REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14456/2018 **ACJC/129/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 JANVIER 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et intimée sur appel joint, d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 avril 2020 comparant par Me Cyril MIZRAHI, avocat, avenue Vibert 9, 1227 Carouge, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

SOCIETE COOPERATIVE B_____, sise _____, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Nadia Isabel GLERIGO CORREIA, avocate, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/278/2020 du 24 avril 2020, reçu par les parties le 13 mai 2020, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la demande de A_____ en constatation de l'existence d'un bail tacite (ch. 1 du dispositif), déclaré irrecevable la demande reconventionnelle en évacuation avec exécution directe de la SOCIETE COOPERATIVE B_____ (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

B. **a.** Par acte expédié le 12 juin 2020 à la Cour de justice, A_____, estimant que la valeur litigieuse était supérieure à 30'000 fr., a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation du chiffre 1 du dispositif et, cela fait, a conclu à la constatation de l'existence d'un bail tacite entre elle et la SOCIETE COOPERATIVE B_____ et à la confirmation du jugement pour le surplus.

Elle a produit en appel une pièce nouvelle n° 2, soit un formulaire de demande de logement non daté, au nom et signé par C_____, sa mère décédée depuis le _____ 2015.

b. Le 22 juillet 2020, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a expédié au greffe de la Cour civile son mémoire de réponse concluant au rejet de l'appel et à la confirmation du point n° 1 du dispositif du jugement JTBL/278/2020. Dans la même écriture, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a formé un appel joint en concluant à l'annulation du point n° 2 du dispositif du jugement et à ce qu'il soit ordonné l'évacuation de A_____ avec exécution directe.

c. Par acte expédié le 14 septembre 2020, A_____ a répondu à l'appel joint en concluant à son rejet, voire à son irrecevabilité. Dans la même écriture, elle a fait usage de son droit de réplique sur le mémoire de réponse de la SOCIETE COOPERATIVE B_____, persistant dans ses conclusions à ce titre.

d. Par acte déposé au greffe de la Cour le 7 octobre 2020, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a répliqué à l'écriture de A_____ du 14 septembre 2020 et persisté dans ses conclusions du 22 juillet 2020.

e. Par acte expédié le 3 novembre 2020 au greffe de la Cour civile, A_____ a fait usage de son droit de duplique à l'écriture de la SOCIETE COOPERATIVE B_____ du 7 octobre 2020 en persistant dans ses conclusions du 12 juin 2020 et du 14 septembre 2020.

f. Par courrier du 5 novembre 2020, la Cour a transmis à la SOCIETE COOPERATIVE B_____ la duplique de A_____ en indiquant aux parties que la cause était gardée à juger.

g. Par une écriture spontanée expédiée le 30 novembre 2020, A_____ a transmis à la Cour un arrêt du Vice-président de la Cour de justice rendue le 18 novembre 2020 dans le cadre de la demande d'assistante judiciaire, référence DAAJ/98/2020. Dans sa décision le Vice-président de la Cour a considéré tout

comme le Tribunal qu'il n'existait probablement pas de bail tacite entre la SOCIETE COOPERATIVE B_____ et A_____, mais que l'absence de réaction de la SOCIETE COOPERATIVE B_____ au départ de D_____ aurait peut-être permis de conclure à l'existence d'un bail tacite entre elle et C_____. Ainsi lors du décès de cette dernière ledit bail aurait pu avoir été transféré à A_____. La décision entreprise a ainsi été annulée et la cause renvoyée à l'Autorité de première instance pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

h. Par courrier expédié le 11 décembre 2020 au greffe de la Cour, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a persisté dans ses conclusions et conclu au rejet de la pièce nouvelle produite.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 26 novembre 1974, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ et D_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 5ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève. Le bail était conclu pour une durée d'une année, du 1er décembre 1974 au 30 novembre 1975 et se renouvelait ensuite tacitement de trois mois en trois mois, sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois. Le loyer annuel (charges non comprises) a été fixé en dernier lieu à 10'416 fr./an ou 668 fr./mois dès le 1er juillet 2016.

Etait annexé au contrat de bail un exemplaire du règlement général de location de la SOCIETE COOPERATIVE B_____ prévoyant à son art. 6 al. 1 que « *toute attribution d'un logement est subordonnée impérativement à l'obtention préalable de la qualité d'associé* » et à l'art. 6 al. 2 que « *le logement doit être occupé personnellement au titre de domicile principal par l'associé et, le cas échéant, par son Conjoint/enfant* ». Finalement, selon l'art. 11 al. 1 « *en cas de décès d'un associé, son conjoint acquiert de plein droit la qualité d'associé, ses héritiers n'acquièrent pas de plein droit la qualité d'associés* ».

b. La SOCIETE COOPERATIVE B_____ et D_____ ont conclu le 26 mars 1980 un contrat de bail annulant et remplaçant un premier contrat datant du 28 septembre 1979 portant sur la location du box n° _____ sis au sous-sol de l'immeuble. Le bail était conclu pour une durée initiale d'une année dès le 1er avril 1980 et se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer annuel du box était fixé à 600 fr. ou à 50 fr. /mois.

c. A_____ est la fille de D_____ et de C_____.

d. A_____, par courriel du 4 octobre 2013, a informé la bailleresse qu'elle était retournée vivre chez ses parents et transmettait en pièce jointe un formulaire d'inscription pour l'obtention d'un logement.

e. C_____ a écrit le 3 décembre 2014 à la SOCIETE COOPERATIVE B_____, en faisant référence à un entretien téléphonique lors duquel elle l'avait

informée que son époux habitait en France, mais qu'en raison de son état de santé, il revenait le plus souvent possible à Genève. Sa fille A_____ habitait avec elle. Elle prétendait qu'on lui aurait indiqué de ne pas se faire de soucis pour sa fille qui ne serait pas « mise à la rue ». Dès lors, elle demandait à la SOCIETE COOPERATIVE DE GENEVE qu'un appartement de trois pièces soit attribué à A_____ au plus vite, afin que le cinq pièces soit réattribué rapidement à des tiers après travaux et ce, au vu de son état de santé l'empêchant d'être autonome.

f. C_____ est décédée le _____ 2015. A_____ occupe depuis lors l'appartement seule.

g. Par téléphone du 31 août 2017, A_____ a sollicité de la bailleresse le transfert du bail à son nom sans faire part du décès de sa mère.

h. La SOCIETE COOPERATIVE B_____ a, par courrier du 6 septembre 2017, répondu à A_____ qu'elle occupait le logement sans son consentement et l'a priée de lui communiquer tout complément d'information qu'elle jugerait opportun et qui pourrait apporter une quelconque justification à la situation actuelle.

i. La SOCIETE COOPERATIVE B_____ allègue avoir appris au travers d'attestations de l'Office cantonal de la population datées des 29 et 30 novembre 2017 que C_____ était décédée et que son époux, locataire de l'appartement et du parking, D_____, avait quitté le canton de Genève le 6 juillet 1992.

j. Par avis du 5 décembre 2017 envoyé à D_____, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a résilié les baux de l'appartement et du box pour le 30 juin 2018 et ce, en raison de l'occupation du logement par A_____ sans l'accord préalable du comité de direction. A_____ a été informée le jour-même de la résiliation des baux pour leur prochaine échéance contractuelle et a été invitée à prendre toutes mesures utiles pour restituer les locaux.

k. Suite aux résiliations des baux, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a proposé durant l'année 2018 et 2019 à A_____ quatre appartements disponibles qui auraient pu lui être attribués. A_____, après visites de ceux-ci, les a refusés.

l. D_____, s'est adressé à la SOCIETE COOPERATIVE B_____ par courriel du 14 mai 2018 afin de savoir quelles démarches il devait entreprendre pour « *liquider l'affaire au plus vite* ». Il confirmait avoir quitté l'appartement en 1992 et ne plus avoir de relation avec A_____.

m. Par courrier du 29 mai 2018, adressé en copie à la SOCIETE COOPERATIVE B_____, D_____ a demandé à sa fille de libérer le logement dont il n'avait plus les clés depuis deux ans.

n. Le 20 juin 2018, D_____ a été exclu de la SOCIETE COOPERATIVE B_____ au motif de la sous-location de son appartement à des tiers sans le consentement de la coopérative.

o. Le 21 juin 2018, A_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en constatation de l'existence d'un bail tacite.

p. Le 22 juin 2018, D_____ a prévenu la SOCIETE COOPERATIVE B_____ qu'il n'avait plus de nouvelles de sa fille et qu'il ne pourrait dès lors pas restituer l'appartement à la date convenue.

q. Le 22 janvier 2019, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a rappelé à A_____ qu'elle devait libérer les locaux qu'elle occupait illicitement, à défaut de quoi elle agirait par toutes voies de droit pour procéder à son évacuation.

r. Non conciliée lors de l'audience du 27 mars 2019, la procédure introduite par A_____ a été portée par cette dernière devant le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2019, concluant à ce que soit constaté qu'un bail avait été conclu entre les parties.

s. La SOCIETE COOPERATIVE B_____, dans sa réponse du 27 juin 2019, a conclu principalement au déboutement de A_____ et reconventionnellement à son évacuation avec exécution directe.

t. Le Tribunal a, par ordonnance du 2 juillet 2019, limité la réponse à la demande reconventionnelle à la question de l'évacuation.

u. A_____ a, dans sa réponse du 13 septembre 2019 sur demande reconventionnelle, conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle en évacuation, celle-ci devant être soumise à la procédure sommaire alors que la demande principale en constatation de l'existence d'un bail était soumise à la procédure ordinaire, la valeur litigieuse étant de 37'548 fr. et la question de l'existence du bail ne pouvant être soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC qui ne trouvait pas application dans le cas d'espèce.

v. Le Tribunal a tenu une audience en date du 8 novembre 2019, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions, A_____ a déclaré qu'elle avait intégré l'appartement dans lequel vivait sa mère le 7 février 2013 et que son père y venait cinq ou six fois par année jusqu'en 2016. Le loyer était partagé par moitié avec sa mère. Jusqu'au mois d'août 2018, le loyer était payé au moyen de bulletins de versements au nom de son père, puis elle avait utilisé des bulletins vierges sur lesquelles elle mettait son nom. A_____ ne se rappelait pas la date de l'envoi de l'acte de décès de sa mère à la SOCIETE COOPERATIVE B_____.

E_____, entendu pour la SOCIETE COOPERATIVE B_____, a déclaré avoir eu connaissance du décès de C_____ lors d'un entretien téléphonique dans le courant de l'année 2017. Il n'avait pas eu connaissance de l'arrivée de A_____ dans l'appartement en février 2013 et n'avait pas reçu d'acte de décès de C_____. En ce qui concernait la lettre du 3 décembre 2014, il n'en avait pas de souvenir.

w. Le Tribunal a clôturé l'administration des preuves par ordonnance du 11 novembre 2019.

x. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à la suite des plaidoiries écrites des parties du 17 juin 2020, dans lesquelles elles ont persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

1. **1.1**

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 pourtant sur l'usage d'une chose sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

A l'instar de ce qui prévaut en matière de contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse, liée à une action en constatation de l'existence d'un bail tacite, se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette l'action en constatation de droit et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné (cf. arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 1). 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 et 136 III 96 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.1.2 En l'espèce, la demande vise à faire constater l'existence d'un bail entre les parties. Le loyer annuel de l'appartement occupé par A_____, charges non comprises, s'élève à 10'416 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est 31'248 fr., de sorte que le seuil de 10'000 fr. est atteint.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 L'intimée dans le cadre de sa réponse à l'appel était fondée à former un appel joint (art. 313 al. 1 CPC). Dès lors que l'appel joint a été déposé dans le délai octroyé par la Cour pour produire sa réponse à l'appel, il sera déclaré recevable.

1.4

1.4.1 La procédure simplifiée s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et des locaux

commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC). Le Tribunal fédéral a jugé que la notion de "protection contre les congés" devait être comprise dans une acception large, la règle ayant pour but la protection du locataire, lequel doit bénéficier de la procédure simplifiée - moins formelle et plus rapide (art. 244 ss CPC) - et d'une plus forte implication du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple sans égard à la valeur litigieuse (art. 247 al. 2 let. a CPC; ATF 142 III 402, consid. 2 et ATF 142 III 690, consid. 3.1). Ainsi, le Tribunal fédéral a considéré que la question de l'existence d'un bail, question souvent sous-jacente à une procédure en contestation de congé, devait être soumise à la procédure simplifiée (ATF 142 III 690, consid 3.1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2019, p.199 et 226).

1.4.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a soumis à la procédure simplifiée la demande en constatation de l'existence d'un bail tacite entre l'appelante et l'intimée.

1.5 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 produit en appel deux pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les faits et moyens de preuves nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, n. 3 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante n'expose pas les raisons qui ont rendu impossible la production de la pièce nouvelle n° 2 devant les premiers juges, alors que celle-ci est antérieure au décès de sa mère et donc à la présente procédure. Par conséquent, cette pièce sera déclarée irrecevable.

La pièce produite par l'appelante le 30 novembre 2020, soit l'arrêt de la Cour du 18 novembre 2020 relatif à la demande d'assistance judiciaire l'a été sans retard et avec la diligence requise, de sorte qu'elle est recevable.

3. Le Tribunal a retenu que l'intimée n'avait appris que le 31 août 2017 que D_____ avait définitivement quitté l'appartement litigieux, même si elle savait au plus tard depuis le 4 octobre 2013 que l'appelante s'y était installée.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de façon erronée en retenant à tort que l'intimée n'avait été informée du départ de D_____ que le 31 août 2017 et qu'elle avait immédiatement demandé à l'appelante des explications, avant de résilier le bail trois mois plus tard, de sorte que l'existence d'un bail tacite ne pouvait être admise.

A l'appui de son grief, l'appelante soutient qu'en raison de l'application de la procédure simplifiée à la question de la constatation de l'existence d'un bail tacite entre elle et l'intimée, le Tribunal aurait dû l'interpeller afin d'éclaircir l'état de fait. Elle se fonde également sur sa pièce nouvelle n° 2, laquelle est irrecevable.

3.1 S'agissant de la procédure applicable et de la maxime applicable au présent cas, l'action en constatation de l'existence d'un bail tacite est soumise à la procédure simplifiée. La maxime inquisitoire sociale s'applique conformément à l'art. 247 al. 2 CPC. Cette maxime a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [ci-après : Message CPC], FF 2006 6841, 6956 ch. 5.16 ad art. 242 et 243 avec référence à l'arrêt 4C.211/2004 du 7 septembre 2004 consid. 2.1; cf. également sous l'empire de l'art. 274d al. 3 CO, l'arrêt 4A_397/2011 du 11 février 2014 consid. 4.4; ATF 141 III 569 consid 2.3 et 3.1).

3.2 En l'espèce, le Tribunal n'a commis aucune violation de la loi en n'approfondissant pas la question de la connaissance par l'intimée de la date de départ de D_____ de son logement. A teneur des pièces produites par les parties et des auditions effectuées, il disposait de suffisamment d'éléments probants pour résoudre cette question. Il sera encore relevé que l'appelante était assistée d'un avocat, auquel il incombait cas échéant de solliciter des mesures d'instruction complémentaires s'il l'estimait nécessaire.

3.3 Par conséquent, le grief de l'appelante est infondé.

4. Dans un second grief, l'appelante affirme que c'est à tort que le Tribunal a retenu l'absence de conclusion de bail tacite entre elle et l'intimée au sens de l'art. 1 al. 2 CO.

4.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art. 253 CO). La formation du contrat de bail suppose la réunion de quatre éléments : une cession de l'usage, une chose, un loyer et une certaine durée (CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, art. 253 CO N. 58). La conclusion du contrat de bail est soumise aux règles générales des art. 1ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015, consid. 3.1.1), la loi ne prescrivant aucune forme pour le contrat de bail (art. 11 al. 1 CO). Ainsi, un contrat de bail peut être conclu sous la forme écrite (art. 16 CO), expressément ou implicitement. Le contrat de bail peut également être conclu oralement de manière tacite ou par acte concluant (art. 1 al. 2 CO). Cela étant pour que tel soit le cas les parties doivent manifester leur volonté de façon concordante sur tous les points essentiels du contrat. En matière de bail, le Tribunal fédéral relevé que la conclusion d'un bail tacite ne doit être retenue qu'avec prudence (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015, consid. 4.1 et 4A_499/2013 du 4 février 2014, consid. 3.3.1). Dans l'analyse que doit conduire la juridiction, l'ensemble des circonstances doit être pris en compte (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1).

4.2 En l'espèce, l'intimée est une société coopérative dont les statuts précisent que « *toute attribution d'un logement est subordonnée impérativement à l'obtention préalable de la qualité d'associé* ». L'intimée était liée contractuellement au père de l'appelante qui était par ailleurs membre de la coopérative. Dans le cadre de ses droits d'associé-locataire le père de l'appelante était autorisé par les statuts de l'intimée à loger dans son appartement sa conjointe et ses enfants, sans qu'un contrat de bail ne soit conclu (tacitement ou formellement) avec ces derniers.

Le locataire n'a pas informé l'intimée de son départ définitif en France en 1992. Dans son courrier du 3 décembre 2014, la mère de l'appelante s'est contentée d'informer l'intimée de ce que son époux demeurait en France, tout en précisant qu'il revenait « *le plus souvent possible* ». Ainsi, même à admettre que l'intimée aurait reçu cette lettre, ce que celle-ci conteste, il n'en découlerait pas qu'elle savait que le père de l'appelante avait quitté définitivement Genève à cette date. Comme le Tribunal l'a justement relevé, ce n'est que le 31 août puis le 29 novembre 2017 que l'intimée a été informée tant du départ définitif en France de son locataire en 1992 que du décès de l'épouse de celui-ci en 2015. Le fait que l'appelante vive depuis 2014 dans l'appartement avec "ses parents", comme cela ressort du mail qu'elle a adressé à l'intimée le 4 octobre 2013, puis seule depuis le décès de sa mère, ignoré par l'intimée jusqu'en 2017, est insuffisant pour retenir l'existence d'un bail tacite. Le règlement du loyer par l'appelante jusqu'en 2018 au moyen de bulletins de versement libellés au nom de son père locataire, puis avec des bulletins vierges ne permet pas de parvenir à une conclusion différente. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a considéré que l'attitude de l'intimée, qui avait manifesté son refus d'accepter la présence de l'appelante dans l'appartement, dès qu'elle avait su que le locataire initial n'y demeurait plus depuis des années et que

l'épouse de celui-ci était décédée depuis plusieurs années également, empêchait de considérer qu'un bail tacite avait été conclu entre les parties.

En définitive, le chiffre 1 du dispositif du jugement du Tribunal sera confirmé.

5. Le Tribunal a considéré que la procédure ordinaire s'appliquait à la demande d'évacuation de l'intimée, s'agissant d'une action en revendication fondée sur les art. 641 et ss CC, dont la valeur litigieuse était supérieure à 30'000 fr.

Dans son appel joint, l'intimée conteste la décision du Tribunal de déclarer irrecevable sa demande reconventionnelle en évacuation avec exécution directe. Elle soutient une interprétation extensive de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, qui permettrait d'appliquer la procédure simplifiée tant à la demande de l'appelante qu'à la demande reconventionnelle en évacuation, ne serait-ce que par économie de procédure.

5.1

5.1.1 L'art. 224 al. 1 CPC permet au défendeur de déposer une demande reconventionnelle dans sa réponse lorsque la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale.

La procédure simplifiée s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 243 al. 2 let. c CPC).

Comme il l'a été rappelé plus haut (voir consid. 1.4.1 ci-dessus), la notion de "protection contre les congés" doit être comprise dans une acception large, ce qui englobe les procédures en évacuation (ATF 142 III 402, consid 2, LACHAT, *op. cit*., p. 199 et 226).

5.1.2 La Cour, dans un arrêt de principe du 6 mai 2019 (ACJC/646/2019), a considéré qu'il y avait lieu d'admettre que la juridiction des baux et loyers peut connaître des litiges survenant entre un bailleur principal et un sous-locataire, la notion de « litiges relatifs au contrat de bail à loyer » au sens de l'art. 89 LOJ devant être comprise extensivement. Ainsi, le Tribunal des baux et loyers est compétent à raison de la matière pour statuer sur tout litige relatif aux baux et loyers opposant un bailleur principal à un sous-locataire (restitution des locaux, évacuation, exécution de l'évacuation, demande en paiement d'une indemnité pour occupation illicite, etc.). Cette compétence ne concernera cependant que les rapports entre un bailleur principal et un sous-locataire, à l'exclusion d'un squatteur, d'un occupant non titulaire d'un contrat de bail de sous-location ou d'un occupant à titre gratuit titulaire d'un contrat de prêt à usage, cas où la compétence de la juridiction ordinaire demeure (art. 86 LOJ).

5.1.3 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

5.2 En l'espèce, l'appelante ne peut être considérée comme la sous-locataire de son père, locataire de l'intimée et sociétaire de celle-ci. Cela étant, comme l'a retenu la

Cour dans l'arrêt précité, il s'agit de comprendre la notion de litige relatif au contrat de bail à loyer de façon extensive, ce qui revient à conclure que l'appelante doit être considérée comme un proche du locataire, lequel aurait pu faire l'objet d'une procédure en évacuation devant le Tribunal des baux et loyers. Ainsi la compétence du Tribunal est donnée pour prononcer l'évacuation de l'appelante.

La procédure applicable à la demande reconventionnelle est la procédure simplifiée, comme cela ressort des considérants qui précèdent, et c'est à tort que le Tribunal en a décidé autrement. La demande principale et la demande reconventionnelle étant soumises à la même procédure, la seconde est recevable.

En l'absence d'un bail tacite entre les parties, l'appelante ne dispose d'aucun titre l'autorisant à demeurer dans les locaux loués, de sorte que son évacuation sera prononcée.

Ainsi, l'appel joint est fondé. Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera annulé et il sera statué à nouveau en ce sens que la demande reconventionnelle sera déclarée recevable et qu'il sera fait droit aux conclusions de l'intimée en évacuation de l'appelante.

6. Dans son appel joint, l'intimée a encore conclu à l'exécution directe immédiate de l'évacuation.

6.1 L'exécution forcée d'un jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire est régie par le droit fédéral (cf. art. 335 ss CPC). Toutefois, la compétence du Tribunal des baux et loyer est inscrite dans l'art. 89 al. 2 LOJ qui prévoit qu'il exerce en outre les compétences que le CPC attribue au tribunal de l'exécution, pour les jugements ordonnant l'évacuation d'un locataire rendus par le Tribunal des baux et loyers et par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice. Selon l'art. 30 al. 3 *cum* 30 al. 2 LaCC, lorsque le Tribunal est appelé à statuer sur l'exécution d'un jugement d'évacuation d'un logement, il siège en présence des représentants du département chargé du logement et de représentants des services sociaux.

6.2 En l'espèce, la Cour n'est pas compétente pour statuer sur l'exécution de l'évacuation, de sorte que la cause sera renvoyée au Tribunal pour qu'il statue sur ce point dans la composition ad hoc.

7. 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 12 juin 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/278/2020 rendu le 24 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14456/2018.

Déclare recevable l'appel joint formé par SOCIETE COOPERATIVE B_____.

Au fond :

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare recevable la demande reconventionnelle de SOCIETE COOPERATIVE B_____.

Condamne A_____ à évacuer de sa personne et de ses biens l'appartement de 5 pièces au 5ème étage de l'immeuble sis 1_____.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour statuer sur la demande d'exécution de l'évacuation.

Dit que la procédure est gratuite.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER MARIETHOZ, juges; Monsieur Stéphane PENET et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies de recours</u> :

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.