

# **GE\_GERICHTE ACJC/1012/2017 vom 28. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1012\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1012_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1012/2017 du 28 août 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1012/2017 del 28 agosto 2017

## **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,

- 6/9 -

C/21170/2014 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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. ATF 137 III 389).

En l'espèce, le loyer convenu s'élève à 1'480 fr. par mois, charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'480 fr. x 36 = 53'280 fr.). L'appel est recevable sous cet angle.

### **E. 1.2**

L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). Le délai est suspendu du 15 juillet au 15 août inclusivement (art. 145 al. 1 let. b CPC).

En l'espèce, le jugement attaqué a été communiqué aux parties par plis du 21 juin 2016 et reçu au plus tôt le lendemain, soit le 22 juin 2016. Expédié par la poste le 23 août 2016, l'appel a dès lors été déposé en temps utile, étant observé que le délai d'appel est demeuré suspendu du 15 juillet au 15 août.

L'appel est ainsi recevable pour avoir été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II 2010, n° 2314 et 2416).

### **E. 2.1**

Les appelants se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 266g CO. Ils considèrent que la motivation du congé du 7 octobre 2014 était suffisante puisqu'elle correspondait exactement aux motifs du congé précédemment donné et que les intimés connaissaient parfaitement les griefs qui leur étaient adressés. Selon eux, le Tribunal ne pouvait tenir compte du délai qui s'était écoulé entre les actes incriminés et la date du congé ordinaire. Au contraire, les appelants auraient démontré que le comportement de l'intimé était intolérable dès lors qu'ils ont

- 7/9 -

C/21170/2014 résilié le bail par avis du 15 décembre 2011, pour des motifs en grande partie identique.

### **E. 2.2**

L'art. 266g al. 1 CO prévoit que si pour de justes motifs l'exécution du bail à loyer devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier ce contrat à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal. Cette disposition consacre un droit de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs.

Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1).

Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1; 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

La gravité des circonstances doit s'inscrire dans la durée; des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée (WESSNER, in Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI, éd. 2010, n. 23 ad art. 266g CO; LACHAT, Le droit du bail, 2008, n. 5.4 p. 700; HIGI, Zürcher Kommentar, 4ème éd., 1995, n. 41 ad art. 266g CO, avec référence à l'ATF 60 II 205).

Les justes motifs doivent exister au moment de la résiliation. La simple vraisemblance de leur survenance future ne suffit pas encore (HIGI, op. cit., n. 40 ad art. 266g CO).

Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de

- 8/9 -

C/21170/2014 l'autre partie au maintien du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

### **E. 2.3**

Dans le cas d'espèce, le congé du 7 octobre 2014 ne mentionne, à titre de motivation, que le "comportement inacceptable" de l'intimé à l'égard des autres locataires et de la régie. Comme l'ont observé les premiers juges, il est possible de déduire de ce libellé que les appelants avaient également en tête des comportements postérieurs aux congés du 15 décembre 2011, tels que ceux qui ont été décrits dans le jugement du 8 septembre 2014 du Tribunal. Selon ledit jugement, l'intimé avait ainsi été à l'origine de nuisances sonores dans le courant 2012, il avait proféré des insultes à l'encontre d'une voisine en mai 2013 et avait adressé, en mars 2014, des messages téléphoniques insultants et menaçants à la régie, et enfin il avait refusé de laisser entrer une entreprise de travaux dans son logement en juin 2012. Ces griefs n'ont toutefois pas été explicitement et précisément énoncés aux intimés, dans la notification écrite adressée à la partie locataire.

Il y a surtout lieu de relever que les congés litigieux ont été expédiés, plusieurs mois, voire plusieurs années, après les événements invoqués par les appelants dans leur mémoire d'appel. En effet, comme l'ont relevé les premiers juges, il s'est écoulé sept mois entre les événements les plus récents (mars 2014) et la notification des congés ici en cause. Ce laps de temps démontre à lui seul que le comportement invoqué par les appelants n'était pas d'une gravité telle qu'il rendait insupportable la continuation du contrat, dans le sens exigé par l'art. 266g CO.

Le fait qu'il existe une précédente procédure, également relative au comportement du locataire et dont la partie bailleuse attend le résultat, ne saurait rendre inopérantes les considérations qui précèdent. Compte tenu des règles de la bonne foi, le bailleur confronté à un comportement inacceptable de la part du locataire se doit en effet de réagir rapidement. A défaut, il adopte une attitude ambiguë qui l'empêche, plusieurs mois plus tard, d'adresser une résiliation pour justes motifs, basée sur des événements déjà relativement anciens.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que les conditions d'un congé anticipé fondé sur l'art. 266g CO n'étaient en l'espèce pas remplies, s'agissant des congés datés du 7 octobre 2014.

Il s'ensuit que le jugement attaqué sera confirmé.

### **E. 3**

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). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

C/21170/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 août 2016 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/583/2016 rendu le 20 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21170/2014-5-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes

autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. cf. consid. 1.2

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