

GE_GERICHTE ACJC/116/2023 vom 23. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_116_2023

FR: GE_GERICHTE ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/116/2023 del 23 gennaio 2023

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).

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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, s'élève à 7'200 fr. En prenant en compte une durée de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (7'200 fr. x 3 = 21'600 fr.). S'agissant des conclusions en paiement, celles-ci sont également supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.3

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

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

- 14/22 -

C/12120/2019

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 diligence (let. b). A partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de nova, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 142 III 413 consid. 2.2.3 à 2.2.6; arrêt du Tribunal fédéral 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.2).

E. 2.2

En l'espèce, les photographies de l'appartement litigieux prises en juin 2021 et le relevé d'analyses sanguines, également daté de juin 2021, produits par l'appelante, sont irrecevables. Celle-ci n'explique en effet pas pour quel motif elle ne pouvait pas prendre ces photographies ni effectuer ces analyses avant la fin de l'instruction devant le Tribunal. Les copie des plaintes pénales déposées par l'appelante contre B_____ produites le 6 juillet 2022, soit après que la cause ait été gardée à juger par la Cour, sont également irrecevables. Les pièces nouvelles déposées par B_____, qui portent sur des faits postérieurs à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, sont quant à elles recevables. Elles sont cependant dénuées de pertinence pour l'issue du litige.

E. 3

Le Tribunal a retenu que les conditions formelles de la validité de la résiliation pour défaut de paiement étaient réalisées, puisque l'appelante n'avait pas payé le montant réclamé par B_____ dans le délai comminatoire. Sur le fond, l'appelante n'était pas en droit de retenir 20% du loyer car la cause des infiltrations d'eau avait été éliminée, conformément à l'injonction contenue dans le jugement du Tribunal du 30 mai 2005, au plus tard le 18 août 2015, date à laquelle la Police du feu avait clos le dossier. Les parties s'accordaient à dire que la cause des infiltrations d'eau était le mauvais état des conduits de cheminée qui devaient être tubés. Ces travaux avaient été faits en septembre 2009, en sus des travaux en toiture, et complétés en janvier 2013. A la suite de ces derniers travaux, la Police du feu avait confirmé que l'appartement répondait désormais aux normes de salubrité, constat confirmé les 28 avril 2015 et 18 août 2015. Le jugement du 30 mai 2005 obligeait B_____ à supprimer la cause des infiltrations, mais non leurs conséquences. L'existence de taches sur les murs ne permettait donc pas de retenir que les défauts subsistaient. Il ne ressortait pas des photographies produites que les taches avaient évolué après août 2015. Le mur nord-ouest avait été plâtré en mars 2007 de sorte que la présence de taches sur ce mur ne démontrait pas que les défauts subsistaient après août 2015. Tous les témoins avaient confirmé que les taches avaient toujours été là et qu'il s'agissait d'anciennes coulures. La Police du feu avait constaté que l'appartement était sec en avril 2015. Rien n'établissait que l'intervention de

- 15/22 -

C/12120/2019 B_____ sur les conduites de cheminée en 2018 était en lien avec des infiltrations d'eau et non avec l'entretien régulier du bâtiment. L'appelante n'était dès lors pas en droit de retenir une partie du loyer au motif que la cause des infiltrations d'eau n'avait pas été éliminée. L'appelante fait valoir que les photographies produites par ses soins et le constat d'huissier du 17 décembre 2020 établissent que les taches sur le mur nord-ouest liées

aux infiltrations ont évolué, de sorte que c'est à tort que le Tribunal a retenu que la cause de celles-ci avait été supprimée. Elle requiert que la Cour procède à un transport sur place, mesure d'instruction refusée à tort par le Tribunal. 3.1.1 Selon l'article 257d al. 1 CO, lorsque le locataire d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est en retard dans le paiement de loyers ou frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai, de 30 jours au moins, et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. En cas de non-paiement dans le délai, il peut, moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois, résilier le bail en application de l'article 257d al. 2 CO. 3.1.2 Selon l'article 259d CO, la réduction de loyer en lien avec un défaut peut être exigée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier. Ainsi, le droit à la réduction du loyer cesse lorsque le bailleur a procédé aux réparations nécessaires ou quand le défaut prend fin de lui-même (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 319).

3.1.3 Aux termes de l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

L'instance d'appel, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit, 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 (ATF138 III 374

consid. 4.3.1). 3.1.4 Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le Tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique

- 16/22 -

C/12120/2019 de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 129 III 18 consid. 2.6 et les références); elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le Tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités).

E. 3.2

En l'espèce, il ressort du jugement du 30 mai 2005 que, lors de l'entrée de l'appelante dans l'appartement en 1994, celui-ci était vétuste, ce qui avait été accepté par l'appelante, le loyer étant fixé en conséquence. Il y avait déjà des fuites d'eau dans plusieurs pièces. Deux défauts admis par le Tribunal subsistaient encore au moment du jugement de mai 2005, à

savoir des infiltrations d'eau endommageant le mur nord-ouest et un problème en lien avec l'obturation d'une tabatière. La réduction de loyer de 20% a été allouée jusqu'à réfection de ces deux défauts. L'intimé n'a par contre pas été condamné à supprimer les conséquences des infiltrations d'eau sur le mur en question. Il n'est pas contesté que le défaut lié à la tabatière a été résolu en 2008. Il ressort de ce qui précède que, dans la mesure où la réduction de loyer de 20% tenait compte de deux défauts, dont l'un a été supprimé en 2008, l'appelante n'était en tout état de cause pas en droit de retenir l'intégralité du montant alloué au titre de réduction de loyer après 2008. A cela s'ajoute que l'appelante n'a pas établi que la fuite d'eau sur le mur nord-ouest a perduré postérieurement à août 2015. Les photographies qu'elle a produites le 29 août 2019 n'établissent pas que les taches sur ledit mur se sont aggravées après cette date, étant rappelé que B_____ n'était pas tenu de procéder à la réfection du mur en question. Ces photographies sont floues et non concluantes. La date exacte à laquelle chacune d'elle a été prise n'est en outre pas établie, de sorte qu'il n'est pas possible de faire une comparaison entre l'état du mur à une date ou une autre. Le constat d'huissier du 17 septembre 2020 n'est pas non plus déterminant. Il ne démontre pas qu'il existe des traces d'humidité sur le mur nord-ouest de l'appartement qui ont été causées par des infiltrations postérieures à août 2015. Les témoins N_____, U_____, T_____ et V_____ ont en outre tous relevé que les traces d'infiltration sur les murs provenaient de coulures anciennes et qu'elles existaient depuis de nombreuses années.

L'appelante fait valoir qu'une inspection locale est nécessaire pour que la Cour "puisse se rendre compte de visu de l'état des infiltrations dans son appartement, qui démontre que les travaux effectués n'ont pas été réalisés dans les règles de

- 17/22 -

C/12120/2019 l'art, ni de nature à supprimer la cause desdites infiltrations comme ordonné par le Tribunal des baux et loyers le 30 mai 2005". Cette argumentation ne saurait être suivie. En effet, dans la mesure où B_____ n'a pas été condamné à éliminer les conséquences des infiltrations précitées, ni à procéder à la réfection du mur endommagé, l'on voit mal comment la Cour pourrait, sur la base d'une simple inspection visuelle, déterminer si d'éventuelles taches présentes sur le mur nord-ouest de l'appartement sont postérieures ou antérieures à août 2015.

Comme l'a retenu le Tribunal, une inspection locale n'est dès lors ni appropriée, ni nécessaire in casu, les nombreuses pièces produites et les témoignages recueillis étant suffisants pour établir à satisfaction de droit tous les faits pertinents pour l'issue du litige.

Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la cause des infiltrations d'eau ayant partiellement motivé la baisse de loyer octroyée par jugement du 30 mai 2005 avait été éliminée dès août 2015. L'appelante n'était ainsi pas en droit de retenir 20% du loyer pour ce motif après cette date.

E. 4

Le Tribunal a considéré que le fait que B_____ n'ait pas réclamé l'entier du loyer entre août 2015 et octobre 2017 ne pouvait pas être interprété comme une volonté de celui-ci d'appliquer de manière définitive la réduction de loyer de 20% prévue par jugement du 30 mai 2005; il s'agissait probablement d'un oubli. Le laps de temps écoulé entre la réclamation du 12 octobre 2017 et la mise en demeure du 8 février 2019 s'expliquait quant à lui par les nombreuses nouvelles réclamations de l'appelante et l'intervention subséquente de la Police du feu.

L'appelante fait valoir que en omettant de réclamer le solde de loyer pendant une longue période, B_____ avait manifesté son intention de renoncer à définitivement à une partie du loyer convenu. Le principe de la confiance permettait de lui imputer les conséquences de son comportement.

E. 4.1

Aucune forme n'étant légalement prescrite pour la conclusion d'un contrat de bail, sa modification ultérieure n'est en principe soumise à aucune exigence de forme, et ce même si les parties avaient convenu de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur. Le locataire qui prend l'initiative d'une modification consensuelle ou bilatérale du contrat n'est tenu à aucune forme (ATF 40 II 614 consid. 1). Sauf lorsqu'elle porte sur des points précis prévus par la loi, la modification du contrat de bail à loyer peut donc se faire oralement ou par acte concluant. Une manifestation de volonté est faite par actes concluants lorsqu'elle n'exprime pas directement une certaine volonté mais qu'elle permet néanmoins à son

- 18/22 -

C/12120/2019 destinataire de déduire l'existence de cette volonté. Une telle manifestation de volonté ressort le plus souvent d'un comportement actif. Par exemple, une acheteuse dépose de la marchandise sur le tapis roulant à la caisse d'un magasin; la banque priée de donner un renseignement ne répond pas expressément qu'elle accepte de le faire, mais se contente de délivrer ce renseignement. Le silence vaut comme manifestation de volonté expresse lorsque les parties ont décidé conventionnellement de lui donner une telle portée, par exemple en s'entendant sur le fait que l'offre de l'une d'elle sera considérée comme acceptée si l'autre ne la conteste pas dans les vingt-quatre heures. En l'absence d'une convention sur la portée du silence d'une des parties, un comportement purement passif ne vaut en principe pas comme manifestation de volonté par acte concluant, sauf si le principe de la confiance permet exceptionnellement de lui donner un tel sens et d'imputer ainsi une manifestation de volonté à son auteur (MORIN, Commentaire romand, n. 10 et 11 ad art. 1 CO). Pour que l'on puisse admettre la conclusion d'un contrat par actes concluants (art. 1 al. 2 CO), il est nécessaire que les parties aient adopté une attitude dépourvue d'ambiguïté, un comportement dont l'interprétation ne suscite raisonnablement aucun doute (ATF 113 II 522, JdT 1988 I 354). A teneur de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices; si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait. S'il ne parvient pas à déterminer cette volonté, ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves -, il doit recourir à l'interprétation normative (ou objective). Le juge doit rechercher, par l'interprétation selon la théorie de la confiance, quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance); il s'agit d'une question de droit. Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 142 III 671 consid. 3.3; 140 III 134 consid. 3.2;

136 III 186 consid. 3.2.1; 135 III 295 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2017 du 12 mars 2018 consid. 5.1). Constituent des indices permettant de déterminer la réelle et commune intention des parties non seulement la teneur des déclarations de volonté, écrites ou orales, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de

- 19/22 -

C/12120/2019 découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_643/2020 du 22 octobre 2021 consid. 4.2). Selon le principe de la subsidiarité de l'interprétation objective, il est exclu de procéder à l'interprétation du contrat selon le principe de la confiance si la volonté réelle des parties a pu être établie, que ce soit dans le sens d'un accord de fait ou d'un désaccord patent (arrêt 4A_58/2018 du 28 août 2018 consid. 3.4).

E. 4.2

En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que B_____ avait réellement l'intention de diminuer le loyer de 20% de manière permanente. Comme l'a relevé à bon droit le Tribunal, le fait qu'il n'ait pas immédiatement adressé de nouveaux bulletins de versements de 600 fr. après la réfection des défauts en août 2015 résulte probablement d'une erreur de sa part. En octobre 2017, B_____ a fait savoir à l'appelante que le loyer serait réajusté à 600 fr. par mois dès le 1er novembre 2017, ce qui atteste du fait qu'il n'avait pas accepté de procéder à une réduction de loyer pour une durée indéterminée et que, dès la date précitée, il considérait que l'entier du montant initialement convenu était dû. Dans la mesure où B_____ a renoncé à réclamer l'arriéré de loyer pour la période d'août 2015 à octobre 2017, il convient de retenir qu'il a accepté par actes concludant de renoncer à 20% du loyer pour la période précitée, mais uniquement pour celle-ci. Par la suite, dans la mesure où l'appelante contestait la disparition des défauts visés par le jugement du 30 mai 2005 et alléguait que de nouveaux défauts étaient survenus, il était légitime que B_____ attende que la situation soit éclaircie avant d'adresser une mise en demeure à l'appelante pour le paiement du loyer. Ce qui précède est corroboré par le fait qu'il a entrepris des investigations supplémentaires suite aux nouvelles revendications de l'appelante. En application du principe de la confiance, l'appelante ne pouvait pas de bonne foi comprendre de l'attitude de B_____ que celui-ci avait renoncé définitivement à percevoir l'intégralité du loyer convenu. Elle n'a d'ailleurs pas allégué devant le Tribunal que tel était le cas. Au contraire, l'appelante pouvait et devait comprendre de la mise en demeure qui lui a été adressé le 12 octobre 2017 et des courriers qui ont suivi que, dès novembre 2017, B_____ entendait toucher l'entier du loyer, puisque les défauts visés par le jugement du 30 mai 2005 avaient été éliminés.

- 20/22 -

C/12120/2019 Le Tribunal a dès lors considéré à bon droit que le montant du loyer dû par l'appelante était de 600 fr. par mois dès le 1er novembre 2017.

E. 5.1

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe à l'appelant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée

et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique. Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1).

E. 5.2

En l'espèce, le Tribunal a considéré que l'appelante n'était pas en droit d'opposer en compensation à B_____ une créance en lien avec de nouveaux défauts et avec l'aggravation des anciens. La compensation d'une telle créance n'était pas admise du fait que la loi offrait au locataire la possibilité de consigner le loyer. Si l'appelante souhaitait faire valoir une créance en compensation elle aurait dû consigner le loyer, ce qu'elle n'avait pas fait. Le Tribunal a de plus examiné les allégations de l'appelante en lien avec chacun des défauts pour en conclure que celle-ci n'avait pas établi l'existence de défaut lui donnant droit à une baisse de loyer.

L'appelante ne critique pas de manière motivée le raisonnement circonstancié du Tribunal, contrairement aux exigences posées par l'art. 311 al. 1 CPC. Elle se borne à faire valoir, sans se référer à des éléments de preuve concrets qu'elle a « démontré l'existence de défauts » et « leurs conséquences sanitaires » et à reprendre l'argumentation exposée en première instance, ce qui n'est pas suffisant. A cela s'ajoute qu'elle n'expose pas dans son acte d'appel quel serait le montant de la réduction de loyer à laquelle chacun de ces prétendus défauts lui donneraient droit, ni pour quelle période.

Ses griefs à cet égard sont dès lors irrecevables.

E. 6.1

Selon l'article 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par

- 21/22 -

C/12120/2019 exemple, réclamer la suppression de défauts de la chose louée - sans avoir à craindre un congé en représailles.

Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (arrêt du TF 4A_210/2014 du 17 juillet 2014).

E. 6.2

En l'espèce, le Tribunal a considéré que l'appelante n'avait pas démontré que le congé avait été donné en représailles à sa réclamation concernant de nouveaux défauts dès février 2017. Le congé était intervenu plus de deux ans après lesdites réclamation et des investigations avaient été entreprises à ce sujet par B_____. Il n'était dès lors pas annulable en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

L'appelante ne critique pas ce raisonnement détaillé de manière motivée, contrairement aux exigences posées par l'art. 311 al. 1 CPC. Elle se borne à faire valoir, sans se référer à des éléments de preuve concrets, que « la procédure liée à la résiliation du bail est en lien direct avec la demande des locataires ». Cette critique, insuffisamment motivée est dès lors irrecevable.

En tout état de cause, aucun élément du dossier ne permet de retenir que le congé aurait été donné pour un autre motif que celui communiqué par B_____, à savoir le fait que l'appelante ne s'est pas acquittée du loyer convenu.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal a considéré à bon droit que les conditions d'une résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer étaient réalisées. Le congé notifié le 26 avril 2019 pour le 31 mai 2019 est dès lors valable et le jugement querellé sera confirmé.

E. 8

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). * * * * *

- 22/22 -

C/12120/2019 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 juillet 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/502/2021 rendu le 1er juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12120/2019. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Stéphane PENET, 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.