

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9614/2011

ACJC/27/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 13 JANVIER 2014**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié 87, rue B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), appelant, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**SOCIETE IMMOBILIERE B**\_\_\_\_\_ **85 SA**, ayant son siège 85, rue B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Pierre Banna, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.01.2014.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1295/2012 du 13 novembre 2012 et notifié aux parties par plis du 20 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté (1) que A\_\_\_\_\_ n'était pas titulaire d'un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement de 4 pièces qu'il occupait au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 87, rue B\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (Genève) et (2) débouté les parties de toute autres conclusions.

En substance, les premiers juges ont retenu que, bien que la bailleresse ait toléré la présence de A\_\_\_\_\_ sans protestation jusqu'en 2010 et accepté la sous-location des locaux, l'attitude de celle-ci ne pouvait pas être comprise comme la manifestation de volonté de conclure un bail directement avec A\_\_\_\_\_ ; ce dernier s'était toujours présenté auprès de la régie comme étant l'occupant de l'appartement de D\_\_\_\_\_, locataire principal, et payait le loyer au nom de ce dernier; tous les courriers de la régie étaient adressés à D\_\_\_\_\_ ; la présence du nom de A\_\_\_\_\_ sur les plaquettes de la boîte aux lettres et le versement sur son compte de certains montants ne suffisaient pas pour conclure à un transfert du bail à son nom, que la bailleresse a toujours refusé; aucune promesse d'un tel transfert ne lui avait été faite par les employés de la régie. Ces circonstances excluaient de retenir l'existence d'un bail tacite en faveur de A\_\_\_\_\_.

- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 18 décembre 2012, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation, cela fait la constatation de l'existence d'un contrat de bail à loyer portant sur la location de l'appartement de 4 pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 87, rue B\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, le liant à la SI B\_\_\_\_\_ 85 SA et le déboutement de cette dernière de toutes autres ou contraires conclusions.

Il conteste les faits tels que retenus par les premiers juges; en effet, la bailleresse avait admis sa qualité de locataire, qui découlait notamment de la très longue durée du bail, de son nom apposé seul, sans mention de D\_\_\_\_\_, sur les plaquettes de la boîte aux lettres et de la porte palière, de la remise en ses mains par la régie des nouvelles clés de l'appartement et du versement par celle-ci des soldes de la provision pour chauffage et eau chaude, depuis 2008, sur son compte privé; il bénéficiait du traitement usuellement accordé à un locataire.

Sa longue occupation du logement pendant plus de vingt ans et le fait d'acquitter le loyer directement en faveur de la régie au moyen des bulletins de versement remis en ses mains démontraient encore l'existence d'un bail tacite convenu entre les parties.

- C.** Dans sa réponse du 25 janvier 2013, SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ 85 SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu au rejet de l'appel, au déboutement de l'appelant et à la confirmation du jugement entrepris.

---

Elle soulevait qu'il résultait des propres déclarations de l'appelant qu'il se présentait à la régie comme l'occupant de l'appartement de D\_\_\_\_\_, qu'il payait les loyers au nom de ce dernier et qu'il ouvrait ses courriers; il se considérait lui-même comme étant sous-locataire du logement et avait exprimé à plusieurs reprises à la régie son souhait de reprendre le bail à son nom, ce qui excluait tout indice en faveur d'un bail tacite.

Les décomptes de chauffage et d'eau chaude avaient été adressés à D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_; la régie avait acquis la certitude, lors de l'audience du 19 juin 2012 seulement, que le bénéficiaire des coordonnées bancaires en sa possession pour les remboursements des provisions était l'appelant, dites coordonnées pouvant être transmises par téléphone; au regard du contexte, l'appelant ne pouvait déduire de ces versements sur son compte privé la volonté de la bailleresse de transférer le bail à son nom.

Le Tribunal avait donc parfaitement appréhendé les faits de la cause. Pour le surplus, l'intimée a fait sienne l'argumentation des premiers juges.

**D.** Les parties ont été avisées le 30 janvier 2013 de la mise en délibération de la cause.

**E.** Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

**a.** Selon contrat du 26 mai 1981, D\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et SI LA B\_\_\_\_\_ 85 SA, en qualité de bailleresse, ont conclu un bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces n° 54 au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 87, rue B\_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail était conclu pour une durée initiale de trois ans, qui a débuté le 1<sup>er</sup> juin 1981 pour se terminer le 31 mai 1984, puis s'est ensuite tacitement renouvelé.

Il ressort des bulletins de versement produits dans la procédure que le loyer et les charges ont été fixés en dernier lieu à 707 fr. par mois.

**b.** SOCIETE IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ 85 SA a acquis la propriété de l'immeuble avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2006.

Ce changement de bailleresse, accompagné de celui de la gérance, a été annoncé par la nouvelle gérante, E\_\_\_\_\_ AG, (ci-après : la régie) par courrier du 15 août 2006 adressé à D\_\_\_\_\_, valant avenant au bail.

**c.** Le 19 septembre 2006, l'ASLOCA est intervenue auprès de la régie comme représentante de A\_\_\_\_\_. Elle indiquait que ce dernier «*pour le compte de Monsieur D\_\_\_\_\_*» lui avait transmis des bulletins de versement comportant un montant de loyer erroné; elle sollicitait l'envoi de nouveaux bulletins rectifiés.

---

**d.** Par réponse du 27 septembre 2006, la régie a informé l'ASLOCA qu'elle avait envoyé au locataire de nouveaux bulletins de versement rectifiés au montant de 707 fr.

**e.** Par courrier du 4 novembre 2010 adressé à D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_ à l'adresse des locaux loués, la régie a demandé que lui soit confirmé que l'appartement était toujours sous-loué et, dans l'affirmative, qu'une copie du contrat de sous-location lui soit remise.

**f.** Restée sans réponse, la régie a indiqué, par courrier recommandé du 13 décembre 2010 adressé à D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_, refuser la sous-location et solliciter la réintégration du logement d'ici le 12 janvier 2011.

Le courrier a atteint son destinataire et a été distribué par la Poste le 16 décembre 2010.

**g.** Répondant à cette correspondance, A\_\_\_\_\_ a informé la régie, par courrier du 20 décembre 2010, que D\_\_\_\_\_ avait quitté l'appartement depuis plus de vingt ans et n'y vivait plus. Il précisait acquitter le loyer en son nom propre et qu'il était devenu colocataire de l'appartement, par actes concluants.

**h.** Par courriers recommandés du 16 février 2011, adressés séparément à D\_\_\_\_\_ et à son épouse F\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_, la régie a rappelé que toute sous-location devait être temporaire et ne pouvait conduire à une substitution de locataire contre la volonté de la bailleuse; la sous-location était refusée et un ultime délai de 30 jours leur était fixé pour réintégrer l'appartement ou résilier le bail, sous menace de résiliation immédiate du contrat selon l'art. 257f al. 3 CO.

Les deux courriers ont atteint leur destinataire et ont été distribués par la Poste le 17 février 2011.

**i.** Selon avis officiels du 22 mars 2011, adressés séparément à D\_\_\_\_\_ et son épouse F\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_, la régie a résilié le bail du locataire, avec effet immédiat, pour le 30 avril 2011, en application de l'art. 257f CO.

Les deux courriers ont atteint leur destinataire et ont été distribués par la Poste le 23 mars 2011.

**j.** Ces deux congés n'ont été contestés ni par D\_\_\_\_\_ ni par son épouse.

**k.** Par courrier du 6 avril 2011, des bulletins de versement, l'un pour le loyer d'avril 2011, les autres pour les indemnités pour occupation illicite de mai à septembre 2011, ont été adressés par la régie à D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_.

Les bulletins ont également été libellés au nom de D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_.

**l.** L'appartement n'ayant pas été restitué lors de l'état des lieux de sortie fixé par la régie le 2 mai 2011, la bailleuse a agi en revendication à l'encontre de A\_\_\_\_\_.

---

et G\_\_\_\_\_ par requête déposée auprès du Tribunal de première instance le 7 juin 2011.

**m.** Pour sa part, A\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 17 mai 2011 d'une demande en constatation de l'existence d'un bail tacite, introduite auprès du Tribunal des baux et loyers le 26 août 2011 après l'échec de la tentative préalable de conciliation.

A l'appui de sa requête, A\_\_\_\_\_ soutenait que la bailleresse était informée du départ de la Suisse des époux D\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_; elle l'avait admis comme locataire de l'appartement et lui adressait des bulletins de versement à son nom, lui permettant d'acquitter le loyer; la bailleresse avait donc transféré le bail en sa faveur, par actes concluants.

Il produisait notamment des récépissés de paiement, pour la période 2008 à 2011, avec le libellé «D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_ - Rue B\_\_\_\_\_ 87 - 1219 C\_\_\_\_\_», ainsi que le courrier du 27 septembre 2006 adressé par la régie à l'ASLOCA confirmant l'envoi de bulletins de versement rectifiés.

**n.** Dans sa réponse du 18 octobre 2011, la bailleresse a conclu à ce qu'il soit constaté que A\_\_\_\_\_ n'était pas titulaire d'un contrat de bail sur le logement querellé, partant que sa requête était irrecevable.

Elle relevait que lors de son intervention en 2006, l'ASLOCA avait indiqué se constituer pour le compte de A\_\_\_\_\_, mais agir au nom de ce dernier pour le compte de D\_\_\_\_\_; elle avait présenté son sociétaire comme un sous-locataire, mais non comme un titulaire du contrat de bail; les avis de résiliation avaient été retirés par le locataire principal et son épouse et n'avaient pas été contestés; A\_\_\_\_\_ n'avait pas non plus protesté contre le courrier du 16 février 2011, contrairement à ce qu'il avait fait pour le courrier du 13 décembre 2010.

Elle concluait à l'irrecevabilité de la demande, faute de compétence matérielle de la juridiction en matière de baux et loyers dans un litige opposant le bailleur principal au sous-locataire, comme en l'espèce. Au fond, elle contestait que A\_\_\_\_\_ soit devenu titulaire du bail : il s'était présenté, en 2006, comme le sous-locataire de D\_\_\_\_\_; la régie ne pouvait s'apercevoir que A\_\_\_\_\_ acquittait directement le loyer, les bulletins de versement utilisés étant ceux libellés au nom de D\_\_\_\_\_; l'indication «D\_\_\_\_\_ c/ A\_\_\_\_\_» avait pour but de s'assurer que les bulletins de versement étaient bien acheminés à l'adresse des locaux loués, sans retour de la Poste vu que le nom de D\_\_\_\_\_ n'apparaissait plus sur la boîte aux lettres; aucun courrier n'avait été adressé par la régie à A\_\_\_\_\_ directement.

Aucun transfert de bail en faveur de A\_\_\_\_\_ n'avait été consenti par la bailleresse; cette dernière, lorsqu'elle avait su que le sous-locataire s'était installé définitivement dans les locaux, avait résilié le bail principal, avec effet immédiat, au motif d'un transfert de bail déguisé. Cette résiliation n'avait d'ailleurs pas été

---

contestée par le locataire principal, ce qui avait conduit la bailleresse à agir en revendication contre A\_\_\_\_\_. Ces éléments confirmaient l'absence de toute relation de bail portant sur le logement querellé entre la bailleresse et A\_\_\_\_\_.

o. Lors de l'audience de débats du Tribunal du 6 mars 2012, A\_\_\_\_\_ a expliqué habiter le logement depuis 1991; il s'était présenté à la régie avec D\_\_\_\_\_ pour informer cette dernière et avait reçu son accord; toutefois, il n'existait aucune confirmation écrite de la régie. En 1993, D\_\_\_\_\_ avait quitté la Suisse; lui-même n'avait alors pas informé la régie qu'il habitait le logement en lieu et place de D\_\_\_\_\_. A la fin de chaque année, il recevait le décompte chauffage au nom de D\_\_\_\_\_; la régie avait refusé de lui verser le montant correspondant au solde de ces décomptes, qui appartenait à D\_\_\_\_\_; il avait finalement été convenu que ce solde soit défalqué sur le montant du loyer. Il avait contacté la régie pour reprendre le bail à son nom; celle-ci lui avait répondu qu'elle ne pouvait rien faire sans l'accord de D\_\_\_\_\_; aucune démarche n'avait été faite par écrit.

Il a indiqué payer les loyers au nom de D\_\_\_\_\_ et ouvrir les courriers qui étaient adressés à ce dernier. Lors du changement de propriétaire en 2006, sur demande du nouveau propriétaire qui souhaitait connaître les noms de tous les occupants des locaux, il avait adressé une photocopie de son passeport et de celui de son épouse, sans employer la voie recommandée. A propos de l'envoi des bulletins de versement, libellés au montant erroné de 967 fr., il a confirmé avoir ouvert le courrier adressé à D\_\_\_\_\_ et avoir protesté auprès de la régie, par le courrier de l'ASLOCA du 19 septembre 2006, pour le compte de D\_\_\_\_\_. En 2008, sans qu'il en fasse la demande, il avait reçu les bulletins de versement, libellés «D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_»; la même année, lors du changement des boîtes aux lettres, il avait reçu des plaquettes pour la boîte aux lettres et la porte palière à son propre nom. Toujours en 2008, lors du changement des portes des appartements, il avait été autorisé par la régie à retirer les nouvelles clés auprès de la Poste; de nouvelles plaquettes, à son nom, avaient été placardées sur la porte.

Enfin, il a soutenu que, quelques jours avant la réception du courrier de mise en demeure du 16 février 2011, il avait été contacté par «une dame» de la régie, sans pouvoir l'identifier; cette dernière l'avait averti qu'il allait recevoir un avis de résiliation et qu'il ne devait pas s'inquiéter, la résiliation ayant pour but de mettre ensuite le bail à son nom. Lorsqu'il avait réceptionné les avis de résiliation, il n'avait pas cherché à atteindre D\_\_\_\_\_.

H\_\_\_\_\_, administrateur de la bailleresse, a contesté avoir reçu, en 2006, les photocopies des passeports de A\_\_\_\_\_ et de son épouse, précisant que le premier courrier de la régie du 15 août 2006 avait été adressé à D\_\_\_\_\_. La bailleresse avait été informée en 2006, par l'intervention de l'ASLOCA, de ce que A\_\_\_\_\_ était sous-locataire et ce n'est que par le courrier du 20 décembre 2010 qu'elle avait appris que D\_\_\_\_\_ n'occupait plus le logement et que A\_\_\_\_\_ ne se considérait plus comme un sous-locataire. Fin décembre 2010, la sous-location

---

avait été refusée et la réintégration du logement exigée, dès lors que D\_\_\_\_\_ n'avait pas répondu au courrier du 4 novembre 2010 le questionnant sur la persistance de la sous-location. Il n'avait jamais eu connaissance de l'entretien téléphonique de février 2011 entre A\_\_\_\_\_ et la régie à propos de la mise du bail à son nom, pareille décision nécessitant qu'il soit consulté au préalable par la régie.

**p.** Lors de l'audience des débats principaux du 19 juin 2012, deux collaboratrices de la régie ont été entendues.

I\_\_\_\_\_, employée au sein de la régie depuis 2008, a confirmé avoir eu plusieurs contacts téléphoniques avec A\_\_\_\_\_ uniquement à propos de la transmission de bulletins de versement pour payer les mensualités; ce dernier ne lui avait jamais demandé de pouvoir reprendre le bail à son nom et elle ne lui avait jamais exprimé de promesses en ce sens. Elle ignorait pour quelle raison les bulletins de versement étaient libellés «M. D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_»; cet intitulé existait déjà lors de sa reprise du dossier en 2008. Pour la régie, A\_\_\_\_\_ et son épouse étaient les sous-locataires; elle avait appris par les divers courriers échangés en fin d'année 2010 que D\_\_\_\_\_ avait quitté la Suisse, qu'il ne voulait pas réintégrer l'appartement et que les époux F\_\_\_\_\_ souhaitaient y rester à long terme. Elle n'avait pas annoncé la résiliation du bail par téléphone à A\_\_\_\_\_, ni fait la moindre promesse, à ce moment-là, que le bail serait mis à son nom.

A propos des plaquettes de boîte aux lettres et portes palières, elle a indiqué que, usuellement, le nom du sous-locataire apparaissait avec le nom du locataire principal; elle ne pouvait expliquer pour quelle raison les plaquettes envoyées par la régie l'avaient été sans l'ajout du nom de D\_\_\_\_\_, précisant que les plaquettes étaient libellées sur la base des renseignements communiqués par le locataire principal.

J\_\_\_\_\_, directrice au sein de la régie et engagée depuis le mois d'août 2010, a confirmé ne jamais avoir eu de contact téléphonique avec A\_\_\_\_\_; elle avait décidé de le rencontrer, en janvier 2011, lorsqu'elle avait appris, par le biais des courriers échangés, qu'il occupait le logement depuis plus de vingt ans, pour faire un état des lieux de la situation; plusieurs options avaient été évoquées lors de cet entretien; la résiliation et le départ de A\_\_\_\_\_ était l'une des éventualités évoquées, tout comme la conclusion d'un nouveau bail, avec un loyer majoré; elle n'avait en revanche émis aucune promesse quant à la possibilité de mettre le bail à son nom et avait indiqué devoir se référer aux instructions du propriétaire à ce propos. Ce dernier n'avait pas apprécié d'être mis devant le fait accompli et avait demandé à la régie d'être ferme et de procéder à la résiliation du contrat de bail; il n'avait pas non plus souhaité entrer en matière sur la conclusion d'un nouveau bail au nom de A\_\_\_\_\_.

---

Il était usuel, lorsqu'il y avait un sous-locataire, que les plaquettes soient faites au seul nom de ce dernier, comme dans le cas de A\_\_\_\_\_. C'était pour cette raison également que les bulletins de versement étaient libellés «M. D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_»; lors de la précédente gérance, A\_\_\_\_\_ était indiqué comme sous-locataire et c'était dans ce contexte que les plaquettes avaient été établies. Les soldes des décomptes chauffage étaient versés sur le compte indiqué par le locataire ou le sous-locataire; dans le présent cas, elle avait la certitude que le compte qui apparaissait dans le dossier avait été indiqué par A\_\_\_\_\_, précisant qu'il arrivait de recevoir de telles coordonnées par téléphone uniquement; elle n'avait en revanche jamais vu dans le dossier de photocopie de passeport à l'appui d'une demande de plaquettes.

Lorsque des clés étaient remises à l'occasion de changements de portes, les clés étaient remises au résident de l'appartement et il était tout-à-fait possible de donner les clés au sous-locataire.

Lors de l'audience, la bailleresse a produit les décomptes annuels de chauffage et de frais accessoires, portant sur la période du 1<sup>er</sup> mai 2006 au 30 avril 2011; les cinq décomptes sont adressés à «Monsieur D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_» et mentionnent, sous la rubrique «Locataire», le nom de D\_\_\_\_\_. Figurent également sur trois des décomptes un numéro de compte bancaire ouvert auprès de la banque K\_\_\_\_\_. Quant à A\_\_\_\_\_, il a produit une photographie des plaquettes de la porte palière et de la boîte aux lettres du logement querellé sur lesquelles figurent les noms «A\_\_\_\_\_ - G\_\_\_\_\_».

**q.** Les parties ont persisté dans leurs précédents développements à l'appui de leurs plaidoiries écrites des 11 et 13 juillet 2012.

### **EN DROIT**

- 1.** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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 tacite, 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 136 III 196 consid. 1.1.; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel de 8'484 fr., la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, ouvrant la voie de l'appel.

2. En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

En l'espèce, l'appel a été déposé selon le délai et les formes prescrits par la loi.

L'appel est donc recevable.

3. La compétence des juridictions en matière de bail à loyer, à raison de la matière, n'est pas contestée par les parties et doit être confirmée.

Comme retenu à juste titre par les premiers juges, la notion de «litiges relatifs aux baux et loyers» visée à l'art. 89 al. 1 let. a LOJ comprend toute prétention qui se fonde sur un état de fait relevant du droit du bail ou pouvant tomber sous le coup du droit du bail; elle couvre donc l'examen de l'existence d'une relation de bail, nouée tacitement entre les parties et qui fait l'objet de la présente procédure (cf. jugement entrepris, consid. 3 et références citées).

4. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).
5. Il convient de déterminer si, comme le soutient l'appelant, une relation de bail tacite, par actes concluants, s'est nouée entre les parties.

**5.1.** Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concluants (art. 1<sup>er</sup> 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 (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 184/185 n. 4.5). A lui seul, 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_247/2008 du 19 août 2008, consid. 3.2.1; 4A\_188/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2012, consid. 3.1).

Lorsqu'une résiliation a été notifiée au locataire, la conclusion par actes concluants, conformément à l'art. 1 al. 2 CO, d'un nouveau bail 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 (ATF 119 II 147 consid. 5 p. 156) et qu'il ait continué à encaisser régulièrement le loyer sans formuler aucune réserve (arrêt du Tribunal fédéral arrêt 4C\_441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.1 et références citées). La conclusion tacite d'un bail ne peut être admise qu'avec prudence (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_475/1993 du 28 mars 1995, publié in Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1995 p. 161, consid. 4b/bb p. 165).

La fixation d'une limite temporelle précise appartient au législateur. Faisant œuvre 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_475/1993 du 28 mars 1995, p. 161, consid. 4b/bb p. 165).

Dans une décision de 2007, la Chambre des baux et loyers a retenu l'existence d'un bail tacite par le locataire - dont le bail avait été résilié - qui invoquait une abstention du bailleur de faire valoir le congé notifié; l'inaction prolongée (14 mois) du bailleur après le congé et le facteur temporel étaient certes des éléments pertinents à prendre en compte lorsque locataire et bailleur étaient liés par une relation de bail préexistante (ACJC/1375/2007 du 16 novembre 2007).

**5.2.** L'appelant soutient que l'intimée avait admis sa qualité de locataire, qui découlait notamment de sa très longue occupation du logement pendant plus de vingt ans, de son nom apposé seul, sans mention de D\_\_\_\_\_, sur les plaquettes de la boîte aux lettres et de la porte palière, de la remise en ses mains par la régie des nouvelles clés de l'appartement et du versement par celle-ci des soldes de la provision pour chauffage et eau chaude, depuis 2008, sur son compte privé; il bénéficiait du traitement usuellement accordé à un locataire. De plus, le fait d'acquitter le loyer directement en mains de la régie au moyen des bulletins de

versement remis en ses mains démontraient encore l'existence d'un bail tacite convenu entre les parties.

### **5.3. La Cour ne saurait toutefois suivre ce raisonnement.**

Tout d'abord, la présente espèce diffère de celle tranchée dans l'ACJC/1375/2007 précité.

C'est à juste titre que les premiers juges se sont fondés sur l'ensemble des circonstances du cas et notamment sur les témoignages et les pièces versées au dossier pour examiner à quel titre l'appelant occupait les locaux. Sur ce point, les témoins I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, employées au sein de la régie, ont confirmé que lors de la prise de gérance de l'immeuble, en 2006, l'appelant était identifié comme étant le sous-locataire de D\_\_\_\_\_. Le courrier de la régie du 15 août 2006, annonçant aux locataires le changement de gérance, était effectivement adressé à D\_\_\_\_\_ et non à l'appelant; si les correspondances ultérieures ont été envoyées avec la mention «D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_», c'est en réponse au courrier du 19 septembre 2006 de l'ASLOCA, informant la régie que l'appelant intervenait «pour le compte de Monsieur D\_\_\_\_\_» et sollicitant que les bulletins de versement lui soient adressés directement avec le montant du loyer rectifié. Dans ces circonstances, l'intervention de l'appelant, pour le compte de D\_\_\_\_\_ et non en son propre nom, ne pouvait être comprise par la régie que comme la confirmation de son statut de sous-locataire. Le fait que toutes les correspondances, les bulletins de versement ainsi que les décomptes de chauffage et frais accessoires soient adressés par la régie avec le libellé «D\_\_\_\_\_ c/o A\_\_\_\_\_» exprimait clairement la volonté de la bailleuse de traiter D\_\_\_\_\_ comme son locataire; à défaut, on ne comprendrait pas pour quelle raison la bailleuse aurait pris la précaution d'ajouter le nom de D\_\_\_\_\_ dans tous ses envois si, finalement, elle considérait que son partenaire contractuel était l'appelant.

Il découle également des déclarations de l'appelant qu'il n'avait pas annoncé le départ définitif, en 1993, de D\_\_\_\_\_, ni avisé la régie qu'il occupait le logement en lieu et place de ce dernier. Ses demandes à la régie de percevoir les soldes des décomptes de chauffage et de frais accessoires avaient été refusées au motif que les montants en résultant appartenaient à D\_\_\_\_\_; il en était de même de ses requêtes orales visant à reprendre le bail de l'appartement, toutes refusées. Enfin, il a indiqué payer les loyers au nom de D\_\_\_\_\_ et ouvrir les courriers qui étaient adressés à ce dernier.

Cette attitude exprime très clairement la conscience de l'appelant d'apparaître dans ses rapports avec la régie en tant que sous-locataire de D\_\_\_\_\_; il ne pouvait ainsi déduire de ses échanges avec la régie une modification de cette qualité, ce qui l'a d'ailleurs amené à comprendre du courrier de la régie du 13 décembre 2010 que la sous-location avait pris fin.

Le fait que le nom de l'appelant soit apposé seul, sans mention de celui de D\_\_\_\_\_, sur les plaquettes de la boîte aux lettres et de la porte palière, et que les clés du logement aient été remises en ses mains lors du remplacement de la porte palière, semble davantage résulter d'une pratique de la régie lorsqu'intervient une sous-location du logement que d'une volonté de nouer une relation de bail directement avec l'appelant. Toute critiquable que soit cette pratique - qui pourrait constituer un indice quant à la volonté du bailleur de traiter l'appelant à l'instar d'un véritable locataire -, elle n'est pas suffisante pour fonder l'existence d'un bail noué tacitement entre les parties, eu égard aux autres circonstances du cas examinées ci-dessus et qui ont été, à juste titre, considérées comme déterminantes par les premiers juges. Il en va de même des soldes de la provision pour chauffage et eau chaude versés depuis 2008 sur le compte privé de l'appelant; le témoignage de J\_\_\_\_\_ apparaît peu clair sur le moment où l'appelant aurait été identifié en qualité de titulaire des coordonnées bancaires fournies à la régie, lesquelles, semble-t-il, peuvent être communiquées par simple téléphone.

La Cour fait donc sienne l'argumentation des premiers juges : si l'attitude de la bailleuse pouvait être comprise comme une acceptation de la sous-location de l'appartement en faveur de l'appelant, en aucun cas ne pouvait-elle être interprétée comme une volonté de nouer une relation de bail avec celui-ci.

**5.4.** En outre, l'appelant a échoué à démontrer que des promesses visant à transférer le bail à son nom, après le congé notifié à D\_\_\_\_\_, lui auraient été faites; aucune confirmation écrite n'a été produite. Les témoins I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ ont catégoriquement nié tout engagement pris en ce sens. Tout au plus cette hypothèse - parmi d'autres - avait-elle été évoquée lors de l'unique rencontre entre cette dernière et l'appelant, au mois de janvier 2011; aucune des hypothèses évoquées n'avait toutefois été préférée. L'existence d'une promesse verbale, reçue d'une personne de la régie, quelques jours avant le courrier de mise en demeure du 16 février 2011 n'a pas non plus trouvé la moindre assise lors des enquêtes, aucun des témoins entendus n'ayant confirmé cet entretien téléphonique. Au final, la bailleuse n'a pas souhaité entrer en matière pour conclure un nouveau bail au nom de l'appelant et avait donné des instructions fermes de résilier le bail, n'appréciant pas avoir été mis devant le fait accompli de la sous-location.

**5.5.** Il n'est pas non plus établi que l'intimée ait eu connaissance du départ définitif de D\_\_\_\_\_ à l'étranger, avant d'en être informée par le courrier de l'appelant du 20 décembre 2010. Au cas contraire, il y aurait eu lieu de se pencher sur le comportement passif de la bailleuse face à une sous-location qu'elle savait définitive; or, la situation est toute autre, puisque dès qu'elle a su que D\_\_\_\_\_ avait en réalité quitté la Suisse depuis près de vingt ans déjà et que la situation s'apparentait à un transfert de bail en faveur de l'appelant par le détour de la sous-location, l'intimée a exprimé, sans tarder, sa volonté de résilier le bail.

L'intimée était au demeurant parfaitement autorisée à mettre un terme anticipé au contrat de bail le liant à D\_\_\_\_\_ ; la jurisprudence autorise en effet la baille-  
resse à résilier le bail de manière anticipée lorsqu'il aurait été en droit de s'opposer à la  
sous-location parce que celle-ci était utilisée dans un but de substitution de  
locataires (ATF 134 III 446 consid. 2.5). Tel est manifestement le cas dans la pré-  
sente espèce, D\_\_\_\_\_ ayant abandonné l'usage du logement à l'appelant depuis  
l'année 1993 déjà.

Dans ce cadre, il n'existe aucune place pour le sous-locataire pour évoquer l'exis-  
tence d'un bail tacite, conclu par actes concluants, sous peine de priver la baille-  
resse de son droit de mettre un terme à une situation jugée abusive par la juris-  
prudence.

**5.6.** Le jugement entrepris sera ainsi intégralement confirmé.

6. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1), le loyer annuel s'élève à 8'484 fr.;  
la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 15'000 fr. (art. 74 al. 1  
let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile auprès du Tribunal  
fédéral.
7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, des frais ne  
sont pas dus dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rap-  
pelé 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. 6.2).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1295/2012 rendu le 13 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9614/2011-3-D.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies et délais 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. considérant 5 supra).*