

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19822/2016

ACJC/223/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 FEVRIER 2017**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_(GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 octobre 2016, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, intimée, représentée par **C**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.03.2017.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par ordonnance JTBL/978/2016 du 20 octobre 2016, reçue par les parties le 21 octobre 2016, le Tribunal des baux et loyers a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée le 13 octobre 2016 par A\_\_\_\_\_ à l'encontre de B\_\_\_\_\_ (chiffre 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont considéré que A\_\_\_\_\_ n'avait pas rendu vraisemblable l'existence d'un nouveau bail conclu par actes concluants.

- B. a.** Par acte déposé le 27 octobre 2016 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre ladite ordonnance, dont il requiert l'annulation. Il conclut à ce que la Cour, sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, fasse interdiction à B\_\_\_\_\_ de procéder à son évacuation forcée, ainsi qu'à celle de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, de l'appartement de 2,5 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE) et ordonne à ladite société de lui remettre l'ensemble des clefs permettant d'accéder au logement.

Il a produit une pièce nouvelle, à savoir un courrier du 24 octobre 2016 adressé par C\_\_\_\_\_ à G\_\_\_\_\_.

**b.** Par arrêt du 2 novembre 2016, la Cour, statuant sur requête de A\_\_\_\_\_, a suspendu le caractère exécutoire du dispositif de l'ordonnance attaquée, en ce sens que l'ordonnance sur mesure superprovisionnelles JTBL/934/2016 rendue le 13 octobre 2016 par le Tribunal dans la même cause demeurerait valable jusqu'à droit connu sur l'appel.

**c.** Dans sa réponse expédiée la Cour le 4 novembre 2016, B\_\_\_\_\_ a conclu à ce que la Cour rejette l'appel et délivre "la mention exécutoire du jugement n°JTBL/978/2016 dans la cause C/19822/2016-9-SP".

**d.** Les parties ont été informées le 21 novembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ ayant renoncé à son droit de répliquer.

- C. a.** Par contrat du 15 juin 2010, B\_\_\_\_\_, bailleresse, a remis à bail à A\_\_\_\_\_, locataire, un appartement n°1\_\_\_\_\_ de 2,5 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ (GE). Le contrat a été conclu pour une durée de 5 ans et quinze jours, du 16 juin 2010 au 30 juin 2015, avec clause de renouvellement selon l'art. 13 des conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2010). Le loyer a été fixé à 1'154 fr. par mois, comprenant 104 fr. de charges, avec clause d'indexation.

**b.** Le 20 septembre 2013, la bailleresse a résilié le bail pour non-paiement du loyer avec effet au 31 octobre 2013.

Par requête du 5 novembre 2013, elle a requis du Tribunal l'évacuation du locataire et l'exécution directe de celle-ci.

**c.** Lors de l'audience du Tribunal du 28 janvier 2014, le locataire s'est engagé à régler l'arriéré de loyer, qui s'élevait à 3'376 fr. 25, en six mensualités, une première fois avant le 10 février 2014, en sus de l'indemnité courante. La bailleresse s'est déclarée d'accord avec cette proposition et a accepté qu'un délai d'épreuve jusqu'au 31 août 2014 soit octroyé au locataire.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a décidé qu'une nouvelle audience serait fixée en septembre 2014, sauf retrait ou recharge.

**d.** Dans la mesure où le locataire n'a pas respecté son engagement, la bailleresse a requis la fixation d'une nouvelle audience, qui s'est tenue le 2 septembre 2014 et à laquelle le locataire n'a pas comparu.

**e.** Par jugement JTBL/959/2014 du 3 septembre 2014, notifié à A\_\_\_\_\_ par huissier judiciaire le 18 septembre 2014, le Tribunal a condamné celui-ci à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui le logement en question et autorisé la bailleresse à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le 1<sup>er</sup> novembre 2014.

**f.** Le 12 novembre 2014, l'Hospice général est intervenu en faveur du locataire, en versant à la bailleresse la somme de 7'171 fr. 90. Par ailleurs, le locataire devait s'acquitter chaque mois de l'indemnité courante et de 150 fr. à titre d'arriéré de loyer. Celui-ci a été résorbé en juillet 2015.

Par la suite, le locataire n'a pas versé les indemnités courantes de manière régulière.

La bailleresse a produit dans la procédure des rappels datés des 20 juillet, 13 août, 15 octobre, 15 décembre 2015 et 16 mars 2016, envoyés par pli simple, dans laquelle elle menaçait le locataire de procéder à son évacuation ou de relancer la procédure d'évacuation. Le locataire allègue qu'il n'a pas reçu lesdits courriers.

Par ailleurs, le 20 janvier 2016, Me F\_\_\_\_\_, huissier judiciaire, a écrit à la bailleresse qu'il avait imparté au locataire un délai au 10 février 2016 afin qu'il règle l'indemnité du mois de février. Il invitait la bailleresse à lui faire savoir si les engagements étaient tenus.

**g.** Par lettre adressée le 21 juin 2016 au locataire, la bailleresse a constaté que celui-ci ne versait pas régulièrement les indemnités pour occupation illicite. Elle lui rappelait que le bail avait fait l'objet d'une résiliation pour défaut de

paiement et qu'il occupait les lieux "sans droit ni titre". Elle le menaçait de déposer une requête en évacuation à son encontre auprès du Tribunal.

**h.** Le 6 septembre 2016, Me F\_\_\_\_\_ a changé les serrures de la porte d'entrée du logement en question. Le lendemain, le locataire en a fait de même.

**i.** Par message électronique du 7 septembre 2016, l'association caritative D\_\_\_\_\_ est intervenue pour le compte du locataire auprès de la bailleresse. Elle lui a indiqué que l'évacuation du locataire avait placé celui-ci et sa famille dans une situation d'extrême précarité. D\_\_\_\_\_ avait passé l'après-midi à chercher des solutions de logement d'urgence, en vain. Elle a demandé à la bailleresse de faire "un ultime geste en faveur de la famille" du locataire, en acceptant que celle-ci réintègre le logement jusqu'à la fin du mois de septembre 2016. D\_\_\_\_\_ proposait de prendre en charge les indemnités pour occupation illicite de juillet à septembre 2016.

Le 9 septembre 2016, la bailleresse a demandé à D\_\_\_\_\_ si elle se chargeait de régler les indemnités à venir et les frais liés à l'intervention de l'huissier et du serrurier. Le même jour, D\_\_\_\_\_ a répondu à la bailleresse que son engagement portait uniquement sur les indemnités échues, étant précisé que son intervention avait pour but de permettre au locataire de réintégrer l'appartement jusqu'à la fin du mois courant.

Finalement, D\_\_\_\_\_ a indiqué à la bailleresse que le locataire avait sollicité l'aide de E\_\_\_\_\_, qui allait l'assister dans les éventuelles discussions. Elle a ainsi retiré sa proposition de prise en charge des indemnités pour occupation illicite.

**j.** Le 12 octobre 2016, Me F\_\_\_\_\_ s'est présenté à l'appartement du locataire, aux fins de procéder à son évacuation muni du jugement d'évacuation du 3 septembre 2014. Au terme d'un entretien téléphonique avec G\_\_\_\_\_, représentant le locataire, un nouveau rendez-vous a été fixé pour l'évacuation forcée au 14 octobre 2016. L'huissier judiciaire a procédé au changement des serrures de l'appartement et a remis une clé au locataire.

**k.** Par acte du 13 octobre 2016, le locataire a saisi le Tribunal d'une requête en mesures superprovisionnelles et provisionnelles, tendant, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à faire interdiction à la bailleresse de procéder à son évacuation forcée et à lui ordonner de lui remettre l'ensemble des clés permettant d'accéder au logement.

**l.** Par ordonnance du 13 octobre 2016, statuant sur mesures superprovisionnelles, le Tribunal, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, a fait interdiction à la bailleresse de procéder à l'évacuation forcée du locataire et de toute autre personne faisant ménage commun avec lui et ordonné à la bailleresse de remettre au locataire l'ensemble des clés permettant d'accéder au logement en question. Il a

par ailleurs dit que l'ordonnance déploierait ses effets jusqu'à l'exécution de la nouvelle décision qui serait rendue après audition des parties.

**m.** Lors de l'audience du Tribunal du 18 octobre 2016, la bailleresse a déposé un chargé de pièces, comprenant notamment le jugement d'évacuation du 3 septembre 2014 et les courriers de rappel mentionnés ci-dessus sous let. C. f.

Le locataire a déclaré qu'il n'avait reçu ni les courriers précités ni le jugement d'évacuation. Le Tribunal lui a fait remarquer que ledit jugement lui avait été notifié par huissier judiciaire. Il a déclaré qu'il ne s'en souvenait pas et qu'il n'avait pas le jugement.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale. Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185).

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En présence d'une requête en constatation de l'existence d'un contrat de bail, la valeur litigieuse se détermine en fonction du loyer annuel que devrait verser le locataire si l'existence du bail était reconnue et de la durée indéterminée de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4C.29/2003 du 12 mars 2003 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, la procédure a pour but de faire interdiction à l'intimée de procéder à l'évacuation du locataire, qui fait valoir la conclusion d'un bail tacite. En cas de succès de son action, le locataire devra déposer une demande au fond, tendant à la constatation de l'existence d'un bail (art. 263 CPC). Compte tenu du montant du loyer et des charges que le locataire devrait verser si l'existence du bail était reconnue, soit 13'848 fr. par année, et de la durée indéterminée de celui-ci, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 92 al. 2 CPC).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 al. 1 CPC) et selon la forme requise (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

---

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121). Dans la mesure des conclusions prises en appel (art. 315 al. 1 CPC), la Cour établit les faits d'office.

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, la pièce nouvelle produite par l'appelant est recevable, dans la mesure où elle est postérieure à la date de l'audience à l'issue de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger.

- 3.** La procédure sommaire est applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC). La preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC (art. 254 al. 1 CPC) et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 201, 202). Le requérant est ainsi tenu d'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.
- 4.** L'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré qu'il n'a pas rendu vraisemblable la conclusion d'un contrat de bail tacite. Il soutient qu'entre le 3 septembre 2014, date du jugement d'évacuation, et le 21 juin 2016, l'intimée ne lui a adressé aucun courrier de rappel. Par ailleurs, il fait valoir que la thèse du bail tacite, de même que celle de l'abus de droit de l'intimée, sont soutenues par le fait que la bailleresse lui a indiqué, dans sa lettre du 21 juin 2016, qu'elle déposerait une requête en évacuation.

**4.1** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : a) elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être; b) cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles. Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité

---

que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618 cité par HOHL, op. cit., n. 1773, p. 325).

La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit. n. 1774, p. 325).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblable, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 consid. 3.2 = SJ 2006 I 371; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC et réf. citées). En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (art. 263 et 268 al. 2 CPC). Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (HOHL, op. cit., n. 1774, p. 325 et réf. citées).

**4.2** En principe, le silence ne vaut pas acceptation de l'offre et n'entraîne pas la conclusion tacite, c'est-à-dire par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), d'un contrat de bail (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.4.1 publié in SJ 2010 I p. 497). L'art. 6 al. 1 CO n'est applicable que très exceptionnellement, ne serait-ce que parce qu'il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit (LCHAT, Le bail à loyer, p. 185 et la référence à l'ATF 100 II 18 consid. 3; cf. ATF 30 II 298 consid. 3 p. 301 s.).

Selon la jurisprudence, il y a par exemple conclusion d'un nouveau bail par actes concluants lorsque, à la suite d'une résiliation, le bailleur s'abstient, durant une période assez longue, de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il continue à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. L'élément temporel n'est pas seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite; il faut prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas. La conclusion tacite d'un bail ne doit toutefois être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1).

**4.3** En l'espèce, le bail a été résilié pour non-paiement du loyer le 20 septembre 2013 avec effet au 31 octobre 2013 et la bailleuse a requis l'évacuation du locataire le 4 novembre 2013. Par jugement du 3 septembre 2014, elle a été autorisée à requérir l'évacuation par la force publique du locataire dès le 1<sup>er</sup> novembre 2014. Il est admis que l'appelant n'a jamais versé régulièrement les indemnités pour occupation illicite, notamment après le prononcé dudit jugement. Par ailleurs, l'appelant, qui a déclaré au Tribunal ne pas avoir reçu le jugement

alors que celui-ci lui avait été notifié par huissier judiciaire, n'est pas crédible lorsqu'il allègue n'avoir reçu aucun des cinq rappels produits par l'intimée. Dans ceux-ci, la bailleresse le menaçait de procéder à son évacuation, s'il ne régularisait pas la situation. En outre, l'huissier judiciaire a confirmé à la bailleresse avoir, en janvier 2016, mis en demeure le locataire de régler l'indemnité de février. Enfin, comme le relève pertinemment le Tribunal, le fait que la bailleresse, dans son courrier du 21 juin 2016, menace le locataire de déposer une requête en évacuation ne suffit pas à rendre vraisemblable la conclusion d'un bail tacite, dans la mesure où l'intimée y mentionne que le bail a été résilié pour défaut de paiement du loyer et que le locataire occupe les lieux sans droit ni titre. Il est rappelé que la conclusion d'un bail tacite ne doit être admise qu'avec prudence.

Au vu de ce qui précède, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable que la bailleresse s'est abstenue de faire valoir le congé et a continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler de réserve. Il n'a donc pas rendu vraisemblable sa prétention au fond, à savoir la conclusion d'un bail tacite, de sorte que la requête de mesures provisionnelles est infondée.

Ainsi, l'ordonnance attaquée sera confirmée.

5. 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 27 octobre 2016 par A\_\_\_\_\_ contre l'ordonnance JTBL/978/2016 rendue le 20 octobre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19822/2016-9-SP.

**Au fond :**

Confirme l'ordonnance attaquée.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Bertrand REICH, Monsieur Alain MAUNOIR, 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. cf. consid. 1.2.*