REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/17181/2020 **ACJC/355/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 MARS 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 octobre 2021, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, comparant par Me Raphaël REY, avocat, rue Verdaine 15, case postale 3015, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.03.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/861/2021 du 20 octobre 2021, reçu par les parties le 25 octobre 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la requête en constatation de l'existence d'un contrat de bail (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 24 novembre 2021 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, à ce que la Cour déclare recevable sa requête en contestation (*recte* : constatation) de l'existence d'un contrat de bail et renvoie la cause à la juridiction précédente, subsidiairement à ce qu'il soit constaté l'existence d'un contrat de bail entre les parties.

b. Dans sa réponse du 22 décembre 2021, B_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. A_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

d. Les parties ont été avisées le 31 janvier 2022 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Depuis septembre 2018 à tout le moins, A_____ a bénéficié de la jouissance d'une chambre meublée dans l'appartement sis au C_____, à Genève, propriété de B_____, étant relevé que cette dernière habitait également dans l'appartement. La question de l'existence d'un contrat de bail, ainsi que du paiement d'un loyer mensuel de 1'100 fr., ou d'un contrat de prêt à usage, est litigieuse entre les parties.

b. Le 22 juin 2020, B_____, par l'intermédiaire de son avocat, a notifié à A_____ la résiliation du « contrat de bail portant sur la chambre meublée », ceci pour le 31 juillet 2020.

c. Le 22 juillet 2020, B_____, par l'intermédiaire de son avocat, a précisé à A_____ que, dans la mesure où la chambre en question avait été prêtée à titre gratuit, il convenait de qualifier le contrat de « prêt à usage » et non de bail. La résiliation était toutefois maintenue au 31 juillet 2020.

d. Le 29 juillet 2020, B_____ a déposé plainte pénale auprès du Ministère public, reprochant à A_____ des actes de menace, de contrainte, d'agression et d'abus de faiblesse. Dans sa plainte, elle mentionne avoir hébergé dans son appartement A_____, ainsi que sa fille mineure, depuis le mois de septembre

2018, sans requérir le moindre loyer. A_____ l'aurait cependant sollicitée pour signer, chaque mois et sous la contrainte, des quittances, en guise de « loyer fictif », afin de bénéficier d'allocations logement de l'HOSPICE GENERAL. Après s'être rendue compte que A_____ ne faisait aucun effort pour retrouver un logement et abusait de sa gentillesse, et à la suite de plusieurs altercations, en raison notamment de son refus de signer de nouvelles quittances de loyer, elle s'était décidée à porter plainte contre l'intéressée.

e. Le 23 août 2020, profitant de l'absence de A_____ du logement, B_____ a déposé une partie des affaires de cette dernière sur le palier de l'immeuble. Elle a, par la suite et le même jour, empêché A_____ et sa fille de pénétrer dans le logement.

f. Par ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 27 août 2020, à la suite d'une requête de A_____, le Tribunal a ordonné à B_____ de restituer immédiatement à A_____ la possession de la chambre meublée et de lui accorder l'accès à l'appartement.

g. Selon le procès-verbal d'audience du 15 décembre 2020 du Ministère public (P/1_____/2020), A_____ a été mise en prévention pour les infractions de voie de faits (art. 126 CP), d'abus de confiance (art. 138 CP), de diffamation (art. 173 CP), de calomnie (art. 174 CP), de violation du domaine secret (art. 179^{quarter} CP), d'injures (art. 177 CP), de menace (art. 180 CP), de contrainte (art. 181 CP), de violation de domicile (art. 186 CP) et de dénonciation calomnieuse (art. 303 CP), à la suite, notamment, de la plainte déposée par B_____ à son encontre le 29 juillet 2020. Durant son audition, A_____ a contesté intégralement les faits qui lui étaient reprochés.

Selon ce même procès-verbal, B_____ a été également mise en prévention, en lien avec des infractions de voie de fait (art. 126 CP), d'injures (art. 177 CP) et de dénonciation calomnieuse (art. 303 CP), à la suite d'une plainte pénale déposée en ce sens par A_____ le 24 août 2020. Lors de son audition, B_____ a contesté également intégralement les faits qui lui étaient reprochés.

h. Le 17 décembre 2020, faisant suite à l'échec de la tentative de conciliation du 27 août 2020, A_____ a introduit devant le Tribunal une action en constatation de l'existence d'un contrat de bail, en exécution dudit contrat, en constatation de la nullité et de l'inefficacité des congés, en lien avec la chambre meublée litigieuse.

i. Dans sa réponse à l'action du 22 février 2021, B_____ a conclu au rejet de celle-ci et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation immédiate de A_____ du logement.

j. Le 18 août 2021, B_____ a informé le Tribunal que la chambre meublée avait été libérée par A_____, de sorte que la procédure était devenue sans objet.

k. Invitée par le Tribunal à se déterminer sur ce qui précède, A_____ a admis que la procédure était devenue sans objet sur la question de la contestation du congé et de l'action en exécution du contrat, mais fait valoir qu'il demeurait un intérêt à poursuivre l'action en constatation, en raison de la procédure pénale en cours, notamment en lien avec l'infraction de violation de domicile.

l. Le 6 septembre 2021, B_____ a indiqué avoir retiré sa plainte pénale pour violation de domicile, de sorte qu'il ne subsistait plus aucun intérêt juridique à la poursuite l'action en constatation.

m. Le 17 septembre 2021, A_____ a persisté dans sa position. L'existence ou non d'un contrat de bail était également propre à la disculper de l'infraction de menace ou contrainte, en lien avec les quittances de loyers qu'elle avait sollicitées de B_____.

n. Le Tribunal a gardé la cause à juger le 21 septembre 2021, sur la question de l'intérêt juridique à poursuivre la procédure.

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).

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, 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).

1.2 En l'espèce, la demande vise à faire constater l'existence d'un contrat de bail entre les parties. L'appelante allègue à ce titre l'existence d'un loyer de 1'100 fr. par mois, soit 13'200 fr. par année. En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse peut se chiffrer à 39'600 fr., de sorte que le seuil de 10'000 fr. est atteint.

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 reproche aux premiers juges une violation de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, au motif qu'elle disposerait selon elle d'un intérêt à faire constater l'existence d'un contrat de bail au niveau civil, afin de nier l'infraction de menace ou de contrainte qui lui est reprochée dans le cadre de la procédure pénale actuellement pendante.

2.1

2.1.1 A teneur de l'art. 88 CPC, le demandeur intente une action en constatation de droit pour faire constater par un tribunal l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit. Au regard du texte légal, les questions de fait ne peuvent pas faire l'objet d'une action en constatation (CHABLOZ/COPT *in* Petit commentaire CPC [PC-CPC], 2021, n. 4 et 5 ad art. 88 CPC).

2.1.2 Selon la jurisprudence, la partie qui initie une telle procédure doit avoir un intérêt à la constatation (ATF 144 III 175 consid. 5; 136 III 523 consid. 2; PC-CPC, n. 8 ad art. 88 CPC), concrétisant ainsi l'expression de l'intérêt digne de protection figurant à l'art. 59 al. 2 let. a CPC, qui est une des conditions de la recevabilité de l'action.

L'action en constatation doit, pour constituer un intérêt digne de protection, produire des effets juridiques légitimes pour le demandeur, qui doivent exister encore au moment de la décision (ATF 116 II 351 consid 3c). Elle n'a pas pour objectif de trancher des questions juridiques abstraites sans effets sur des rapports de droit concret. Lorsque plusieurs actions ou procédures entrent en concurrence, il convient de s'en tenir au principe de subsidiarité de l'action en constatation (ATF 122 III 279 consid. 3a; PC-CPC, op. cit., n. 13 à 15 ad art. 88 CPC).

Il n'existe pas d'intérêt digne de protection à la constatation de la validité d'une sous-location de durée indéterminée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_316/2015 du 9 octobre 2015 consid. 1.2).

Il appartient au demandeur de l'action d'apporter la preuve de l'intérêt digne de protection (ATF 127 III 481 consid. 1).

2.1.3 La question de la recevabilité de l'action doit être examinée d'office par le juge (art. 60 CPC), ceci à n'importe quel stade de la procédure (FF 2006 p. 6891).

2.1.4 Le principe de l'indépendance entre les juridictions civile et pénale (art. 53 CO) demeure valable sous l'angle du CPC (WERRO *in* Commentaire romand : CO I [CR-CO I], 2012, 2e éd., n. 4 ad art. 53 CO).

Au regard du principe de l'unité de l'ordre juridique, les autorités judiciaires doivent favoriser les solutions visant l'intérêt général à prévenir des décisions de justice divergentes de différentes autorités, notamment en lien avec les constatations de fait (ATF 139 II 95 consid. 3.2; 137 I 363 consid 2.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_22/2020 du 28 février 2020 consid. 6).

2.2 En vertu de l'art. 181 CP, réprimant la contrainte, celui qui, en usant de violence envers une personne ou en la menaçant d'un dommage sérieux, ou en l'entravant de quelque autre manière dans sa liberté d'action, l'aura obligée à faire, à ne pas faire ou à laisser faire un acte sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

L'infraction de contrainte est une atteinte illicite à la formation de la volonté d'une personne ou la réalisation de cette volonté par l'usage de la violence, par la menace d'un dommage sérieux ou en entravant de quelque autre manière cette liberté d'action et de décision. Elle suppose la réalisation, notamment, de quatre éléments constitutifs objectifs, à savoir un moyen de contrainte (1), le caractère illicite de celui-ci (2), un comportement induit par la contrainte (3) et un lien de causalité entre les éléments précités (4). L'illicéité du moyen de contrainte peut survenir en lien avec le moyen utilisé, le but poursuivi ou une disproportion entre les moyens utilisés et le but poursuivi (cf. sur le sujet : DUPUIS/MOREILLON *et alii* (dir), Petit commentaire : code pénal [PC-CP], 2017, n. 3 et 20 à 31 ad art. 181 CP; CORBOZ, Les infractions en droit suisse, 2002, n. 19 à 31 ad art. 181 CP; HURTADO POZO, Droit pénal : partie spéciale, 2009, n. 2424 ss).

2.3 L'appelante ne démontre pas en quoi l'existence ou non d'un contrat de bail entre les parties serait susceptible d'exercer une influence décisive sur la procédure pénale actuellement pendante, en lien avec l'infraction de contrainte dont elle est prévenue, partant son intérêt à agir.

Il ressort du procès-verbal d'audience du Ministère public du 15 décembre 2020, qu'il lui est en particulier reproché, par un acte de contrainte illicite, d'avoir obtenu de fausses quittances de loyer de l'intimée, afin d'augmenter l'aide obtenue à ce titre de la part de l'Hospice général, en guise de remboursement de ses frais de logement.

Au regard de ce qui précède, la qualification juridique de l'éventuel contrat existant entre l'appelante et l'intimée n'apparaît pas déterminante au regard d'éléments constitutifs de l'infraction, dont l'intimée est prévenue.

2.4 Par principe, l'établissement des faits en lien avec une infraction pénale est du ressort des autorités de poursuites pénales, conformément à la maxime de l'instruction (cf. art. 6 al. 1 CPP), et non du juge civil.

Même en admettant, comme le soutient l'appelante, que l'existence d'un contrat de bail serait décisive dans la procédure pénale, celle-ci pourrait être établie durant l'instruction conduite par le Ministère public. A tout le moins, l'appelante n'explique pas en quoi il existerait une impossibilité à ce propos qui nécessiterait la saisine des juridictions civiles dans le cas d'espèce, étant en outre tenu compte du caractère subsidiaire de l'action en constatation.

2.5 Faute d'un intérêt digne de protection, c'est à bon droit que les premiers juges ont déclaré l'action irrecevable. Le jugement querellé sera ainsi confirmé.

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 (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 24 novembre 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/861/2021 rendu le 20 octobre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17181/2020-1-OSD.

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 Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.