



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21076/2019

ACJC/635/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 MAI 2020**

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 décembre 2019, comparant par Me Samir DJAZIRI, avocat, rue Leschot 2, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

COMMUNE B_____, p.a. **C**____ SA, sis _____ (GE), intimée, comparant par Me Malek ADJADJ, avocat, rue du Rhône 118, case postale 3558, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.05.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1242/2019 du 5 décembre 2019, expédié pour notification aux parties le 18 décembre suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure sommaire, a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de 3 pièces n° 1_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin 2_____, [à] B_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), ainsi que le garage intérieur n° 3_____ situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis chemin 2_____, à B_____ (ch. 2), autorisé la COMMUNE DE B_____ à requérir l'évacuation par la force publique de A_____ 30 jours après l'entrée en force du jugement (ch. 3), condamné A_____ à payer à la COMMUNE DE B_____ la somme de 23'847 fr. 90 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, le Tribunal a retenu que tant la situation factuelle que juridique étaient claires, de sorte que l'évacuation de la locataire devait être ordonnée. L'invocation par cette dernière, pour la première fois dans la présente procédure, de la nullité du loyer, faute de remise de l'avis de fixation du loyer initial, constituait un abus de droit. L'écoulement du temps entre la résiliation de bail et la requête en évacuation ne permettait pas de retenir la conclusion d'un bail tacite. Tant les mises en demeure que les avis de résiliation de bail avaient été valablement notifiés à la locataire, aucune pièce ne démontrant qu'elle aurait constitué un domicile élu.

- B. a.** Par acte expédié le 30 décembre 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu principalement, à l'irrecevabilité de la requête en évacuation formée par la COMMUNE DE B_____ et, subsidiairement, au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions, sous suite de frais et dépens.

Elle a fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que le cas était clair. Elle s'est prévalu de la nullité des résiliations de bail, motifs pris tant de l'absence de respect de l'élection de domicile, que de l'absence de fixation valable du loyer initial, entraînant la nullité du loyer. Elle a également fait valoir que le congé était inefficace, la bailleresse étant responsable du retard dans le paiement des loyers. Enfin, un contrat de bail tacite avait été conclu, la bailleresse ayant tardé plus de sept mois et demi avant d'introduire sa requête en évacuation, après les résiliations du 11 décembre 2018.

- b.** Dans sa réponse du 17 janvier 2020, la COMMUNE DE B_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.

Elle s'est prévalu de faits nouveaux et a produit de nouvelles pièces.

c. Par réplique du 5 février 2020, A_____ a persisté dans ses conclusions.

d. Dans sa duplique du 24 février 2020, la COMMUNE DE B_____ a également persisté dans ses conclusions.

Elle a produit deux nouvelles pièces.

e. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 25 février 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 28 mai 2009, la COMMUNE DE B_____ a remis à bail à A_____ un appartement de 3 pièces n° 1_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin 2_____ à B_____ [GE].

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} novembre 2009 au 31 octobre 2014. Il s'est depuis lors renouvelé d'année en année.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 1'386 fr. par mois.

b. Le 28 mai 2009 également, la COMMUNE DE B_____ a remis à bail à A_____ un box n° 3_____ situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis chemin 2_____.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} novembre 2009 au 1^{er} novembre 2010 [*recte* - 31 octobre 2014].

Il s'est depuis lors renouvelé d'année en année.

Le montant du loyer a été fixé en dernier lieu à 208 fr. par mois.

c. Par avis du 25 août 2017, la COMMUNE DE B_____ a résilié le contrat de bail de l'appartement, respectivement pour le 31 octobre 2017 et le 31 octobre 2019.

Le 24 août 2017, le contrat de bail de la place de parking a été résilié pour le 31 octobre 2017.

Par requêtes du 21 septembre 2017, A_____ a contesté les trois résiliations susmentionnées auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (C/4_____/2017).

Non conciliées à l'audience du 1^{er} octobre 2018, les affaires ont été portées devant le Tribunal le 30 octobre 2018.

Ces procédures sont pendantes.

d. Par courrier adressé à la régie en charge de la gestion de l'immeuble le 25 octobre 2017, D_____SA [protection juridique] mise en œuvre par A_____ a rappelé à celle-ci l'élection de domicile faite en ses bureaux. Elle joignait copie des requêtes adressées à la Commission de conciliation le 21 septembre 2017 en contestation des congés.

e. Par avis comminatoire du 5 octobre 2018, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 624 fr. à titre d'arriérés de loyers pour le garage concernant les mois d'août, septembre et octobre 2018, et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

f. Par avis comminatoire du 12 octobre 2018, la bailleuse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les trente jours le montant de 3'665 fr. 10 à titre d'arriérés de loyers et de charges pour l'appartement pour les mois d'août, septembre et octobre 2018, déduction faite d'un montant de 439 fr. 50 de décompte de chauffage et d'un acompte à valoir de 53 fr. Elle l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la somme réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d CO.

g. Considérant que les sommes susmentionnées n'avaient pas été intégralement réglées dans le délai imparti, la bailleuse a, par avis officiels du 11 décembre 2018, résilié les baux pour le 31 janvier 2019.

h. Par requête en protection du cas clair déposée au Tribunal le 20 septembre 2019, la COMMUNE DE B_____ a requis l'évacuation immédiate de la locataire et l'exécution directe du jugement d'évacuation.

Elle a également conclu à la condamnation de la locataire à lui payer la somme mensuelle de 1'386 fr. dès le 1^{er} février 2019 jusqu'à libération de l'appartement et la somme mensuelle de 208 fr. dès le 1^{er} février 2019 jusqu'à la libération du garage.

i. A l'audience du Tribunal du 5 décembre 2019, la bailleuse a déclaré que la dette s'élevait à 23'847 fr. 90 pour les deux objets, le dernier versement ayant été fait le 6 juillet 2018.

La locataire, qui n'était pas présente, était représentée par son conseil. Celui-ci a exposé que la locataire habitait dans l'appartement avec son fils, né en 1975, sous curatelle depuis avril 2018. L'ordre permanent sur le compte de ce dernier, qui payait le loyer de l'appartement et du garage, avait été annulé à la suite de l'institution de cette mesure en juillet 2019. La locataire n'avait pas accès au compte de son fils et ne s'était pas rendue compte de l'absence du paiement du loyer. La curatrice s'était adressée à la régie pour obtenir des bulletins de

versement, laquelle lui avait répondu que ceux-ci ne pouvaient être envoyés qu'à la locataire, titulaire du bail.

Le conseil de la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la requête, l'élection de domicile n'ayant pas été respectée lors de l'envoi des mises en demeure et des résiliations de bail. Par ailleurs, le loyer était nul. Subsidiairement, elle a conclu à la constatation de l'existence d'un contrat de bail tacite.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** 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).

La procédure sommaire s'applique à la procédure de cas clair (art. 248 let. b CPC).

Lorsque la décision de première instance a été rendue en procédure sommaire, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, au vu du montant des loyers de respectivement 1'386 fr. et 208 fr. par mois, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le prononcé de l'évacuation.

- 1.2** 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.

1.3 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 voie du recours est ouverte contre la décision du Tribunal relative à l'exécution de l'évacuation.

1.5 La maxime des débats est applicable (art. 55 al. 1 CPC), sauf dans les deux cas prévus par l'art. 255 CPC (lequel est réservé par l'art. 55 al. 2 CPC), qui ne sont pas pertinents en l'espèce.

2. L'intimée a versé de nouvelles pièces en appel.

2.1 Les exigences posées par l'art. 257 al. 1 CPC doivent être satisfaites en première instance déjà et le juge d'appel ne saurait contrôler l'appréciation du Tribunal sur la base de pièces différentes, fussent-elles recevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC (ATF 144 III 462 consid. 3.3.2).

2.2 Au vu des principes qui précèdent, les pièces nouvelles produites par l'intimée à l'appui de sa réponse et de sa duplique sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. En tout état, elles ne sont pas déterminantes pour l'issue du litige.

3. La locataire reproche au Tribunal d'avoir violé les art. 257 CPC et 257d CO, en prononçant son évacuation. Elle a contesté que le cas soit clair, les avis comminatoires et les résiliations de bail étant nuls.

3.1 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).

Selon la jurisprudence, 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).

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). 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_600/2017 du 7 janvier 2019 consid. 3.3).

3.2 Selon la jurisprudence, l'action en contestation du congé formée par les locataires (ou fermiers) ne fait pas obstacle à l'action postérieure en expulsion selon l'art. 257 CPC, intentée par le bailleur (ATF 141 III 262 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_115/2019 du 17 avril 2019 consid. 7).

L'action en expulsion pour défaut de paiement du loyer au sens de l'art. 257d CO, comme celle pour défaut de paiement du fermage au sens de l'art. 282 CO, selon la procédure de protection dans les cas clairs (art. 257 CPC), 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). Le tribunal doit donc trancher à titre préjudiciel la question de la validité de la résiliation, laquelle ne doit être ni inefficace, ni nulle, ni annulable (une prolongation du bail n'entrant pas en ligne de compte lorsque la résiliation est signifiée pour demeure conformément aux art. 257d ou 282 CO). Les conditions de l'art. 257 al. 1 CPC s'appliquent également à cette question préjudicielle (ATF 144 III 462 consid. 3; 142 III 515 consid. 2.2.4 in fine; 141 III 262 consid. 3.2 in fine).

3.3 L'art. 257d CO autorise le bailleur à résilier le contrat lorsque le locataire, en dépit d'une sommation, tarde à s'acquitter des loyers ou frais accessoires échus. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part. Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut

faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_592/2012 du 9 septembre 2013 consid. 5).

3.4 En application de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logement, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur toute ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Genève a fait usage de cette possibilité en adoptant l'art. 207 de la Loi d'application du Code civil et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC; RS/GE 1 05).

Un vice de forme lors de la notification de la formule officielle ou son absence entraîne, dans le cas d'un nouveau contrat de bail, la nullité du loyer initial et non du bail dans son entier (ATF 120 II 341 consid. 5d).

Un abus de droit à invoquer le vice de forme peut être retenu selon les circonstances lorsque le locataire connaissait dès le début le vice ou si, après en avoir pris connaissance, il ne porte pas l'affaire en justice et soulève la nullité du loyer dans le cadre d'une procédure d'expulsion ou de contestation du congé immédiat qu'il lui a été notifié (ATF 137 III 547). En d'autres termes, le Tribunal fédéral considère qu'il est abusif d'invoquer l'absence de notification du loyer initial sur formule officielle uniquement pour s'opposer à une procédure en évacuation (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4; 137 III 547 consid. 2.3; 138 III 401 consid. 2.4).

3.5 Selon l'art. 91 CO, le créancier est en demeure lorsqu'il refuse sans motif légitime d'accepter la prestation qui lui est régulièrement offerte, ou d'accomplir les actes préparatoires qui lui incombent et sans lesquels le débiteur ne peut exécuter son obligation.

Le locataire peut ainsi faire échec à la demeure en faisant valoir que le bailleur est lui-même en demeure (WESSNER, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 26 ad art. 257d, p. 247), en particulier lorsque le bailleur est responsable du retard. Tel est par exemple le cas lorsque le bailleur fournit de fausses indications quant au lieu de paiement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23 septembre 2003 consid. 3.2; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 871; LACHAT, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 5 ad art. 257d CO).

L'avis comminatoire est en conséquence dépourvu d'effet et le congé qui le suit est nul (ACJC/67/2018 du 22 janvier 2018 consid. 4.1; ACJC/374/2012 du 19 mars 2012 consid. 4.2; LACHAT, Commentaire Romand, op. cit., ibidem).

3.6 En principe, les correspondances entre parties au bail doivent intervenir à l'adresse de notification mentionnée sur le bail. Faute de mention ou circonstance

particulière, l'adresse de l'objet loué comme habitation ou locaux commerciaux peut généralement être retenue comme lieu de notification, compte tenu d'une interprétation objective des déclarations de volonté des parties selon le principe de la confiance. L'acte est en effet réputé notifié en matière conventionnelle lorsqu'il entre dans la sphère d'influence du destinataire (demeure ou domicile professionnel), qu'il lui soit remis ou déposé dans sa boîte aux lettres ou sa case postale. Lorsque le destinataire n'est plus atteignable à l'adresse mentionnée sur le bail, si l'auteur de l'acte ne dispose d'aucune information lui permettant de déterminer le lieu où le destinataire peut être atteint, la communication peut se faire à ladite adresse, puisque le dépôt dans la boîte aux lettres signifie que le pli entre dans la sphère d'influence du locataire. En revanche, si le bailleur sait le locataire absent et connaît avec précision le lieu où il peut être atteint (suite à une information de sa part ou de toute autre manière), c'est à ce lieu que la notification doit intervenir. A défaut, le bailleur qui se prévaudrait d'une notification dans de telles circonstances abuserait de son droit (art. 2 al. 2 CC) (BOHNET, Bail et notification viciée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_74/2011 du 2 mai 2011), Newsletter Bail.ch, juillet 2011).

Lorsque la partie est représentée, les actes judiciaires sont notifiés à son représentant (art. 137 CPC).

L'adresse professionnelle de la locataire constitue toujours un domicile de notification, la notification directe à la partie assistée n'étant pas valable (ATF 143 III 28 consid. 2.2.2 - 2.2.4; 6B_837/2017 du 21 mars 2018 consid. 2.5 - 2.7).

3.7 Le bail, comme n'importe quel contrat, peut être conclu, de manière tacite par actes concluants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur proteste. Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (LACHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 210 n. 4.5).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_75/2015 du 9 juin 2015 consid. 4.1; 4A_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1 et les arrêts cités).

3.8 En l'espèce, les sommations et les avis de résiliation ont été adressés à l'appelante à son adresse privée, soit à l'adresse du bail, conformément aux

conditions générales. Il n'est par ailleurs pas contesté que lesdits documents ont été effectivement remis à l'appelante. Elle n'a pas fait état de ce qu'elle n'aurait pas compris leur contenu ou leurs conséquences, étant rappelé que l'intimée avait préalablement déjà notifié des congés à l'appelante.

Dès lors, tant les mises en demeure que les avis de résiliation ont été valablement notifiés à l'appelante. Comme il ne s'agit pas d'actes judiciaires, l'art. 137 CPC ne trouve pas application.

Il est constant qu'aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis par l'intimée à l'appelante lors de la conclusion du bail, ni ultérieurement. Il s'ensuit que le loyer est nul. Cela étant, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que l'appelante abusait de son droit en invoquant cette irrégularité dans le cadre de la présente procédure en évacuation, conformément à la jurisprudence rappelée supra.

Dès lors, tant les avis comminatoires que les congés sont efficaces sous cet angle.

L'appelante soutient que c'est sans sa faute qu'elle n'a pas été en mesure de régler les loyers des deux objets, l'ordre permanent de paiement de ceux-ci sur le compte de son fils ayant été interrompu lors de la mise de ce dernier sous curatelle. Si certes l'intimée n'a pas consenti à l'envoi de bulletins de versement au curateur du fils de l'appelante, celle-ci ne prétend pas s'être adressée directement à l'intimée en ce sens. Elle n'explique pas non plus pour quel motif elle n'a pas soldé le montant de la dette au moyen du bulletin de versement joint aux mises en demeure qu'elle a reçues. Les conditions de la demeure de l'intimée ne sont ainsi par réunies, de sorte que tant les avis comminatoires que les résiliations de bail sont valables à cet égard.

Enfin, l'appelante soutient qu'un contrat de bail tacite avait été conclu, compte tenu de l'écoulement d'un délai de sept mois et demi entre la notification des résiliations de bail le 11 décembre 2018 et le dépôt de la requête en évacuation. Tel n'est pas le cas. Le délai susmentionné ne peut de bonne foi être interprété comme une manifestation de volonté de l'intimée de conclure un nouveau contrat de bail avec l'appelante. En effet, deux autres résiliations ont été adressées à l'appelante, l'une de manière extraordinaire, l'autre de manière ordinaire, et les procédures en contestation de celles-ci étaient pendantes lors de la notification des résiliations objet de la présente procédure. De plus, l'appelante ne s'est acquittée d'aucun loyer entre les congés et l'introduction de la requête en évacuation.

Ainsi, aucun élément ne permet de retenir l'existence d'un contrat de bail tacite entre les parties.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions du cas clair étaient réunies et ont prononcé l'évacuation de l'appelante. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point.

3.9 Pour le surplus, l'appelante n'émet aucune critique - fût-ce à titre subsidiaire - à l'encontre des mesures d'exécution ordonnées par le Tribunal, ni sur sa condamnation en paiement de la somme de 23'847 fr. 90, de sorte que ces points ne seront pas examinés.

- 4.** La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC; 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 30 décembre 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/1242/2019 rendu le 5 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21076/2019-7-SE.

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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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 ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.