



POUVOIR JUDICIAIRE

C/25117/2012

ACJC/1041/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2014

Entre

A _____, domicilié 1 _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par la 4^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers de ce canton le 5 décembre 2013, comparant par Me Laurent Nephtali, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

1) B _____, domiciliée _____ Genève,

2) C _____, domiciliée 1 _____, Genève, intimées, représentées toutes les deux par _____, agence immobilière, _____ Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.09.2014.

EN FAIT

- A.**
- a.** Par jugement du 5 décembre 2013 expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de toutes ses conclusions (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.** Par acte expédié le 23 janvier 2014 au greffe de la Cour de justice, A_____ a appelé de ce jugement, reçu par lui le 9 décembre 2013, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu, cela fait, à ce que la Cour constate qu'un contrat de bail tacite le liait avec B_____ et C_____ pour l'utilisation de l'appartement sis 1_____, Genève, constate la nullité du congé donné et déboute ses parties adverses de toutes autres ou contraires conclusions.
 - c.** Par mémoire de réponse expédié le 26 février 2014, B_____ et C_____ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.
 - d.** Par réplique du 20 mars 2013, A_____ a persisté dans ses conclusions. B_____ et C_____ n'ont pas fait usage de leur droit de dupliquer.
 - e.** Les parties ont été avisées le 8 mai 2014 de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les éléments de fait pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 25 novembre 1991, la _____ et A_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an et se renouvelait ensuite d'année en année.

Le loyer et les charges annuels ont été fixés respectivement à 6'840 fr. et à 600 fr.
 - b.** En 1997, l'immeuble a été acheté par B_____ et C_____.
 - c.** A_____ ayant accumulé du retard dans le paiement du loyer, les bailleuses ont résilié le bail, par avis du 31 août 2004, pour le 31 octobre 2004 conformément à l'art. 257 d CO.
 - d.** A_____ n'ayant pas restitué les locaux loués à l'échéance du bail, les propriétaires ont requis son évacuation le 29 novembre 2004. Celle-ci a été prononcée par jugement du Tribunal le 7 novembre 2005.

Ce jugement a fait l'objet d'une sommation le 10 mai 2006 par l'huissier judiciaire mandaté par les propriétaires.
 - e.** Le 6 juillet 2006, le Procureur général a suspendu d'accord entre les parties la requête d'exécution forcée à la condition que A_____ s'acquitte du paiement régulier de l'indemnité courante le 15 de chaque mois au plus tard.
 - f.** Par avis officiel du 17 août 2006, B_____ et C_____ ont notifié au locataire une augmentation des charges "sans préjudice de la procédure en cours".

g. Par courriers du 26 décembre 2006, du 22 février 2008 et du 19 mars 2008, la régie a sommé A_____, sous menace d'évacuation, de s'acquitter des montants de 675 fr., correspondant aux indemnités pour occupation illicite, pour les différents mois en cours.

h. A_____ n'ayant pas respecté ses engagements, le Procureur général a ordonné, le 1^{er} avril 2008, à la force publique de faire procéder à l'exécution forcée du jugement d'évacuation du 7 novembre 2005.

i. Le 8 avril 2008, l'Hospice général a informé la régie que A_____ était au bénéficiaire du revenu minimum d'aide sociale (RMCAS) et que cette institution prendrait dorénavant en charge le loyer de ce dernier.

j. Sur demande de B_____ et C_____, l'huissier judiciaire a continué d'adresser à A_____, chaque année, des sommations de se conformer au jugement d'évacuation du 7 novembre 2005, soit les 10 mai 2007, 28 avril 2008, 4 mai 2009, 10 mai 2010, 13 mai 2011 et 31 mai 2012.

k. En 2009, les parties se sont accordées sur le fait que A_____ s'acquitterait des frais de l'huissier judiciaire, à raison de 50 fr. par mois.

l. Par courriers du 12 avril 2011, du 13 mai 2011, du 15 août 2011 et du 16 janvier 2012, la régie a sommé A_____, sous la menace d'agir par toutes voies de droit, de s'acquitter des arriérés d'indemnité de 675 fr. et des mensualités de rattrapage de 50 fr., pour les différents mois en cours.

m. Par avis officiel du 20 août 2012, une augmentation des charges a été notifiée à A_____, portant celles-ci à 1'560 fr. par an dès le 1^{er} octobre 2012. Dans son courrier d'accompagnement, la régie le priait de bien vouloir joindre cet avis de majoration à son contrat de bail, cet avis faisant office d'avenant au contrat.

n. Par courrier du 16 octobre 2012, la régie a informé A_____ qu'au vu du comportement inapproprié qu'il avait eu envers B_____ et du fait que C_____ résidait dans le même immeuble que lui, les bailleuses souhaitaient reprendre possession de l'appartement qu'il occupait.

Dès lors qu'il semblait disposer de ressources suffisantes pour se reloger, un ultime délai au 31 mars 2013 lui était octroyé pour restituer ledit logement.

o. Par courrier du 1^{er} novembre 2012, la régie a réclamé à A_____ le paiement de 294 fr. 30, correspondant aux honoraires de l'huissier judiciaire pour la période 2011/2012. Elle l'a, par ailleurs, invité à poursuivre ses virements mensuels de 50 fr. afin de solder le restant dû de 3'127 fr. 20.

C. a. La requête déposée le 12 novembre 2012 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a été déclarée non conciliée le 21 mars 2013. A_____ a porté cette requête devant le Tribunal le 22 avril 2013 et a conclu à ce que le Tribunal constate qu'un contrat de bail tacite le liait avec B_____ et C_____, et que le congé donné par celles-ci était nul.

b. Par mémoire de réponse du 27 juin 2013, B_____ et C_____ ont conclu au déboulement de A_____ de toutes ses conclusions.

c. Lors de l'audience du 3 octobre 2013 devant le Tribunal, B_____ a déclaré qu'en 2008, à la suite de l'intervention de l'Hospice général, elle avait considéré avec C_____ qu'il n'était pas urgent de faire exécuter le jugement d'évacuation et qu'elles avaient ainsi fait preuve de compréhension à l'égard de A_____. B_____ a confirmé les motifs qui avaient amené les propriétaires à solliciter le départ de A_____. Celui-ci l'avait agressée verbalement et avait intercepté le courrier de son fils qui habitait dans le même immeuble que lui. Par ailleurs, la compagne de A_____ était intéressée à acheter ou à louer l'appartement qu'ils occupaient ensemble, ainsi que l'appartement voisin dans le but de les réunir. Elle en avait donc déduit qu'ils étaient en mesure de se reloger ailleurs. Enfin, elle a accordé à A_____ un délai de quelques mois, par humanité, pour lui permettre de trouver un logement.

A_____ a contesté la véracité des motifs allégués par B_____. Il n'avait pas non plus proposé d'acheter l'appartement qu'il occupe car il n'en avait pas les moyens. Il était toujours aidé par l'Hospice général et il s'était inscrit à la Ville de Genève et à l'Office du logement depuis un peu plus d'un mois pour trouver un logement. Il n'avait pas effectué de recherches de logement auparavant puisqu'il espérait pouvoir conserver son appartement.

A_____ a enfin indiqué qu'il recevait, deux fois par année, six bulletins de versement portant la mention "indemnité pour occupation illicite".

d. Selon le procès-verbal de l'audience de débats du 3 octobre 2013, le Tribunal a refusé la requête de l'avocat de A_____ sollicitant que la réponse du représentant de la régie concernant la procédure habituellement applicable à l'envoi de bulletins de versement après la résiliation d'un bail, soit protocolée.

e. Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a en substance retenu que A_____ n'avait pas démontré que B_____ et C_____ auraient renoncé à l'exécution forcée du jugement d'évacuation. Il ne pouvait pas non plus, de bonne foi, inférer de la réception de l'avis de majoration du 20 août 2012, lequel ne comportait aucune réserve ni référence au jugement d'évacuation, que B_____ et C_____ entendaient conclure un nouveau contrat de bail.

EN DROIT

- 1. 1.1** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et art. 308 al. 2 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour

laquelle un nouveau congé peut être donné; il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 339 consid. 1.1; 111 II 384, consid. 1).

Au regard du loyer annuel de 8'400 fr., les charges comprises, et en prenant en compte le délai de protection de trois ans, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

Interjeté dans le délai imparti et selon les formes prescrites (art. 311 al. 1, 130 et 131 CPC), l'appel est donc recevable.

1.2 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. L'appelant critique le jugement du Tribunal, en tant qu'il constate l'inexistence d'un contrat de bail tacite entre les parties.

2.1 Le bail 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 (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 4.5.1, p. 184).

Le locataire peut éventuellement se prévaloir de la conclusion tacite d'un nouveau contrat de bail à loyer lorsque le bailleur a résilié un précédent contrat et que par la suite, durant une période assez longue après que cette résiliation eut pris effet, il s'est abstenu de faire valoir le congé et d'exiger la restitution de la chose (ATF 119 II 147 consid. 5), et a continué d'encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_537/2010 du 25 novembre 2010 consid. 5 et les références citées). Dans ce contexte, il faut admettre exceptionnellement la conclusion d'un nouveau bail par actes concluants (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, ch. 4.5.1, p. 185).

L'élément temporel n'est pas déterminant pour décider s'il y a bail tacite, il convient bien plutôt de prendre en compte l'ensemble des circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_247/2008 du 19 août 2008 consid. 3.2.1). Quant à l'importance de ces dernières, elles seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_537/2010 du 25 novembre 2010 consid. 5 et les références citées).

Le fait qu'après le dépôt d'une requête en évacuation le bailleur envoie au locataire des bulletins pour le paiement régulier du loyer ne saurait suffire pour admettre sa volonté de continuer le bail; il en est de même en cas d'envoi d'une augmentation de loyer, postérieurement à la résiliation (ATF 119 II 147 consid. 5 in JT 1994 I 205).

Dans un arrêt du 18 octobre 2005 (arrêt du Tribunal fédéral 4P.178/2005), le Tribunal fédéral a rejeté le recours du "locataire" à l'encontre d'un arrêt de la Cour de justice admettant que la validité d'une décision du Procureur général ordonnant l'exécution forcée d'un jugement d'évacuation n'était pas limitée dans le temps, et

que le fait de différer à plusieurs reprises l'évacuation du locataire, avec l'accord des bailleurs, ne permettait pas d'en déduire que ces derniers auraient renoncé à l'exécution du jugement d'évacuation, dans la mesure où ils avaient régulièrement fait intervenir un huissier judiciaire.

2.2 En l'espèce, par décision du 1^{er} avril 2008, le Procureur général a ordonné l'exécution du jugement d'évacuation du 7 novembre 2005. Le 16 octobre 2012, les intimées ont exigé le départ de l'appelant au motif que ce dernier aurait eu un comportement inapproprié à l'égard de B_____ et de son fils. L'appelant soutient qu'un contrat de bail tacite aurait été conclu postérieurement à la délivrance de l'ordonnance du Procureur général, soit du 1^{er} avril 2008 au 16 octobre 2012. Il ne saurait être suivi.

En effet, de 2006 à 2012, les intimées ont requis de l'huissier judiciaire qu'il notifie à l'appelant, chaque année, une sommation de se conformer au jugement d'évacuation. Ces sommations ont été reçues par l'appelant puisqu'il les a produites à l'appui de ses écritures. De plus, l'appelant a lui-même admis avoir reçu des bulletins de versement avec la mention "indemnité pour occupation illicite", de sorte qu'il ne saurait prétendre que les intimées auraient encaissé le loyer "sans formuler de réserves", comme l'exige la jurisprudence du Tribunal fédéral. De nombreux courriers ont également été adressés par la régie à l'appelant le priant de bien vouloir s'acquitter de ses arriérés d'indemnité. Certes, à la suite de la réception du courrier de l'Hospice général du 8 avril 2008, les intimées n'ont pas donné suite à l'ordonnance du Procureur général. Cependant, les intimées n'ont pas modifié leur comportement. Elles ont continué à manifester leur volonté de surseoir uniquement à l'exécution du jugement d'évacuation, comme en atteste par ailleurs la sommation du 28 avril 2008, notifiée peu de temps après la réception du courrier de l'Hospice général. Il n'est dès lors pas établi que les intimées auraient renoncé à l'exécution du jugement d'évacuation du 7 novembre 2005.

Il importe peu, par ailleurs, que l'appelant ait continué à être désigné comme "locataire" dans les bulletins de versement après le prononcé du jugement d'évacuation, que le courrier de l'Hospice général n'ait pas contenu le terme "indemnité" mais celui de "loyer" et que les sommations postérieures au 1^{er} avril 2008 ne se soient pas expressément référées à l'ordonnance du Procureur général, mais seulement au jugement d'évacuation. En effet, ces éléments n'étaient pas suffisants pour permettre à l'appelant de penser, de bonne foi, que les intimées avaient eu la volonté, à la suite de la délivrance de l'ordonnance du Procureur général, de conclure un nouveau contrat de bail.

L'appelant soutient également que les courriers de la régie ne faisaient plus expressément référence, dès le 12 avril 2011, au jugement d'évacuation, mais le priaient de bien vouloir s'acquitter des arriérés d'indemnité "sous la menace d'agir par toutes voies de droit". Toutefois, dans la mesure où il était stipulé qu'il devait s'acquitter des arriérés d'indemnité, et non de loyer, l'appelant restait parfaitement conscient de ce que la procédure d'exécution était toujours valable, ce d'autant que

ces courriers le priaient également de s'acquitter des mensualités de 50 fr. relatives aux frais de l'huissier judiciaire que l'appelant avait au demeurant accepté de prendre à sa charge.

L'appelant se prévaut, au surplus, de l'avis officiel portant sur l'augmentation des charges du 20 août 2012, lequel ne comportait aucune réserve, ni référence au jugement d'évacuation, ainsi qu'à son courrier d'accompagnement qui précisait que cet avis faisait office d'avenant à son contrat de bail. Certes, cet avis diffère de celui adressé le 17 août 2006, lequel précisait que l'augmentation des charges intervenait "sans préjudice de la procédure en cours". Toutefois, l'avis du 20 août 2012 est intervenu moins de trois mois après la dernière sommation notifiée par l'huissier judiciaire le 31 mai 2012 et la mention "indemnité pour occupation illicite" était toujours présente dans les bulletins de versement adressés à l'appelant, de sorte que dans ce contexte, ce dernier ne pouvait pas non plus inférer, de bonne foi, de la réception de cet avis officiel du 20 août 2012, ainsi que de son courrier d'accompagnement, que les intimées entendaient conclure un nouveau contrat.

Enfin, il convient de relever que les propos du représentant de la régie non consignés au procès-verbal par le Tribunal concernant la procédure habituellement applicable après la résiliation d'un bail ne sont pas pertinents pour l'issue du litige, dans la mesure où A_____ a indiqué quelle procédure avait été suivie le concernant, à savoir l'envoi des bulletins de versement avec la mention "indemnité pour occupation illicite".

2.3 Au vu de ce qui précède, le Tribunal a considéré à bon droit que les parties n'étaient pas liées par un nouveau contrat de bail à loyer. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

- 3.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 janvier 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1409/2013 rendu le 5 décembre 2013 par le Tribunal de première instance dans la cause C/25117/2012-4-OSB.

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 Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF : RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.