

BGer 4A_334/2020 vom 5. August 2020

Bundesgericht, 2020-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_334_2020

FR: TF 4A_334/2020 du 5 août 2020

IT: TF 4A_334/2020 del 5 agosto 2020

Volltext

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal

4A_334/2020

Arrêt du 5 août 2020

Ire Cour de droit civil

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Niquille et May Canellas.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

X. _____,

représentée par Me Rachel Duc,

demanderesse et recourante,

contre

association Z. _____,

représentée par Me Timo Sulc,

défenderesse et intimée.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 18 mai 2020

par la Chambre des baux et loyers de la

Cour de justice du canton de Genève

(C/29889/2017, ACJC/631/2020)

Considérant :

Que X. _____ habite un appartement de deux pièces au deuxième étage d'un bâtiment de Carouge, remis à bail par l'association Z. _____;

Que le 20 novembre 2017, la bailleresse a résilié le contrat au motif que la locataire violait son devoir de diligence et manquait d'égards envers les voisins;

Que la résiliation devait prendre effet le 31 décembre 2017;

Que dans l'éventualité où elle n'était pas valable au regard de l' art. 257f al. 3 CO , la résiliation devait prendre effet le 30 septembre 2018;

Que la locataire a ouvert action contre la bailleresse devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève;

Qu'en substance, elle a conclu principalement à l'annulation du congé et subsidiairement à la prolongation judiciaire du contrat pour une durée de quatre ans;

Que la défenderesse a conclu au rejet de l'action et intenté une action reconventionnelle;

Que selon ses conclusions, la demanderesse devait être condamnée à évacuer l'appartement sans délai;

Que l'évacuation forcée avec le concours de la force publique devait être d'ores et déjà autorisée;

Que le tribunal a interrogé la demanderesse et le président de l'association défenderesse;

Qu'il a entendu dix témoins;

Qu'il s'est prononcé le 2 mai 2019;

Qu'il a constaté l'invalidité du congé extraordinaire avec effet au 31 décembre 2017;

Qu'il a constaté la validité du congé ordinaire avec effet au 30 septembre 2018;

Qu'il a accordé à la demanderesse une unique prolongation venant à échéance le 30 septembre 2019;

Qu'il a rejeté l'action reconventionnelle;

Que la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 18 mai 2020 sur l'appel de la demanderesse;

Qu'elle a accordé une prolongation de durée plus importante, venant à échéance le 31 mars 2020;

Que pour le surplus, elle a confirmé le jugement;

Que la demanderesse exerce le recours en matière civile contre l'arrêt de la Cour de justice;

Qu'elle articule des conclusions correspondant à celles de sa demande en justice;

Qu'une demande d'effet suspensif et une demande d'assistance judiciaire sont jointes au recours;

Que le présent arrêt met fin à la cause;

Qu'il n'est donc pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif;

Que selon les constatations de fait de la Cour de justice, la demanderesse a adopté des comportements hostiles et inconvenants à l'encontre d'autres locataires et à l'encontre de l'assistance sociale chargée d'aider certains des locataires;

Qu'elle a persisté dans ces comportements en dépit d'admonestations formelles;

Que selon les mêmes constatations, le congé est motivé par ces comportements;

Que la Cour juge ce motif compatible avec les art. 271 et 271a CO relatifs à la protection du locataire contre les congés abusifs;

Que la Cour s'est référée aux principes juridiques topiques concernant la validité d'un congé, d'une part, et la prolongation judiciaire d'un bail à loyer, d'autre part;

Que ces principes lui conféraient un important pouvoir d'appréciation;

Qu'elle a motivé ses décisions de manière détaillée et concluante sur chacun de ces objets;

Que devant le Tribunal fédéral, la demanderesse reprend les éléments discutés et développe sa propre discussion;

Qu'elle discute notamment les constatations de fait;

Que selon certains des témoignages recueillis, la demanderesse entretenait des relations pacifiques avec les autres locataires;

Que la Cour de justice pouvait juger sans arbitraire que d'autres déclarations, en particulier celles du président de l'association et de l'assistante sociale, apportaient une vision plus complète et objective, différente, des incidents survenus dans le bâtiment;

Que l'appréciation des preuves n'est guère motivée;

Qu'elle est néanmoins compréhensible;

Que la demanderesse n'est donc pas fondée à se plaindre d'une violation de son droit d'être entendue;

Que la Cour s'est aussi référée à des déclarations écrites qui ne s'inscrivent pas dans les moyens de preuve admis selon l' art. 168 al. 1 CPC ;

Que ces déclarations concordent avec certains des témoignages, ceux-ci détaillés et concluants;

Qu'elles n'ont donc pas d'influence décisive dans les constatations déterminantes;

Que la demanderesse n'avance aucune critique propre à mettre en évidence une constatation manifestement inexacte des faits, aux termes de l' art. 97 al. 1 LTF ;

Que pour le surplus, l'argumentation présentée ne révèle aucune erreur ni lacune dans les critères pris en considération;

Qu'elle ne met pas davantage en évidence un résultat manifestement injuste ni une iniquité choquante;

Que le Tribunal fédéral n'a donc pas lieu d'invalidier l'une ou l'autre des appréciations des juges d'appel;

Qu'il s'impose au contraire de rejeter le recours;

Qu'il convient de renvoyer aux motifs de l'arrêt attaqué, ainsi que l' art. 109 al. 3 LTF l'autorise;

Que selon l' art. 64 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec;

Qu'en l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès;

Que cela entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire;

Qu'à titre de partie qui succombe, la demanderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral;

Que l'adverse partie n'a pas été invitée à répondre au recours;

Que sur invitation, elle a pris position sur la demande d'effet suspensif;

Qu'il convient de lui allouer les dépens correspondants.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

2.

Le recours est rejeté.

3.

La demanderesse acquittera un émolument judiciaire de 1'000 francs.

4.

La demanderesse versera une indemnité de 500 fr. à la défenderesse, à titre de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 5 août 2020

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin

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