

# **GE\_GERICHTE ACJC/864/2020 vom 22. Juni 2020**

GE Cour de justice, 2020-06-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_864\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_864_2020)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/864/2020 du 22 juin 2020

IT: GE\_GERICHTE ACJC/864/2020 del 22 giugno 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a 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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, la procédure a pour but d'obtenir l'évacuation immédiate de la locataire, qui fait valoir la conclusion d'un bail tacite. Compte tenu du montant du loyer et des charges que la locataire devrait verser si l'existence du bail à loyer était reconnue, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

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. L'intimée a par ailleurs retiré ses conclusions sur appel joint, ce dont il sera pris acte.

### **E. 1.4**

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).

## **E. 2**

Les parties ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

- 6/8 -

C/27826/2018

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les pièces produites par l'appelante ainsi que les faits s'y rapportant sont postérieures à la clôture de l'instruction de première instance; ils sont donc recevables. En revanche, le décompte produit par l'intimée à l'appui de sa réponse est irrecevable, dès lors qu'il aurait dû être versé en première instance déjà. Cette pièce n'est en tout état pas pertinente pour l'issue du litige.

### **E. 3**

L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu que les parties étaient liées par un bail tacite, vu le temps que l'intimée a laissé s'écouler avant d'agir en évacuation et des pourparlers intervenus entre les parties en vue de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

### **E. 3.1**

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 ne proteste (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 210 n. 4.5.1). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_188/2012 du 1er mai 2012 consid. 3.1; ACJC/765/2016 du 6 juin 2016 consid. 4.1; LACHAT, op. cit., p. 210 n. 4.5.2). Selon la jurisprudence, il est d'usage que le contrat de bail soit conclu par écrit. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_499/2013 du 4 février 2014 consid. 3.3.1; 4A\_247/2007 du 19 août 2008 consid. 3.2.1; AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/CARRON/ MONTINI [2ème éd.], 2017, n° 17 ad art. 267 CO). 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\_247/2008 du 18 août 2008 consid. 3.2.1; 4C\_441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2.1). En règle générale, le bail tacite qui, dans ces conditions, suit un contrat écrit a le même contenu que ce dernier (LACHAT, op. cit., p. 210 n. 4.5.1). 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

- 7/8 -

C/27826/2018 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).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, une durée de dix mois s'est écoulée entre le moment où l'intimée a adressé à l'appelante son courrier du 25 janvier 2018, par lequel la première a clairement exprimé sa volonté que la seconde quitte les locaux, et le dépôt de la procédure en évacuation le 30 novembre 2018 par-devant la Commission de conciliation. Cela étant, à compter du 20 septembre 2018, les parties ont échangé par courriels concernant la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Si l'appelante pensait de bonne foi être liée à l'intimée par un contrat de bail, elle l'aurait indiqué à l'intimée, à tout le moins dès le dépôt de la procédure en évacuation, et se serait présentée à l'audience de conciliation du 1er février 2019, ce qui ne ressort pas de l'instruction. Les bulletins de versement adressés à l'appelante indiquaient par ailleurs que le montant à payer était dû à titre d'occupation illicite des locaux, ce qui constitue un élément supplémentaire démontrant que l'intimée n'a pas voulu accepter, en restant inactive, la poursuite du bail. Le fait que la régie nouvellement mandatée par l'intimée ait par erreur remis à l'appelante un bulletin de versement unique pour le règlement de son «loyer», alors qu'elle annonçait la reprise de la gérance, n'y change rien dès lors qu'il s'agissait d'un évènement unique dont il ne peut être compris, vu l'ensemble des circonstances du cas, que l'intimée souhaitait la poursuite de la relation contractuelle. Le jugement entrepris sera donc confirmé.

### **E. 4**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 8/8 -

C/27826/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 août 2019 par A\_\_\_\_\_ SA contre B\_\_\_\_\_ SAS contre le jugement JTBL/690/2019 rendu le 11 juillet 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27826/2018-5-OSE. Prend acte du retrait de l'appel joint formé le 20 septembre 2019 par B\_\_\_\_\_ SAS. 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; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Madame Laurence MIZRAHI, 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.

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