

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25561/2010

ACJC/962/2012

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 29 JUIN 2012**

Entre

**Monsieur J. C \_\_\_\_\_ et Madame M. C \_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ à Chêne-Bourg (Genève), recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2011, comparant en personne,

Et

**F \_\_\_\_\_**, représentée par \_\_\_\_\_, intimée, comparant en personne,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 03.07.2012.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 15 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a condamné M. et J. C\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne, de leurs biens et de tout tiers dont ils répondent, l'appartement de quatre pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage et la cave située au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Chêne-Bourg (1), débouté les parties de toutes autres conclusions (2), et dit que la procédure était gratuite (3).

Le jugement a été communiqué aux parties par pli recommandé du 22 novembre 2011. Les locataires n'ayant pas retiré celui-ci à l'office de poste, une nouvelle expédition par pli simple a eu lieu le 14 décembre 2011.

Par acte déposé le 5 janvier 2012 à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice de la République et Canton de Genève, J. et M. C\_\_\_\_\_ ont appelé de ce jugement, concluant à son annulation.

Par mémoire de réponse du 7 février 2012, F\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement attaqué et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

Les parties ont été informées le 23 février 2012 de la mise en délibération de la cause.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure de première instance :
- a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 19 août 1994 portant sur un appartement de quatre pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage et d'une cave située au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Chêne-Bourg (Genève).
- Le bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans et quatre mois, soit du 1<sup>er</sup> septembre 1994 au 31 décembre 1997, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé donné au moins trois mois à l'avance.
- Le montant du loyer et des provisions pour charges a été fixé initialement à 510 fr. par mois et n'a pas été modifié depuis lors.
- b.** L'immeuble, classé HBM, est soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL - RS GE I 4 05) et à son règlement d'exécution (RGL - RS GE I 4 05.01).
- Le contrat prévoit qu'en cas de sous-occupation du logement, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de dénoncer le bail avec effet immédiat (art. 6).
- c.** En 2009, l'Office du logement a constaté que M. et J. C\_\_\_\_\_ n'occupaient plus le logement susvisé.

**d.** Par décision du 1<sup>er</sup> septembre 2009, envoyée par pli recommandé, l'Office du logement a signifié à M. et J. C\_\_\_\_\_ que compte tenu de la non-occupation du logement, il requerrait de F\_\_\_\_\_ la résiliation du contrat de bail.

**e.** M. et J. C\_\_\_\_\_ n'ont pas formé réclamation contre la décision susmentionnée. Ils n'ont pas non plus allégué ne pas avoir reçu celle-ci.

**f.** Se conformant à la réquisition de l'Office du logement, F\_\_\_\_\_ a, par avis officiel du 14 septembre 2009, résilié le bail pour le 31 décembre 2009. Le congé était motivé comme suit :

*"Procédure engagée conformément à l'article 31B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL) et 7, alinéa 4 du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL). Veuillez vous référer au courrier du Département des constructions et des technologies de l'information, Direction du logement. Selon l'article 19 al. 1 RGL, vous disposez d'une année au plus à compter de la notification du congé pour évacuer les locaux".*

**g.** M. et J. C\_\_\_\_\_ n'ont pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête visant à contester ce congé ou à obtenir une prolongation de bail.

**h.** M. et J. C\_\_\_\_\_ n'ont pas libéré les locaux à l'écoulement du délai d'une année à compter de la notification du congé du 14 septembre 2009.

**i.** Par requête déposée le 26 octobre 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 12 mai 2011 et introduite auprès du Tribunal des baux et loyers le 18 mai 2011, F\_\_\_\_\_ a sollicité l'évacuation de M. et J. C\_\_\_\_\_ de l'appartement.

**j.** Une audience de comparution des parties a eu lieu le 6 septembre 2011.

Les locataires n'ayant pas retiré la convocation adressée à leur domicile, ils n'étaient ni présents, ni représentés à cette occasion.

Lors de cette audience, la représentante de la bailleuse a indiqué que les époux C\_\_\_\_\_ n'habitaient plus l'appartement, mais que leur fils y résidait depuis deux ans et que son dossier n'avait pas été mis à jour. Elle n'avait plus de nouvelles depuis le 18 octobre 2010.

**k.** Par courrier du 16 septembre 2011, F\_\_\_\_\_ a communiqué au Tribunal les attestations de l'Office cantonal de la population relatives à la famille C\_\_\_\_\_, desquelles il ressortait que M. et J. C\_\_\_\_\_ n'étaient plus domiciliés dans le canton de Genève, et que leur fils, \_\_\_\_\_, était domicilié \_\_\_\_\_ à Chêne-Bourg.

- I. La cause a été remise à plaider au 27 septembre 2011 et gardée à juger à l'issue de l'audience.
- C. L'argumentation des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile à la solution du litige.

### **EN DROIT**

1. **1.1** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 22 novembre 2011. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique à la procédure de recours. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure, soit les art. 274 ss CO et l'aLPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012, consid. 2.2).

**1.2** L'appel est recevable contre des décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 CPC) et qu'aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'est réalisée.

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

Lorsque le locataire recourt contre un jugement d'expulsion et que la procédure ne porte que sur cet objet, la valeur litigieuse correspond à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours et le moment où le déguerpissement du locataire pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2.2; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 49).

En l'espèce, les appelants ont intitulé l'acte déposé par-devant la Chambre de céans «appel». La présente procédure a trait exclusivement à une demande d'évacuation. La valeur litigieuse correspond dès lors à la somme des loyers entre le moment du dépôt du recours par les appelants et le moment où leur déguerpissement pourra vraisemblablement être exécuté par la force publique, soit 6'630 fr. (loyer mensuel charges comprises de 510 fr. x 13 mois), la période de 13 mois correspond à l'estimation suivante : trois mois de procédure devant la Cour de justice, trente jours pour recourir au Tribunal fédéral, quatre mois de procédure devant le Tribunal fédéral et cinq mois concernant le dépôt et la procédure d'exécution forcée.

La voie d'appel n'est ainsi pas ouverte.

Le jugement querellé indique par erreur qu'il peut faire l'objet d'un appel. La voie du recours, au sens des art. 319 ss CPC n'est en revanche pas mentionnée.

Enfin, il convient de relever que les appelants plaident en personne.

Au vu de ce qui précède, la Chambre des baux et loyers examinera l'acte du 5 janvier 2012 comme un recours, étant au demeurant précisé que ce point est sans pertinence sur le sort de la présente procédure.

**1.3** Le recours doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. Le recourant a le fardeau d'expliquer pourquoi le jugement attaqué doit être annulé ou modifié (Procédure civile, JEANDIN, no 3 ad art. 311 CPC; LACHAT, op. cit., p. 186).

En l'occurrence, le recours, bien que succinct, répond à ces exigences de forme.

Il a pour le surplus été déposé, compte tenu des feries de l'art. 145 al. 1 let. a CPC, dans le délai prescrit par l'art. 311 CPC. Il est par conséquent formellement recevable.

**2. 2.1** Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

**2.2** Les recourants exposent, dans leurs écritures du 5 janvier 2012, qu'ils habitent au Portugal mais qu'ils reviennent fréquemment en Suisse, notamment pour rendre visite à leurs enfants qui sont restés à Genève, et qu'ils séjournent dans l'appartement à ces occasions.

Les recourants n'ayant pas allégué ces éléments dans le cadre de la procédure de première instance, et ceux-ci ne ressortant pas des pièces produites, il s'agit à l'évidence de faits nouveaux.

Les faits susvisés ne seront par conséquent pas pris en considération dans le cadre de l'examen du présent recours.

**3. 3.1** Sur le fond, les recourants arguent que leur bail a été résilié le 14 septembre 2009 pour le 31 décembre 2009 et que leur évacuation n'a été requise que le 26 octobre 2010. Compte tenu du temps écoulé entre la fin du contrat et le dépôt de la requête en évacuation, ils considèrent qu'un nouveau contrat a été conclu entre eux et l'intimée.

**3.2** Il convient d'examiner ce grief dans la mesure où il repose sur des faits qui ressortent de la procédure de première instance.

**3.3** La conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail à la suite d'une résiliation suppose que, durant une période assez

longue, le bailleur se soit abstenu de faire valoir le congé, d'exiger la restitution de la chose louée et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve. La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence. La fixation d'une limite temporelle précise appartient au législateur. Faisant oeuvre de jurisprudence, le juge ne peut déterminer qu'un ordre de grandeur. Selon les circonstances de chaque espèce, il pourra aller soit en deçà soit au-delà. Autrement dit, en sus de la période pendant laquelle les parties au contrat font fi de la résiliation du bail et continuent à exécuter leurs obligations réciproques, l'existence d'un nouveau bail tacite dépendra, le cas échéant, d'autres éléments factuels. Quant à l'importance revêtue par ces derniers, elle sera fonction du laps de temps. Plus celui-ci aura été bref, plus les autres circonstances de fait joueront un rôle décisif pour admettre qu'un nouveau bail a été conclu par actes concluants; inversement, ces circonstances seront d'autant moins essentielles que le facteur temps sera considérable. En d'autres termes, l'élément temporel n'est pas à lui seul déterminant pour décider s'il y a bail tacite. Il convient de prendre en compte les circonstances du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.1 et les nombreuses réf. cit.).

Dans l'affaire précitée, le Tribunal fédéral a jugé que l'écoulement d'une période de neuf mois et dix jours entre l'échéance du bail et la première demande d'expulsion ne permettait pas de conclure à la conclusion d'un bail tacite, au regard des autres circonstances concrètes du cas (arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.2).

L'art. 19 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL RS GE I 4 05.01) prévoit que le locataire dispose, pour évacuer les locaux, d'un délai d'une année au plus à compter de la notification du congé par le bailleur (al. 1). A l'échéance de ce délai, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, d'introduire à ses frais une procédure d'évacuation (al. 2).

Selon la jurisprudence de la Cour de justice, parmi les éléments factuels dont dépend la conclusion d'un bail tacite figure la règle cantonale genevoise susvisée selon laquelle le locataire d'un logement subventionné dispose, pour évacuer les locaux, d'un sursis d'une année à compter de la notification du congé. Dès lors, le locataire ne saurait tirer argument de l'inaction du bailleur durant cette période, inaction qui résulte d'une norme à vocation sociale ayant pour but de lui éviter de se trouver dans une situation difficile (ACJC n°827 du 18 juin 2004, S. c/ U.).

**3.4** En l'espèce, l'intimée a résilié le bail des recourants par avis du 14 septembre 2009 pour le 31 décembre 2009, en application des art. 31b al. 1 LGL et 7 al. 4 RGL. Les formulaires de résiliation indiquaient qu'en application de l'art. 19 al. 1 RGL, les recourants disposaient d'un délai d'une année au plus à compter de la notification du congé pour évacuer les locaux.

Durant les treize mois qui ont suivi, l'intimée n'a pas exigé la restitution de la chose louée et a continué d'encaisser les loyers sans formuler de réserve.

La seule longueur de cette période d'inaction ne permet toutefois pas de conclure à l'existence d'un nouveau bail tacite comme le plaident les recourants.

Il résulte en effet de l'art. 19 RGL que le locataire dispose d'un délai d'une année au plus à compter de la notification du congé pour évacuer les locaux et qu'à l'écoulement de ce délai, le service compétent peut requérir du bailleur qu'il introduise une procédure en évacuation à l'encontre du locataire.

Or, l'intimée a introduit sa requête en évacuation un an et cinq semaines après la notification du congé aux recourants. Elle leur a par conséquent octroyé un sursis légèrement supérieur au maximum prévu par l'art. 19 RGL.

Conformément à la jurisprudence, les recourants ne sauraient se prévaloir d'avoir bénéficié de l'application de cette norme à vocation sociale pour invoquer la conclusion tacite d'un nouveau bail avec l'intimée.

Mal fondé, ce grief devra être rejeté.

- 4.** **4.1** Dans un second grief, les recourants font valoir qu'ils continueraient à occuper occasionnellement le logement litigieux, ce qui justifierait d'annuler le jugement querellé.

Bien qu'ils ne le formulent pas explicitement, ils arguent ainsi que les conditions d'une résiliation de leur bail en vertu des art. 31b al. 1 LGL et 7 al. 4 RGL n'étaient pas réunies.

**4.2** Dans la mesure où ce moyen sur des faits nouveaux que la Chambre de céans ne peut pas prendre en considération dans le cadre du présent recours, (cf. *supra* 2.2), il n'y a pas lieu de l'examiner.

**4.3** Nonobstant ce qui précède, le raisonnement du Tribunal, selon lequel le congé litigieux n'était ni annulable, ni entaché d'inefficacité ou de nullité, ne prête pas le flanc à la critique.

Mal fondé, ce grief devra également être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

- 5.** La Chambre de céans rejettera par conséquent ce recours.
- 6.** La procédure étant gratuite il n'est perçu ni de frais ni de dépens (art. 17 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable le recours formé le 5 janvier 2012 par J. C\_\_\_\_\_ et M. C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1320/2011 rendu le 15 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25561/2010-3-D.

Déclare irrecevable les allégués nouveaux de J. C\_\_\_\_\_ et M. C\_\_\_\_\_ du 5 janvier 2012.

**Au fond :**

Le rejette.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Pierre CURTIN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Maude JAQUIERY et Monsieur Maximilien LÜCKER, 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.*