

GE_GERICHTE ACJC/1041/2014 vom 5. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1041_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/1041/2014 du 5 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1041/2014 del 5 dicembre 2013

Erwägungen

E. 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

- 5/8 -

C/25117/2012 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.

E. 1.2

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

E. 2

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

E. 2.1

Le bail peut être conclu, de manière tacite, par actes concludants (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 (LCHAT, 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 concludants (LCHAT, 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

- 6/8 -

C/25117/2012 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.

E. 2.2

En l'espèce, par décision du 1er 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 1er 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 1er 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

- 7/8 -

C/25117/2012 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".

E. 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.

E. 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). * * * * *

- 8/8 -

C/25117/2012 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.