataire de cette conclusion.

4.4 Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

5. 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 (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 15 octobre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/800/2018 rendu le 14 septembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24730/2016-4-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.