

GE_GERICHTE C/13492/2016 vom 13. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13492_2016

FR: GE_GERICHTE C/13492/2016 du 13 février 2017

IT: GE_GERICHTE C/13492/2016 del 13 febbraio 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; MESURE PROVISIONNELLE ; CHOSE LOUÉE; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL) | CPC.317.2; CPC.261.1;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 13.02.2017 C/13492/2016

BAIL À LOYER ; MESURE PROVISIONNELLE ; CHOSE LOUÉE; RESTITUTION(EN GÉNÉRAL) | CPC.317.2; CPC.261.1;

C/13492/2016 ACJC/172/2017 du 13.02.2017 sur JTBL/639/2016 (SP) , JUGE
Descripteurs : BAIL À LOYER ; MESURE PROVISIONNELLE ; CHOSE LOUÉE;
RESTITUTION(EN GÉNÉRAL) Normes : CPC.317.2; CPC.261.1; En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/13492/2016 ACJC/172/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 13 FEVRIER 2017 Entre SOCIETE DES IMMEUBLES A_____ N os 2, 4 et 6 SA , ayant son siège social rue A_____ 6, Genève, appelante d'une ordonnance sur mesures provisionnelles rendue par le Tribunal des baux et loyers le 12 juillet 2016, comparant par Me Delphine ZARB, avocate, rue du Rhône 100, case postale 3403, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, Et Madame B_____ , domiciliée rue A_____ 2-4-6, Genève, intimée, comparant par Me Dimitri TZORTZIS, avocat, boulevard des Tranchées 4, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par ordonnance sur mesures provisionnelles JTBL/639/2016 du 12 juillet 2016, expédiée le 13 juillet 2016 pour notification aux parties, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à la SOCIETE DES IMMEUBLES A_____ nos 2, 4 et 6 SA (ci-après également : la bailleresse) de délivrer l'appartement de 9 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue A_____ 2-4-6, à Genève, à B_____ (ci-après également : la locataire) par la remise des clés permettant d'accéder à l'appartement, dès réception de l'ordonnance (ch. 1 du dispositif), a fait interdiction à la bailleresse de remettre l'usage de l'appartement précité à un tiers ou d'en disposer d'une autre façon (ch. 2), ceci sous la menace de l'art. 292 CP (ch. 3), a imparti un délai de 30 jours à la locataire pour procéder à la validation des mesures provisionnelles (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et indiqué les voies de droit (ch. 6). En substance, le Tribunal des baux et loyers a retenu que les parties ont été liées par un contrat de bail d'un an, renouvelable tacitement d'année en année. Les circonstances dans lesquelles la locataire et son époux, C_____, avaient procédé à la résiliation du bail étaient litigieuses entre les parties, de même que la question de savoir si la locataire et son époux avaient procédé ou non à la restitution de l'appartement à la bailleresse. En effet, la locataire était toujours en possession d'une clé de l'appartement, de même que son époux, actuellement hospitalisé. Après la pose d'un verrou supplémentaire par la bailleresse, la locataire n'était plus en mesure d'accéder à l'appartement. Le Tribunal a

retenu que la bailleresse n'avait pas été en mesure d'apporter la preuve du nombre de clés remis à la conclusion du bail, et celui restitué par la locataire et son époux, aucune quittance ou état des lieux de sortie n'ayant été produit. Enfin, le Tribunal a considéré que la locataire avait rendu vraisemblable que son mari n'avait pas restitué l'appartement, de sorte qu'il convenait d'admettre la requête en mesures provisionnelles. B. a. Par acte déposé le 25 juillet 2016 au greffe de la Cour de justice, la bailleresse a formé appel de cette ordonnance, dont elle a sollicité l'annulation, et a conclu à ce qu'il soit ordonné à la locataire de restituer les clés et de libérer l'appartement litigieux sous la menace de l'art. 292 CP, et à ce qu'elle soit autorisée à faire usage de la force publique en cas d'inexécution de la locataire, ainsi que de procéder de toutes autres mesures adéquates. Subsidiairement, la bailleresse a conclu à ce qu'il soit fait obligation à la locataire de procéder à la consignation de trois mois de loyer et des charges auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire, dans un délai de trois jours dès le prononcé de l'arrêt, de même que les loyers à venir avant le trente de chaque mois. Elle a produit de nouvelles pièces. b. Dans sa réponse du 11 août 2016, la locataire a conclu à la confirmation de l'ordonnance sur mesures provisionnelles. En substance, elle a fait valoir qu'elle était toujours au bénéfice d'un contrat de bail et que ni elle, ni son époux n'avaient procédé à la restitution de l'appartement litigieux. Elle était toujours en possession des clés de l'appartement et divers objets étaient toujours présents au sein de celui-ci. Le changement de cylindres opéré par la bailleresse démontrait que l'appartement n'avait pas été restitué et que la locataire continuait d'y résider. La bailleresse n'avait jamais sollicité de la locataire, au contraire de son époux, de libérer l'appartement. Aucun état des lieux de sortie n'avait été effectué par la bailleresse. Le « comportement illicite » de la bailleresse ne devait pas lui permettre d'exiger le versement de sûretés. Enfin, la condition de l'urgence était avérée, la locataire ne disposant d'aucune autre habitation lui permettant de se loger avec son fils. Elle s'était d'ailleurs retrouvée « à la rue » après avoir été empêchée de réintégrer le logement. c. La bailleresse a répliqué le 25 août 2016, en produisant des pièces nouvelles. d. La locataire n'a pas fait usage de son droit à la dupliqué. e. Les parties ont été avisées le 14 septembre 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Par contrat du 27 mars 2016, B _____ et son époux, C _____, ont pris à bail un appartement de 9 pièces de 350 m² au 1^{er} étage de l'immeuble sis rue A _____ nos 2-4-6, à Genève, pour un loyer mensuel de 12'000 fr., auquel se rajoutaient des charges mensuelles de 750 fr., ceci dès le 1^{er} avril 2016 et pour une durée d'un an, renouvelable tacitement d'année en année. b. L'état des lieux d'entrée, effectué le 29 mars 2016, ne mentionne pas le nombre de clés que compte le logement. Les locataires ont pris possession de l'appartement le 1^{er} avril 2016. c. Le 27 mai 2016, à la suite d'une dispute avec son époux, la locataire s'est entretenue avec D _____, administrateur de la bailleresse, lequel réside à proximité de l'appartement. Le contenu exact de la discussion est litigieux entre les parties. A la suite de cet entretien, la locataire a daté et apposé sa signature sous la mention manuscrite suivante, rédigée par D _____ : « Je soussigné, B _____, accepte de résilier le bail dès ce jour. En cas de besoin je m'engage à quitter les lieux à première demande de la part de Mr D _____ adm. de la SI. A _____ sans prétention aucune ». Le jour même, l'époux de la locataire a daté et apposé sa signature, avec la mention « lu et approuvé », sur un document manuscrit rédigé par D _____, dont le contenu était le suivant : « Je soussigné C _____ déclare ce jour 27 mai 2016, nul et non avenü, le bail ci-présent signé le 25 mars 2016 par moi-même et mon épouse B _____. Je déclare accepter de quitter les lieux à la première demande de Mr D _____ – administrateur de la SI A _____ 2-4 et 6 à Genève et respecter toutes ces directives ». d. Le 7 juin 2016, la

locataire a adressé un courriel à D_____, alléguant être retournée dans l'appartement « pour récupérer des affaires » et avoir trouvé son époux alcoolisé et sous l'effet de substances psychotropes. Elle a également indiqué : « J'ai réussi à récupérer le trousseau de clé [c.-à-d. : de l'époux] et l'ai remis à Raphaël que j'ai croisé par hasard devant le restaurant italien en face. Ce dernier m'a dit qu'il vous remettra ce trousseau. Je suis encore en possession de la clé de l'autre entrée (que ma femme de ménage m'a remis). Je remettrai cette clé dans votre boîte aux lettres comme vous m'avez indiqué de le faire mais avant cela j'ai un dernier passage à faire dans l'appartement pour récupérer la fin de mes affaires personnelles [...]. Je souhaite maintenant que vous m'indiquiez si votre proposition de réintégrer l'appartement sous un nouveau bail conclu entre nous (dès le 1^{er} juillet par ex) tient toujours ». e. Par courrier du 8 juin 2016, la bailleuse, par l'intermédiaire de son conseil, a adressé un courrier à l'époux de la locataire. Il était relevé que le loyer du mois de mai 2016 n'avait pas été payé, de même que « [l']indemnité pour occupation illicite actuelle » du mois de juin 2016, dans la mesure où ce dernier et son épouse avaient renoncé au bail avec effet immédiat le 27 mai 2016. La bailleuse sommait ainsi l'époux de quitter l'appartement sous 48 heures et de procéder à la restitution de l'intégralité des clés à sa disposition. L'administrateur de la bailleuse, D_____, a remis en mains propres le courrier précité le 9 juin 2016 à l'époux, lequel a apposé sa signature en bas du document. f. Le 15 juin 2016, la locataire a adressé un nouveau courriel à D_____, indiquant notamment : « Je reviens vers vous pour clôturer les choses. J'ai donné mon consentement et sign[é] pour partir du logement et mettre un terme au bail qui nous liait. Il me faudrait une copie de ce document svp, ainsi qu'une lettre de votre part expliquant que par cet arrangement je ne vous suis pas redevable des loyers des mois de juin, juillet et août [...]. Dans la mesure [où] vous ne souhaitez plus me louer l'appartement il me faut donc un document me déchargeant des loyers [...]. ». g. Le 30 juin 2016, le conseil de la locataire s'est adressé par courriel et pli recommandé à la bailleuse. Après avoir relevé n'avoir jamais reçu de confirmation concernant la résiliation du bail et la reconduction d'un éventuel contrat en son nom, elle avait constaté le 24 juin 2016, en voulant pénétrer dans l'appartement, que les cylindres avaient été changés, ne pouvant désormais plus y entrer alors « qu'elle est toujours locataire ». Après avoir accusé la bailleuse d'être entrée dans l'appartement sans son autorisation et d'avoir débarrassé toutes ses affaires, elle mit en demeure cette dernière de procéder à la restitution de toutes les clés du logement d'ici le 1^{er} juillet 2016 au plus tard. h. Le jour même, le conseil de la bailleuse a indiqué que la locataire avait accepté la résiliation du bail le 27 mai 2016 et s'était engagée à quitter les lieux. Aucune affaire de la locataire n'était présente dans l'appartement, ce que cette dernière avait confirmé par son courriel du 2 juin 2016. La résiliation du bail avait été confirmée par la locataire dans son courriel du 15 juin 2016. i. Le 6 juillet 2016, saisi d'une requête « en délivrance de la chose louée » déposée par la locataire le même jour, le Tribunal des baux et loyer a ordonné, sur mesures superprovisionnelles, à la bailleuse de procéder à la restitution des clés de l'appartement à la locataire. A l'appui de sa requête, la locataire a soutenu que le 27 mai 2016, oralement, D_____ lui aurait promis de conclure un nouveau bail à son seul nom, à condition qu'elle signe la déclaration manuscrite qu'il avait rédigée (supra , paragraphe c). Le 13 juin 2016, D_____ lui avait indiqué ne plus vouloir conclure un nouveau bail. Elle avait souhaité, dans un premier temps, quitter l'appartement sans faire d'histoire mais n'avait pas trouvé d'autre logement dans l'intervalle. La locataire a allégué être toujours en possession « des clés » de l'appartement et que de « nombreuses affaires » lui appartenant, de même qu'à son époux et à son fils, s'y

trouvaient. Elle était contrainte, selon ses déclarations, de dormir « dans un bureau ». Son fils de 9 ans résidait « depuis la fin du mois de juin » auprès d'une connaissance en France voisine, selon une attestation du 5 juillet 2016. Son époux était actuellement hospitalisé, comme l'attestait un courrier des Hôpitaux Universitaires de Genève (HUG) du 6 juillet 2016. Enfin, une plainte pénale pour violation de domicile avait été adressée au Ministère public le 6 juillet 2016. Il ressort de ladite plainte que la locataire avait constaté le changement des cylindres le 28 juin 2016. j . La bailleresse, après avoir réceptionné l'ordonnance précitée le 7 juillet 2016, a remis deux clés à la locataire le jour-même. k .

Egalement le même jour, par télécopie de son conseil, la locataire a déclaré à la bailleresse invalider la déclaration écrite effectuée le 27 mai 2016 au motif d'une « erreur essentielle », dans la mesure où cette dernière n'avait pas conclu un nouveau contrat de bail, alors qu'une promesse en ce sens aurait été convenue oralement entre les parties. l . Lors de l'audience du 12 juillet 2016 du Tribunal, la locataire a allégué que sa déclaration du 27 mai 2016 - au sujet de la résiliation du bail - était subordonnée à la conclusion d'un nouveau bail pour le même logement. Ses affaires, celles de son mari et de son fils étaient toujours dans l'appartement. Elle avait signé le document manuscrit du 27 mai 2016 uniquement en vue de la conclusion d'un nouveau bail, ce qui ne s'était jamais produit, raison pour laquelle elle avait invalidé la résiliation pour erreur essentielle le 7 juillet 2016. Aucun loyer n'avait été payé depuis le mois de juin 2016. Elle avait bien déménagé un certain nombre de ses affaires de l'appartement, mais uniquement celles de valeur, afin que son époux ne les endommage pas. Elle contestait avoir débarrassé la totalité de ses affaires. Enfin, si elle avait bien procédé à la restitution des clés en sa possession ainsi que du trousseau de clés en mains de son mari à la bailleresse, elle possédait toujours « une clé » qui n'était pas mentionnée dans ses différents échanges avec cette dernière. Son époux ne résidait plus dans l'appartement, étant actuellement hospitalisé. Elle ne disposait pas d'un autre appartement à Genève dans lequel elle pourrait s'établir avec son fils pour y vivre. Elle était cependant locataire de différents locaux dans lesquels s'effectuaient des activités commerciales. La bailleresse a déclaré que la conclusion d'un nouveau bail était subordonnée à la condition que C_____ quitte le logement, ce qui ne s'était pas réalisé le 28 mai 2016. La locataire devait également fournir une caution, ce qu'elle n'avait jamais fait. Par la suite, la bailleresse avait appris que la locataire possédait plusieurs « salons de massage » à Genève et que des procédures étaient pendantes auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, en lien avec les activités professionnelles de la locataire, de sorte qu'elle ne souhaitait plus conclure un bail, de peur que le logement loué ne serve à ce genre d'entreprise. Selon la bailleresse, la locataire avait débarrassé la totalité de ses affaires le 28 mai 2016. Les clés avaient été restituées. Quant à C_____, la bailleresse a indiqué que ce dernier avait restitué l'ensemble des clés vers la fin du mois de juin 2016. Il ressort du procès-verbal que la bailleresse a persisté dans ses conclusions. Celles-ci ne sont toutefois pas mentionnées dans ledit procès-verbal. Selon les notes manuscrites du Tribunal, la bailleresse a conclu à la restitution de l'ensemble des clés et au déboulement de la locataire. m . La cause a été gardée à juger le 14 septembre 2016. n. Par courrier du 13 juillet 2016, le conseil de la bailleresse a indiqué que les conclusions formulées lors de l'audience n'avaient pas été mentionnées dans le procès-verbal et les a ainsi listées. Il a précisé que la bailleresse n'avait pas conclu à être autorisée à faire exécuter l'ordonnance à rendre, mais que le Tribunal devait ordonner les mesures d'exécution, par application analogique de l'art. 267 CPC. Par courrier du même jour, le conseil de la locataire s'est opposé aux conclusions nouvelles prises par la bailleresse. Il a souligné que

celles-ci ne correspondaient pas à celles formulées à l'audience du 12 juillet 2016. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions sur mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC) dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, BSK ZPO, 2^{ème} éd. n. 9 ad art. 308 CPC). D'après la jurisprudence, 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). Il peut être admis que la valeur litigieuse correspond à la valeur représentée par le montant total des loyers, qui correspond à la valeur d'utilisation des locaux, selon la durée prévisible du contrat au moment du dépôt de la requête. 1.2 En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement dépasse le seuil de 10'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse pour former appel est atteinte. Le bail ayant été conclu initialement pour une durée d'un an à compter du 1^{er} avril 2016, la valeur litigieuse, au dépôt de la requête et jusqu'à la fin contractuelle du bail, est de 108'000 fr. (12'000 fr. × 9 mois). 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai de 10 jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 314 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). Sa cognition est cependant limitée à la simple vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, dans la mesure où les mesures provisionnelles sont soumises à la procédure sommaire, avec administration restreinte des moyens de preuve (art. 254 CPC; ATF 127 III 474 consid. 2b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 5A_442/2013 du 24 juillet 2013 consid. 2.1 et 5.1). Les moyens de preuve sont ainsi limités à ceux immédiatement disponibles (arrêt du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 2.2; Hohl, op. cit., n. 1556 et 1900 et ss, p. 283 et 349). La preuve est généralement apportée par titres (art. 254 al. 1 et 177 CPC) et, sauf exception - non applicable en l'espèce - la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; Bohnet, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 201 s.). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, la bailleresse a produit en appel de nouvelles pièces. Les pièces nos 5 et 6 figurent déjà dans le dossier de première instance. La pièce no 7, datée du 25 juillet 2016, est postérieure au jugement et a été produite avec l'appel, elle est ainsi recevable dans la mesure où les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. En revanche, la pièce no 8 n'est pas datée et les pièces nos 9 à 10 du chargé complémentaire du 25 août 2016 sont antérieures à la décision querellée et pouvaient donc a priori être produites en première instance. La bailleresse ne démontre pas que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC seraient réunies pour admettre leur recevabilité en appel. Dès lors, les pièces nos 8 à 10 de la bailleresse sont irrecevables, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. 2.2 Selon l'art. 317 al. 2 CPC la demande ne peut être modifiée en appel que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. En application de l'art. 60 CPC, le juge d'appel examine

d'office la recevabilité des conclusions modifiées (ATF 142 III 48 , consid. 4.1.2). En l'espèce, les conclusions de la bailleresse visant à l'évacuation de la locataire sont nouvelles, puisqu'il ressort des notes manuscrites du Tribunal que la bailleresse a conclu uniquement au déboutement de la locataire et à la restitution des clefs. Ces conclusions nouvelles sont irrecevables, dès lors qu'elles ne se fondent pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux et que les conditions fixées par l'art. 227 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. 3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu à tort que les conditions nécessaires pour l'obtention de mesures provisionnelles étaient réunies, estimant en particulier que la locataire n'aurait pas rendu vraisemblable être toujours en possession de l'appartement, ainsi que l'existence d'une situation d'urgence au dépôt de sa requête, justifiant le prononcé de telles mesures. 3.1 Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Il s'agit là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (Bohnet, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC). Le requérant doit rendre vraisemblables ou plausibles les conditions de la mesure provisionnelle; celles-ci n'ont pas à être prouvées de manière absolue. La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (Hohl, op. cit., n. 1774 p. 325). Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre plausible, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et, d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits. Il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence de ceux-ci, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité qu'ils aient pu se dérouler autrement (ATF 139 II 86 consid. 4.2; 132 III 715 consid. 3.1 p. 720; 130 III 321 consid. 3.3 p. 325). Le requérant doit en outre rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, la mesure provisionnelle ne pouvant être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (cf. art. 263 et 268 al. 2 CPC). Le juge peut se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, in SJ 2006 I 371; Bohnet, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC et les références citées). La vraisemblance requise doit enfin porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; Kofmel Ehrenzeller, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261 CPC; Huber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], Sutter-Somm et al., éd., 2 e éd., 2013, n. 20 ad art. 261 CPC). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_901/2011 du 4 avril 2012 consid. 4 et 5; 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4). Le risque de préjudice difficilement réparable implique l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC; Sprecher, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2 e éd., 2013, n. 23 ss ad art. 261 CPC). 3.2 Il ressort prima facie des pièces produites que la locataire aurait procédé à la résiliation et à la restitution de l'appartement litigieux, notamment en effectuant le déménagement de ses affaires personnelles et en restituant les clés en sa possession à la bailleresse. La résiliation du bail est un acte formateur (ATF 123 III 124 consid. 3d p. 129; 118 II 119 consid. 3a p. 120) qui revêt un caractère univoque,

inconditionnel et irrévocable (ATF 135 III 441 consid. 3.3 p. 444). Ainsi, après sa réception par le bailleur, la résiliation ne peut plus être révoquée, mais les parties pourraient conclure un nouveau contrat (Higi, in Zürcher Kommentar OR, n. 44-46 ad Vorbemerkungen zu Art. 266-266a CO; Lachat, in Commentaire romand CO I, 2012, n. 6 ad art. 266a CO; Weber, in Basler Kommentar Obligationenrecht, 4 e éd., 2007, n. 1 ad art. 266a CO). Selon les pièces produites, la locataire a manifesté clairement, par écrit, sa volonté de mettre fin au bail le 27 mai 2016, de même que son époux. Elle a confirmé ce fait par courriel du 15 juin 2016, en indiquant avoir donné son consentement « pour partir du logement et mettre un terme au bail qui [la] liait [à la bailleuse] ». Aucune pièce au dossier ne laissait comprendre, au degré de la vraisemblance, que la résiliation était conditionnelle. Quant à la restitution du logement, le courriel du 7 juin 2016, rédigé par la locataire à l'attention de la bailleuse, indique la volonté de la première d'effectuer un « dernier passage » dans l'appartement litigieux pour « récupérer la fin de [ses] affaires personnelles », à la suite de quoi elle procéderait à la restitution de la clé en sa possession, actuellement en mains de sa femme de ménage, en la déposant dans la boîte aux lettres de la bailleuse. La mention d'un « dernier passage » rend vraisemblable que la locataire avait quitté son logement en emportant le reste de ses (dernières) affaires, de même que la restitution de la dernière clé en sa possession. Quant au courriel de la locataire du 15 juin 2016, dans lequel elle sollicitait de la bailleuse d'être libérée de son obligation contractuelle de s'acquitter des loyers dès le mois de juin 2016, il tend également à rendre vraisemblable la restitution des locaux. Une telle demande n'aurait vraisemblablement pas de sens si la locataire occupait ou comptait à nouveau occuper le logement. Enfin, la locataire ne s'est acquittée d'aucun loyer depuis le mois de juin 2016, ce qui constitue un indice supplémentaire qu'elle considérerait ne plus être en possession des locaux litigieux, au point de ne plus payer le loyer au regard du contexte précité. L'absence d'un état des lieux de sortie est sans pertinence, ce dernier n'étant pas obligatoire lors de la restitution d'un appartement (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 803). Quant à la restitution des clés, elle correspond symboliquement à la restitution de l'appartement (Lachat, Le bail à loyer, op. cit., p. 815). En l'espèce, la locataire n'a pas rendu vraisemblable qu'elle disposerait toujours d'une clé de l'appartement litigieux au dépôt de sa requête. Le courriel du 7 juin 2016 semble, au contraire, indiquer l'inverse. Même si la locataire était en possession d'une clé supplémentaire à l'insu de la bailleuse - ce qui n'a pas été rendu vraisemblable en l'espèce - la solution ne serait pas différente, dans la mesure où les éléments déjà mentionnés précédemment (déménagement de ses « dernières » affaires personnelles, volonté d'être libérée de l'obligation de s'acquitter des loyers à venir, non-paiement du loyer dès le mois de juin 2016 ainsi que, comme il le sera vu plus loin, ne plus être retournée dans le logement pendant presque un mois) tendent à confirmer, selon toute vraisemblance, la restitution des locaux. La question de la bonne foi de la locataire peut également se poser, au regard du comportement contradictoire de cette dernière - qui est un motif d'abus de droit (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1) - notamment pour avoir affirmé à la bailleuse, par courriel du 7 juin 2016, lui avoir restitué l'ensemble des clés en sa possession pour, par la suite et à l'appui de sa requête, affirmer toujours détenir « une » ou « des clés » de l'appartement. Quant au fait que son époux résiderait toujours dans l'appartement, notamment au moment du changement de cylindre, cet élément n'a pas été rendu vraisemblable par la locataire. Cette dernière a, au contraire, indiqué lors de l'audience du 12 juillet 2016 que « [son] mari n'habitait plus dans l'appartement et qu'il était actuellement hospitalisé ». Le contrat de bail liant initialement les parties ayant été *prima facie* résilié et le logement restitué, il n'en découle aucune obligation contractuelle justifiant

le maintien de celui-ci, qui plus est près d'un mois après le départ de la locataire. 3.3 La condition de l'urgence ou d'un préjudice difficilement réparable n'a pas non plus été rendue vraisemblable, la simple affirmation de la locataire de se retrouver « à la rue » et d'être « séparée de son fils » étant à ce sujet insuffisante, étant précisé qu'elle a allégué, durant la procédure, dormir dans un autre lieu lorsqu'elle avait quitté le logement à la fin du mois de mai 2016. 3.4 Au regard de ce qui précède, l'ordonnance querellée sera révoquée (art. 268 al. 1 CPC), de même que, en tant que de besoin, l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 6 juillet 2016. 4. 4.1 Le tribunal qui rend des mesures provisionnelles prend également les dispositions d'exécution qui s'imposent (art. 267 et 343 CPC), sans qu'il soit nécessaire pour la partie requérante de déposer une requête spéciale en ce sens (FF 2006 p. 6964 et 6990). Le tribunal de l'exécution doit prendre les mesures d'exécution adéquates et proportionnées aux circonstances. Entre plusieurs solutions, il choisira la moins dommageable et la moins onéreuse (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 216 et 217; Staehlin, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [éd.], 2e éd. 2013, n. 14 ad art. 343 CPC; Bommer, in Baker & McKenzie [éd.], ZPO Handkommentar, 2010, n. 3 ad art. 343 CPC; Rohner/Jenny, op. cit., n. 9 ad art. 343 CPC; Zinsli, op. cit., n. 4 ad art. 343 CPC). 4.2 En l'espèce, en raison de la révocation des mesures provisionnelles litigieuses, il sera ordonné à la locataire de procéder à la restitution de toutes les clés en sa possession de l'appartement litigieux, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP, qui punit d'une amende celui qui ne se sera pas soumis à une décision de l'autorité. 5. 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, 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. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 juillet 2016 par la SOCIETE DES IMMEUBLES A _____ Nos 2, 4 et 6 SA contre l'ordonnance sur mesures provisionnelles JTBL/639/2016 rendue le 12 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13492/2016-1-SP. Déclare irrecevables les conclusions de cet appel qui visent à l'évacuation de B _____, ainsi que les pièces 8 à 10 produites en appel et les allégués de faits se rapportant auxdites pièces. Au fond : Révoque l'ordonnance sur mesures provisionnelles rendue le 12 juillet 2016 et, en tant que de besoin, l'ordonnance sur mesures superprovisionnelles du 6 juillet 2016. Condamne B _____, dans un délai de 5 jours dès réception du présent arrêt, à restituer l'ensemble des clés en sa possession à la SOCIETE DES IMMEUBLES A _____ Nos 2, 4 et 6 SA. Dit que le présent arrêt est rendu sous la menace des peines prévues par l'art. 292 CP, qui punit d'une amende celui qui ne se sera pas conformé à une décision prise par l'autorité. 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 Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maité 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. cf. consid. 1.2.

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