

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1156/2011

ACJC/884/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 JUIN 2012

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 mars 2011, comparant par Me Mark Barokas et Me Stéphanie Brun Poggi, avocats, 32, route de Malagnou, case postale 206, 1211 Genève 17, en l'étude desquels il fait élection de domicile,

d'une part,

Et

B _____ **SA**, sise _____ Genève, intimée, comparant par Me David Lachat, avocat, 100, rue du Rhône, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.06.2012.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 16 mars 2011, communiqué aux parties par plis du 18 mars 2011, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en expulsion du 13 janvier 2011 formée par A_____ à l'encontre de B_____ SA (ch. 1) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).
- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 22 mars 2011, A_____ forme appel contre ce jugement, concluant principalement à ce que le jugement susvisé soit annulé, à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail à loyer du 20 janvier 2010 portant sur l'appartement no 5, de 5 pièces, au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 3, rue C_____, conclu entre les parties, est un contrat de durée déterminée d'un an, du 1^{er} février 2010 au 31 janvier 2011, à ce que B_____ SA soit condamnée à libérer ledit appartement de tous biens et de personnes au 31 janvier 2011, et soit condamnée au paiement mensuel d'une indemnité de 5'000 fr., plus 200 fr. de provisions pour frais accessoires, dès le 1^{er} février 2011 au titre d'occupation illicite et jusqu'à restitution de l'appartement.

B_____ SA a conclu, dans sa réponse du 4 avril 2011, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

Les parties ont été informées par lettre le 5 avril 2011 de la mise en délibération de la cause.

L'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin.

- C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants :
- a)** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 5 pièces, no 5, au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 3, rue C_____, Genève.

Le bail a été conclu du 1^{er} février 2010 au 31 janvier 2011, et précise : «*Renouvellement selon article 13 des Conditions générales et Règles et usages locatifs édition 2008*».

Le contrat indique en outre : «*Annexes : Conditions générales et règles et usages locatifs édition 2008 et clauses additionnelles faisant partie du bail que le locataire reconnaît avoir reçus et acceptés*».

L'art. 13 desdites conditions générales, jointes au contrat, est rédigé en ces termes :

«Trois mois au moins avant l'échéance du bail, les parties s'avertissent par écrit de leurs intentions au sujet de son renouvellement pour une nouvelle période d'un an ou sa dénonciation.

S'il n'est pas fait usage des possibilités énoncées ci-dessus, le présent bail est reconduit tacitement aux conditions en vigueur pour une année, et ainsi de suite d'année en année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre partie donnée trois mois au moins à l'avance.

En cas de terme fixe, le bail prend fin sans congé, à l'expiration de la durée convenue».

b) Le montant du loyer et des charges a été fixé à 5'200 fr. par mois dès le 1^{er} février 2010.

c) Par courrier du 18 octobre 2010, la régie du Rhône en charge de la gestion de l'immeuble, attirait l'attention de B_____ SA sur le fait que le contrat de bail prenait fin le 31 janvier 2011 et fixait l'état des lieux de sortie.

d) Le 29 décembre 2010, B_____ SA écrivait à la régie que faute d'être notifiée au moyen d'un formulaire officiel, la résiliation était nulle.

e) Par courrier du 4 janvier 2011, le conseil de A_____ informait B_____ SA de ce que le courrier de la régie du 18 octobre 2010 n'était pas une lettre de résiliation, mais «*un simple rappel de courtoisie*» de l'échéance du bail, soutenant que les parties étaient liées par un contrat de bail de durée déterminée.

f) Par requête déposée au greffe du Tribunal des baux et loyers le 13 janvier 2011, en sollicitant la protection pour cas clair, A_____ a conclu au prononcé de l'évacuation de la locataire et à la condamnation de celle-ci au paiement d'une somme mensuelle de 5'200 fr. dès le 1^{er} février 2011 au titre d'indemnité pour occupation illicite.

Il a soutenu à cet égard que le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux est de durée déterminée et aurait pris fin le 31 janvier 2011.

g) B_____ SA a conclu pour sa part à l'irrecevabilité de la requête de A_____, au motif que le contrat de bail avait été conclu pour une durée indéterminée, et n'avait pas été résilié.

h) Par requête du 25 février 2011, adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ SA a conclu à ce qu'il soit constaté que les parties sont liées par un contrat de bail de durée indéterminée et que la résiliation du bail du 18 octobre 2011 est nulle.

i) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que le bail était de durée indéterminée, de sorte que le bailleur ne pouvait prétendre à l'évacuation de sa locataire.

Il lui a donc refusé la protection pour cas clair et a déclaré sa requête irrecevable.

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), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPUHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à une évacuation, dans laquelle la question de l'annulation, respectivement de la prolongation du bail ne se pose pas, que l'intérêt économique du locataire peut être assimilé à la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période où son déguerpissement ne peut pas être exécuté par la force publique (arrêt 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2).

1.2. En l'espèce, la présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation pour fin de bail. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt de l'appel et le moment où le déguerpissement de l'appelante pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique - si tant est que l'action soit admise, soit 46'800 fr. (loyer mensuel de 5'200 fr. x 9 mois). La période de 9 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et trente jours pour la force publique pour procéder à l'évacuation. Compte tenu du loyer mensuel de 5'200 fr., la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3. En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Cela étant, si la décision a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction de l'appel et le dépôt de la réponse est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

L'appel a par ailleurs été expédié dans un délai de dix jours à compter de la réception du jugement entrepris, ce dernier ayant été rendu en procédure sommaire (art. 257 CPC).

L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

Dès lors, l'appel est recevable.

2. En vertu de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque (let. a) l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et (let. b) la situation juridique est claire. Ces conditions sont cumulatives (BOHNET; Procédure civile, Tome II, Berne 2010, no 1 ad art. 257CPC, p. 304).

Le Tribunal n'entre pas en matière sur la requête lorsque les conditions susmentionnées ne sont pas remplies (art. 257 al. 3 CPC); dans un tel cas, il doit donc déclarer la demande irrecevable (BOHNET, op. cit., no 23 ad art. 257).

L'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté, à savoir lorsque les faits tels que présentés par le requérant ne sont pas remis en cause par le défendeur. On ne peut pas le déduire du simple défaut du défendeur (BOHNET, op. cit., no 7 ad art. 257).

En l'espèce, l'état de fait est manifestement litigieux, puisque l'intimée conteste que le bail serait de durée déterminée; or, il s'agit là de l'élément de fait déterminant à la solution du litige.

Il convient donc d'examiner si cet état de fait peut être immédiatement prouvé.

En procédure sommaire, la preuve est rapportée par titres (art. 254 al. 1 CPC), au sens de l'art. 177 CPC, à savoir des documents, tels les écrits, les dessins, les plans, les photographies, les films, les enregistrements sonores, les fichiers électroniques et les données analogues propres à prouver des faits pertinents (BOHNET, op. cit., no 2 ad art. 254). D'autres moyens de preuve sont cependant admissibles (art. 254 al. 2 CPC) lorsque leur administration ne retarde pas sensiblement la procédure (let. a), le but de la procédure l'exige (let. b) ou le Tribunal établit les faits d'office (let. c). BOHNET relève à cet égard que si les preuves étaient limitées aux titres, la protection dans les cas clairs ferait clairement double emploi avec la mainlevée provisoire de l'opposition en matière pécuniaire (BOHNET, op. cit., no 11 ad art. 257), laquelle est également soumise à la procédure sommaire (art. 251 let. a CPC).

Pour Fabienne HOHL (Procédure civile, op. cit., no 1676), en cas de requête en protection pour cas clair, le juge ne devrait statuer que sur la base de titres, les

autres moyens de preuve ne devant entrer en ligne de compte que s'ils peuvent être administrés immédiatement. Exceptionnellement, tous les moyens de preuve doivent être admis s'ils ne retardent pas le déroulement de la procédure (art. 254 al. 2 let. a CPC); toutefois, le juge ne doit pas en arriver à établir l'état de fait de la même manière qu'en procédure ordinaire ou simplifiée (HOHL, op. cit., no 1677).

La protection pour cas clair ne saurait être admise s'agissant de l'application d'une disposition légale ménageant une marge d'appréciation; il en va de même lorsqu'intervient le critère de la bonne foi (JENTSOERSEN KUKO ZPO, no 7 ad art. 257).

Ainsi, lorsque l'établissement des faits nécessite de procéder à l'interprétation d'un contrat, comme c'est le cas en l'espèce, il ne saurait être considéré que l'état de fait est susceptible d'être immédiatement prouvé.

En l'espèce, il n'apparaît en tous cas pas évident qu'il s'agirait d'un bail de durée déterminée, bien au contraire. Admettre une telle qualification pour le contrat de bail litigieux nécessiterait, à tout le moins, de procéder à une interprétation de celui-ci.

Au vu de ce qui précède, la première condition de l'art. 257 al. 1 CPC, soit l'existence d'un état de fait non litigieux ou susceptible d'être immédiatement prouvé, fait défaut.

Les conditions de cet article étant cumulatives, point n'est besoin d'examiner la seconde.

C'est dès lors à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête du bailleur. Le jugement entrepris devra donc être confirmé.

3. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçus de frais judiciaires ou de dépens (art. 17 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/222/2011 rendu le 16 mars 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1156/2011-1-D.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Pierre STASTNY, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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 à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2)