

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 377/2008/ech

Arrêt du 17 octobre 2008
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président, Kolly et Kiss.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X. _____,
recourante, représentée par Me Jean-Marie Faivre,

contre

Y. _____,
Z. _____,
intimés, tous deux représentés par Me Christophe A. Gal.

Objet
contrat de bail; résiliation,

recours contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 16 juin 2008.

Considérant en fait et en droit:

1.

Le 28 mai 1999, X. _____ (ci-après: la locataire) a conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de six pièces et demie sis à Genève, dont le loyer mensuel a en dernier lieu été fixé à 2'597 fr. Y. _____ et Z. _____ (ci-après: les bailleurs) ont ultérieurement acquis la propriété par étage de ce logement et résilié le bail avec effet au 31 mai 2005. La locataire a contesté cette résiliation ordinaire et la procédure est toujours pendante devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève.

Le 20 juin 2006, la locataire a reçu un décompte des charges pour la période du 1er mai 2005 au 30 avril 2006, présentant un solde de 1'744 fr. 75 en faveur des bailleurs. Elle a contesté le décompte, et son assurance protection juridique, agissant pour elle, a demandé les justificatifs qui lui ont été fournis. Le 21 février 2007, les bailleurs ont mis la locataire en demeure de payer le montant de 1'744 fr. 75, attirant son attention sur le fait qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié en application de l'art. 257d al. 2 CO. Par avis du 2 avril 2007, ils ont résilié le bail avec effet au 31 mai 2007.

2.

Par jugement du 30 octobre 2007, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité de l'avis de résiliation du 2 avril 2007 et condamné la locataire à évacuer immédiatement l'appartement loué.

Saisie par la locataire et statuant par arrêt du 16 juin 2008, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a confirmé le jugement du 30 octobre 2007. Elle a en particulier relevé que durant

le délai comminatoire fixé le 21 février 2007 et arrivant à échéance le 31 mars 2007, l'assurance protection juridique, en date du 23 mars, a informé les bailleurs que la locataire admettait leur devoir 1'245 fr. 05, et elle a ajouté qu'elle avait interpellé la locataire le jour même de manière à ce que le montant reconnu soit versé sans tarder; en réponse, les bailleurs ont écrit le 28 mars à la locataire pour exiger le paiement de l'entier du montant demandé, avec la menace de résilier le bail à l'échéance du délai comminatoire; la locataire, qui avait pourtant fait des paiements le 31 mars 2007, leur a versé le montant reconnu de 1'245 fr. 05 seulement en date du 3 avril 2007, à la suite de la réception de l'avis de résiliation des bailleurs du 2 avril 2007, et donc hors délai comminatoire. La cour cantonale en a déduit que les conditions d'une résiliation en application de l'art. 257d CO étaient remplies; elle a en outre nié tout abus de droit de la part des bailleurs.

3.

La locataire (la recourante) a interjeté un recours de droit civil et subsidiairement un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral; elle concluait principalement à l'annulation de l'avis de résiliation du bail, avec suite de frais et dépens; elle requérait également l'octroi de l'effet suspensif aux recours, qui a été accordé par ordonnance présidentielle du 23 septembre 2008. Les bailleurs (les intimés) ont proposé le rejet des recours, sous suite de dépens.

4.

La valeur litigieuse, correspondant à trois ans de loyer (cf. arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a), atteint largement 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). La voie du recours en matière civile est donc ouverte et le recours constitutionnel subsidiaire en conséquence irrecevable (art. 113 LTF).

La recourante ne conteste pas, d'une part, avoir reconnu une partie du montant réclamé au titre de paiement des charges en date du 23 mars 2007 et, d'autre part, n'avoir versé ce montant non contesté que le 3 avril 2007, soit après échéance du délai comminatoire le 31 mars 2007 et après réception de l'avis de résiliation du 2 avril 2007; les conditions d'une résiliation immédiate de l'art. 257d CO sont dès lors remplies. La recourante objecte que la cour cantonale n'a pas suffisamment tenu compte du contexte global préexistant à la résiliation du bail et d'éléments militant pour un abus de droit de la part des intimés. La cour cantonale a pour l'essentiel répondu à ces arguments et il peut être renvoyé aux considérants de sa décision (art. 109 al. 2 let. a et al. 3 LTF). Il s'ensuit le rejet du recours en matière civile.

5.

Compte tenu de l'issue du litige, les frais judiciaires et dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours en matière civile est rejeté.

2.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.

Une indemnité de 2'500 fr., à payer aux intimés, créanciers solidaires, à titre de dépens, est mise à la charge de la recourante.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et

loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 17 octobre 2008

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière:

Corboz Cornaz