Art. 1 al. 2 CO
Art. 257f al. 3 CO

1. Congé extraordinaire – délai pour requérir l'évacuation

Lorsque le locataire est suivi médicalement après la résiliation et que la bailleresse souhaite attendre l'évolution de son état de santé et de son comportement avant de solliciter son évacuation, cette attitude ne comporte pas le renoncement à se prévaloir de la résiliation du bail, mais s'apparente davantage à un sursis à l'évacuation. Bien que la période entre la résiliation du bail et la demande d'évacuation soit relativement longue (8 ½ mois), les circonstances du cas d'espèce ne permettent pas de retenir qu'un bail tacite aurait été conclu.

Exposé des faits

Par acte déposé le 11 mai 2005, le locataire appelle d'un jugement rendu le 04 avril 2005 par le Tribunal des baux et loyers condamnant le locataire à l'évacuation immédiate. Il conclut à l'annulation de ce jugement et au constat que le tribunal n'a pas instruit sur la période déterminante située entre le 11 mai 1999 et le 20 octobre 2000 et ne s'est pas prononcé sur les conditions d'application d'un bail tacite.

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 2 pièces situé à G.

Le 25 septembre 1998, la bailleresse a mis le locataire en demeure de cesser immédiatement son comportement bruyant ainsi que son manque de civilité envers plusieurs personnes âgées, locataires de l'immeuble ayant adressé une pétition à la bailleresse. Ce courrier était assorti d'une menace de résiliation de bail. Le 11 mai 1999, un deuxième courrier recommandé a été adressé au locataire, lui indiquant qu'il s'agissait d'une ultime mise en demeure qui, si elle n'était pas suivie d'effets, précéderait la résiliation du bail.

Le 20 octobre 1999, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 novembre 1999, sur la base de l'art. 257f CO, précisant que de nouvelles plaintes concernant le comportement inadmissible du locataire lui parvenaient tous les jours. Ce congé n'a pas été contesté. Le locataire suivait alors une thérapie de comportement.

Extrait des considérants

4 L'appelant fait valoir que les premiers juges n'auraient, contrairement à ce que la Cour de céans leur avait demandé, pas fait porter l'instruction sur le comportement de la bailleresse après la résiliation du bail, de sorte qu'il ne serait pas possible d'examiner si un bail tacite a été conclu.

4.1 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 – neuf mois selon la jurisprudence de la Cour (ACJ/1262/1996; cf. aussi Mietrechtspraxis 1995/96 p. 164 commentant un ATF faisant référence à une jurisprudence d'un autre canton retenant également la durée de neuf mois) – , 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 (ATF 119 II 147 consid. 5; ATF np 4C.198/2004 du 6 juillet 2004, consid. 4.1).

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 revê-

tue 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 (ATF np 4C.441/2004 du 27 avril 2005, consid. 2.1).

4.2 L'intimée a indiqué devant le Tribunal qu'elle n'avait pas requis immédiatement l'évacuation de l'appelant dès lors que celui-ci suivant un traitement médical, qui pouvait s'avérer efficace. Ce n'est qu'à la suite de l'échec de cette thérapie qu'elle a décidé de requérir l'évacuation, requête déposée 8 ½ mois après la résiliation du bail. Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'instruction a porté sur ce point puisque l'intimée a sollicité l'audition des infirmières s'étant occupées de l'appelant. Ce dernier a toutefois refusé de les délier du secret médical.

Il ressort cependant de la déposition de Mme L. que l'Association « Vivre au Seujet » a rédigé un courrier, environ cinq ans avant son audition, à une infirmière en demandant qu'elle intervienne. Le témoin B. a également indiqué qu'une infirmière avait suivi l'appelant un certain temps. Le refus de l'appelant d'autoriser les infirmières à témoigner ainsi que les déclarations de Mmes L. et B. conduisent la Cour à considérer que l'appelant a effectivement été suivi par des infirmières après la résiliation et que l'intimée a souhaité attendre l'évolution de l'état de santé de l'appelant et de son comportement avant de solliciter son évacuation.

Cette attitude ne comporte pas le renoncement à se prévaloir de la résiliation du bail, mais s'apparente davantage à un sursis à l'évacuation. Bien que la période entre la résiliation du bail et la demande d'évacuation soit relativement longue, les circonstances du cas d'espèce ne permettent ainsi pas de retenir qu'un bail tacite aurait été conclu. L'appel est donc mal fondé et le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 14 novembre 2005 dans la cause S.N. c/ G.)