



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4568/2022

ACJC/1353/2022

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 OCTOBRE 2022

Entre

VILLE DE GENEVE, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 juin 2022, représentée par la GERANCE IMMOBILIERE MUNICIPALE, rue de l'Hôtel de Ville 5, case postale 3983, 1211 Genève 3, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur A_____, domicilié _____[GE], intimé, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.10.2022.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/483/2022 du 15 juin 2022, reçu par la VILLE DE GENEVE le 24 juin 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en évacuation déposée par la VILLE DE GENEVE le 23 février 2022 à l'encontre de A_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 4 juillet 2022 à la Cour de justice, la VILLE DE GENEVE a formé appel contre ce jugement, concluant à ce que la Cour l'annule et condamne A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers faisant ménage commun avec lui, le logement de deux pièces n° 1_____ au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ [GE], ainsi que la cave n° 3_____, qui en dépend, et l'autorise, par le biais de l'huissier judiciaire qu'elle aura mandaté, à requérir son expulsion par la force publique, dès l'entrée en force du jugement d'évacuation.
 - b.** Dans sa réponse du 15 juillet 2022, A_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.
 - c.** Dans sa réplique du 28 juillet 2022, la VILLE DE GENEVE a persisté dans ses conclusions.
 - d.** A_____ n'ayant pas dupliqué, les parties ont été avisées par plis du greffe du 23 août 2022 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. La VILLE DE GENEVE, en tant que bailleuse, et A_____, en tant que locataire, ont conclu le 20 mai 2008 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 2_____ à Genève.

Le montant du loyer a été fixé à 6'924 fr. par année, charges et frais de téléseu compris.

b. Le 8 septembre 2020, par pli recommandé et par courrier A, la VILLE DE GENEVE a signifié son congé à A_____ pour le 31 mai 2021. Outre l'adresse du logement litigieux, le courrier indique "Locataire 2_____".

L'avis de résiliation du bail annexé à ce courrier – adressé à A_____, locataire : 2_____ – indique comme objet :

"Immeuble (rue, n°) : rue 2_____

Etage : 1^{er} étage

Nombre de pièces : 2

Genre de la chose louée : Logement de 5 pièces d'environ 118 m² au 2^{ème} étage - n°4_____".

c. L'avis postal relatif au recommandé a été déposé dans la boîte aux lettres de A_____ le 15 septembre 2020. Celui-ci n'a pas retiré le pli recommandé contenant l'avis de résiliation.

d. Le 21 juillet 2021, la VILLE DE GENEVE a autorisé A_____ à faire réaliser deux clés pour son logement.

e. Le 27 août 2021, la VILLE DE GENEVE a adressé à A_____ son décompte de chauffage et d'eau chaude concernant le période du 1^{er} mai 2020 au 30 avril 2021.

f. Par courrier du 12 novembre 2021, la VILLE DE GENEVE, après avoir rappelé à A_____ que son bail avait été résilié par courrier du 8 septembre 2020 pour le 31 mai 2021, a fixé l'état des lieux de sortie au 19 novembre 2021 à 14h.

g. Le 23 février 2022, la VILLE DE GENEVE a déposé une requête en protection du cas clair, prenant les mêmes conclusions que celles figurant dans son appel.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 7 avril 2022, A_____ a déclaré n'avoir jamais reçu la résiliation de son bail. Il avait compris que celui-ci avait été résilié en juillet 2021 lorsque des ouvriers, qui étaient venus chez lui faire un devis pour des travaux qu'il avait demandés, lui avaient finalement indiqué que lesdits travaux ne seraient pas réalisés car son bail avait été résilié. Il avait contacté en vain la VILLE DE GENEVE pour savoir ce qu'il en était. Ce n'était que lors du dépôt de la requête en évacuation qu'il avait obtenu l'avis de résiliation. La bailleresse ne lui ayant pas demandé de partir de son logement, il considérait qu'il y avait un bail tacite du fait de cette inaction.

La VILLE DE GENEVE a déclaré qu'elle avait toujours été claire sur le fait qu'elle voulait récupérer le logement et qu'il n'y avait pas de bail tacite. Lorsque le gérant était venu pour l'état des lieux de sortie en novembre 2021, le locataire, qui était au courant que le bail avait été résilié, avait refusé de le signer.

i. A l'audience du Tribunal du 19 mai 2022, A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête, subsidiairement à l'octroi d'un sursis humanitaire de douze mois minimum.

La VILLE DE GENEVE a persisté dans ses conclusions et s'est opposée à l'octroi d'un sursis humanitaire de plus de trois mois. Elle a indiqué que plusieurs voisins se plaignaient du comportement de A_____ de sorte qu'elle ne pouvait pas envisager un délai d'épreuve tel que réclamé par le locataire.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger.

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).

Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 = JdT 2019 II 235; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1; LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, pp. 69-70).

En l'espèce, la validité de la résiliation du bail est contestée de sorte que, le loyer annuel des locaux charges comprises se montant à 6'924 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 314 al. 1 CPC), étant rappelé que la procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clairs (art. 248 let. b CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 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).

1.4 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC).

Il en résulte que les faits non contestés par la partie défenderesse sont considérés comme prouvés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2017 du 25 avril 2018 consid. 4).

2. Le Tribunal a retenu que le cas n'était pas clair dès lors que, même s'il paraissait plausible que le locataire avait reçu l'avis postal contenant la résiliation, la question de la validité de l'avis de résiliation, qui mentionnait deux objets de location différents, se posait. L'appelante n'avait pas communiqué à l'intimé son souhait de le voir partir entre l'échéance du bail au 31 mai 2021 et le 12 novembre 2021, alors que des échanges avaient eu lieu entre les parties dans l'intervalle. Des enquêtes étaient nécessaires pour élucider la question de savoir si les parties étaient liées par un bail tacite, ce qui n'était pas compatible avec la procédure de cas clair.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir omis de mentionner dans les faits que l'avis de résiliation mentionnait le numéro de locataire. Le courrier qui accompagnait l'avis de résiliation désignait sans ambiguïté le logement de l'intimé; la mention « logement de 5 pièces d'environ 118 m² n° 4_____ » était une erreur de plume reconnaissable puisque le locataire ne louait pas un tel objet. L'intimé n'avait en outre pas allégué avoir eu un doute quant à la désignation de son appartement comme objet de la résiliation ni prétendu que la situation factuelle n'était pas claire. Il n'avait pas contesté la résiliation devant le Tribunal de sorte que ce fait devait être considéré comme « non litigieux ». Un délai d'à peine 5 mois s'était écoulé entre la date à laquelle l'objet loué devait être restitué et le courrier de convocation du locataire à l'état des lieux de sortie. Le fait de ne pas avoir refusé au locataire d'obtenir de nouvelles clés à la suite de la perte des siennes et l'envoi d'un décompte chauffage pour une période qui couvrait notamment la période de la fin du bail n'étaient pas propres à remettre en cause la résiliation du bail. Aucun élément figurant au dossier ne portait à croire que l'appelante avait eu l'intention d'acquiescer à un nouveau contrat.

2.1

2.1.1 Aux termes de l'art. 257 al. 1 et 3 CPC, relatif à la procédure de protection dans les cas clairs, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque les conditions suivantes sont remplies : (a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (b) la situation juridique est claire (al. 1); le tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque cette procédure ne peut pas être appliquée (al. 3).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.1).

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La preuve n'est pas facilitée : le demandeur doit ainsi apporter la preuve certaine des faits justifiant sa prétention; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur fait valoir des objections et exceptions motivées et concluantes, qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 141 III 23 consid. 3.2; 138 III 620 consid. 5.1.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.1.1).

Deuxièmement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 144 III 462 consid. 3.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.1.3).

Pour faire obstacle à la requête en cas clair, il ne suffit pas que le locataire ait déposé une requête en annulation ou en constatation de la nullité du congé, ou qu'il avance des arguments sans proposer le moindre indice à leur appui. Ces démarches et avis de la partie citée doivent avoir une certaine substance, ne pas être contredits par la partie requérante de manière convaincante. Ils ne doivent pas être d'emblée voués à l'échec. Ils doivent être crédibles et susceptibles de faire douter le tribunal chargé de statuer sur la requête en cas clair (LACHAT, op. cit., p. 244).

Si le juge parvient à la conclusion que ces conditions sont remplies, le demandeur obtient gain de cause par une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Si elles ne sont pas remplies et que le demandeur ne peut donc obtenir gain de cause, le juge ne peut que prononcer l'irrecevabilité de la demande. Il est en effet exclu que la procédure puisse aboutir au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1; 140 III 315 consid. 5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 précité consid. 4.1.3).

2.1.2 Lorsque le bailleur intente une action en expulsion selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), le tribunal doit trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable. En effet, l'expulsion du locataire présuppose que

le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO, respectivement art. 299 al. 1 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3.3.1; 141 III 262 consid. 3.2 in fine; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine).

2.1.3 Un bail peut être conclu tacitement. Tel est le cas lorsque le locataire reste en place dans l'appartement, après l'expiration du terme de la résiliation, et s'acquitte du loyer sans que le bailleur proteste. D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, cela suppose nécessairement que le bailleur se soit abstenu pendant assez longtemps de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose; l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant, mais bien l'ensemble des circonstances (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, Droit du bail à loyer et à ferme, n. 53 ad art. 253).

Selon l'art. 1er al. 1 et 2 CO, un contrat est conclu lorsque les parties ont manifesté leur volonté de manière réciproque et concordante (al. 1), et cette manifestation peut être tacite (al. 2). Le locataire peut éventuellement se prévaloir de la conclusion tacite d'un nouveau contrat de bail à loyer lorsque le bailleur a résilié un précédent contrat et que par la suite, durant une période assez longue après que cette résiliation eut pris effet, il s'est abstenu de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose et a continué d'encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. Le cas échéant, au regard du principe de la confiance, des circonstances indépendantes de la durée ainsi écoulée peuvent constituer des indices supplémentaires d'une volonté du bailleur ayant pour objet d'acquiescer à un nouveau contrat; dans l'appréciation à effectuer par le juge, le rôle de ces circonstances additionnelles est d'autant moins significatif que la durée de l'inaction du bailleur est plus importante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_537/2010 du 25 novembre 2010 consid. 5).

Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime. L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral examine librement. Pour résoudre cette question de droit, il doit cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté concernée et sur les circonstances dans lesquelles elle est intervenue, points qui relèvent du fait (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre que l'existence d'un bail tacite invoquée par l'intimé ne pouvait être exclue au vu des différents éléments du dossier.

L'appelante s'est en effet abstenue de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de l'appartement litigieux pendant plus de cinq mois après l'expiration du terme de la résiliation, fixé au 31 mai 2021.

Le fait que l'appelante ait autorisé, postérieurement au 31 mai 2021, l'intimé à commander des clés supplémentaires de son logement, sans lui faire remarquer qu'il était tenu de le quitter est un comportement qui pourrait être susceptible d'être interprété, selon les circonstances, dans le sens allégué par l'intimé. A cela s'ajoute que l'appelante a adressé à l'intimé, le 27 août 2021, un décompte de chauffage, sans formuler de réserve au sujet de la fin du bail.

La question de savoir si, compte tenu des circonstances, ces éléments doivent être considérés comme une manifestation de la volonté de l'appelante d'acquiescer à la conclusion d'un nouveau bail nécessite une interprétation de la volonté des parties et l'exercice par le juge de son pouvoir d'appréciation. Or il est constant que, selon la jurisprudence, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou si celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce.

La situation factuelle doit également être éclaircie, notamment dans la mesure où il convient de déterminer plus précisément, par le biais d'audition de témoins, dans quelles circonstances l'intimé a été autorisé à commander des clés supplémentaires pour son logement et si effectivement des ouvriers sont intervenus chez lui après l'expiration du bail.

Il résulte de ce qui précède que le jugement querellé doit être confirmé, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la question de savoir si l'avis de résiliation doit être considéré comme valable en dépit du fait qu'il mentionne deux objets de location différents.

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.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 juillet 2022 par la VILLE DE GENEVE contre le jugement JTBL/483/2022 rendu le 15 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4568/2022-26-SD.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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 Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.