

## **GE\_GERICHTE ACJC/119/2017 vom 22. Februar 2016**

GE Cour de justice, 2016-02-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_119\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_119_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/119/2017 du 22 février 2016

IT: GE\_GERICHTE ACJC/119/2017 del 22 febbraio 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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

- 13/20 -

C/14892/2014 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER 2ème [ed], 2013, n° 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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). En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 15'468 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 2**

Dans le jugement qu'il a rendu le 24 avril 2015 dans la présente cause, le Tribunal a constaté que le congé donné le 16 juin 2014 par les appelants avait été donné durant une période de protection au sens de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Ce point n'est ici pas remis en cause. Le Tribunal a rappelé qu'en vertu de l'article 271a al. 3 let. c CO, les lettres d et e de l'alinéa 1

ne sont pas applicables lorsque le congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO). Les appelants soutiennent que les conditions d'un congé extraordinaire étaient réalisées et que le congé notifié pour le 30 septembre 2014 devait être déclaré efficace; de ce fait, le jugement entrepris devait être réformé et l'évacuation immédiate de l'intimée prononcée. De son côté, l'intimée soutient qu'un congé ordinaire fondé sur des motifs extraordinaires ne peut pas être notifié pendant la période de protection quand bien même les motifs invoqués à l'appui du congé ordinaire seraient fondés. Ainsi, selon elle, l'exception de l'art. 271a al. 3 let. c CO ne serait pas applicable et le congé devrait être annulé.

- 14/20 -

C/14892/2014

Il convient au préalable d'examiner cette dernière question. En effet, si l'intimée devait être suivie, l'examen de la réalisation des conditions des art. 257f al. 3 et 266g CO deviendrait sans objet.

### **E. 2.1**

Pendant une période de protection contre les congés, dans les cas qui justifient une résiliation anticipée du bailleur au sens des art. 257d, 257 f et 266g et h CO, le bailleur peut signifier un tel congé pour l'échéance contractuelle. Il doit prouver que les conditions de validité du congé extraordinaire sont remplies et le locataire doit pouvoir déduire du congé que le bailleur invoque un motif extraordinaire (ATF 92 II 184 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4C.202/1994 du 3 octobre 1995 consid. 2b/aa et 4A\_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3; ACJC/928/2014 du 6 août 2014; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 747; BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 66 ad art. 271a CO; BURKHALTER/MARTINEZ/FAVRE, *Commentaire SVIT*, Lausanne 2011, p. 685). Le Tribunal fédéral a posé le même principe dans le cadre de l'application de l'article 272a CO relatif à l'exclusion de la prolongation (ATF 117 II 415 = JT 1992 I 596).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'avis de résiliation du bail du 16 juin 2014 indique que le congé a été notifié « en raison de la destination commerciale de l'appartement, sans l'accord de la bailleuse et de la rupture du rapport de confiance avec celle-ci ». La lettre d'accompagnement du même jour détaillait les motifs du congé et faisait référence à la lettre d'avertissement du 29 avril 2014.

En conséquence, l'intimée pouvait comprendre que le congé, bien que donné pour l'échéance contractuelle du bail, était fondé sur des motifs extraordinaires de résiliation.

Il y a donc lieu d'examiner si le congé litigieux respecte les conditions d'un congé extraordinaire.

### **E. 2.3**

L'art. 266g al. 1 CO pose une règle générale en matière de résiliation extraordinaire du bail. A ce titre, il est subsidiaire aux dispositions légales qui traitent de cas particuliers de congés extraordinaires (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2c résumé in DB 2000, p. 17, n. 8; WEBER, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, in: *Obligationenrecht I*, 3e éd., Bâle 2002, n. 4 ad art. 266g CO; LACHAT, in : *Commentaire*

romand, CO I, Bâle/Genève/Munich 2003, n. 2 ad art. 266g CO). Ainsi, en cas de violation du devoir de diligence du locataire et de manque d'égards envers les voisins, il faut en principe procéder conformément à l'art. 257f al. 3 ou 4 CO. Selon le Tribunal fédéral, cela n'exclut cependant pas que le motif qui rend intolérable la poursuite du bail jusqu'au prochain terme de résiliation réside (aussi) dans un manque de diligence et d'égards envers les voisins. Des violations du contrat en elles-mêmes insuffisantes pour fonder une résiliation extraordinaire peuvent apparaître comme graves en raison de leurs répétitions constantes malgré

- 15/20 -

C/14892/2014 des avertissements, au point que la poursuite du bail jusqu'à son échéance ordinaire ne peut pas être imposée à l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_395/2006 du 23 janvier 2007 résumé in DB 2008, p. 26-27; HIGI, Die Miete, in : Obligationenrecht, 4e éd., V 2 b, Zurich 1995, n. 16 et 51 ad art. 266g CO).

#### **E. 2.4**

Il se justifie donc d'examiner en premier lieu si les conditions d'un congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO sont remplies. Si tel ne devait pas être le cas, il conviendrait de vérifier si le congé peut être considéré comme valable au regard de l'art. 266g CO.

#### **E. 2.5**

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail d'habitation et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : - une violation du devoir de diligence incombant au locataire, - un avertissement écrit préalable du bailleur, - la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, - le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, - le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 4 février 2014; 4A\_87/2012 du 10 avril 2013 consid. 4.1; 4C.306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.1, in SJ 2004 I p. 439). Le congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 678).

#### **E. 2.6**

En l'espèce, il n'est pas contesté que les conditions formelles d'application de l'art. 257f al. 3 CO soient respectées. Il s'agit de savoir si la violation du contrat reprochée à l'intimée, soit l'utilisation de son logement pour exercer une activité d'avocat, suffit à justifier un congé extraordinaire fondé sur cette disposition.

#### **E. 2.7**

Selon la jurisprudence, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2; 123 III 124 consid. 2a; arrêt du

C/14892/2014 Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a p. 126; WESSNER, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, n. 7 ad art. 257f CO; cf. WESSNER-ZEN-RUFFINEN, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Fribourg 2007, p. 192 n. 504). La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non-respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la chose. Le Tribunal fédéral a jugé qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A\_38/2010 du 1er avril 2004 consid. 3.1). La résiliation anticipée présuppose une violation grave (cf. art. 271a al. 3 let. c et 272a al. 1 let. b CO; ATF 132 III 109 consid. 2; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4e éd. 2009, p. 345 n. 2380; WESSNER, op. cit., Droit du bail, n. 31 ad art. 257f CO; WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5e éd. 2011, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, op. cit., n. 33 ad art. 257f CO; WESSNER-ZEN-RUFFINEN, op. cit., p. 147 ss n. 405 ss). L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui constituent des points essentiels du bail, remplit cette exigence (cf. WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 14e Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 8 n. 22; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.3).

## **E. 2.8**

En l'espèce, il découle de l'instruction de la cause que l'intimée exerce, à temps partiel, une activité d'avocate dans son appartement, fait qu'elle a d'ailleurs admis. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 31'000 fr. en 2012, de 22'000 fr. en 2013 et de 32'000 fr. en 2014. Les appelants soutiennent que les revenus de l'intimée sont certainement plus élevés, sans avoir toutefois pu le démontrer. Les appelants produisent des décisions de justice rendues dans des procédures dans lesquelles l'une des parties était représentée par l'intimée. Cela n'est toutefois pas décisif, dès lors que l'activité d'avocat consiste notamment à représenter des justiciables en justice. Les appelants cherchent également à tirer argument des charges déclarées par l'intimée, notamment de loyers afférents à la location de places de parc, pour démontrer l'ampleur de son activité professionnelle. Toutefois, ces éléments ne permettent pas de démontrer une ampleur particulière de l'activité professionnelle

C/14892/2014 développée dans l'appartement. Ils n'ont pas non plus prouvé que l'activité de l'intimée correspondait à un temps partiel à 40% au moins jusqu'en 2014, puis davantage depuis 2015. Il n'a pas été démontré que l'intimée reçoive ses clients à domicile. Au contraire, une partie importante de son activité se déroule à l'extérieur de son logement, ce qui a été attesté par certains de ses clients. Les appelants invoquent par ailleurs la présence d'une plaque mentionnant la profession de l'intimée sur sa porte palière, fait qui a d'ailleurs

déclenché le litige, ainsi que la mention de l'adresse professionnelle de l'intimée à son domicile dans divers annuaires et registres professionnels. En revanche, il n'existe pas de plaque professionnelle de l'intimée sur la façade de l'immeuble et l'intimée n'a pas fait de publicité active pour son activité. Les appelants estiment en outre que l'appartement est aménagé de manière à favoriser l'activité professionnelle de l'intimée, notamment par l'installation de matériel informatique ainsi que d'une ligne téléphonique et d'un fax répertorié auprès de la Commission du barreau de Genève à l'adresse des locaux loués. De telles installations sont toutefois courantes en 2016. La seule mention de l'adresse dans les divers registres, nécessaires afin que l'intimée puisse recevoir des correspondances, ne permet pas non plus de retenir une utilisation professionnelle des locaux destinés à usage d'habitation. Les appelants soutiennent enfin que la situation de l'intimée serait contraire à diverses législations administratives et fiscales. Ces allégués sont exorbitants à la présente procédure. Au vu de ce qui précède, la Cour retiendra que, si l'intimée a effectivement admis exercer une activité professionnelle sporadique dans son logement, celle-ci se déroule principalement à l'extérieur de celui-ci. Seuls des travaux de rédaction s'y déroulent. Les appelants n'ont pas prouvé que l'activité professionnelle déployée par l'intimée dans son logement soit suffisamment importante pour constituer une violation de la clause du bail relative à l'affectation de la chose louée. Dès lors que, par ailleurs, l'activité de l'intimée ne rend pas la poursuite du bail insupportable, les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies et le congé, en tant qu'il est fondé sur cette disposition, est inefficace.

### **E. 3**

Les appelants soutiennent que divers agissements de l'intimée, pris conjointement avec l'utilisation du logement à des fins professionnelles, constitueraient des justes motifs de résiliation du bail.

#### **E. 3.1**

Selon l'art. 266g al. 1 CO, chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable.

- 18/20 -

C/14892/2014 L'art. 266g CO est un cas d'application de la théorie de l'imprévision ou "clausula rebus sic stantibus" : dans les contrats de durée, il faut prendre en considération la survenance d'événements extraordinaires, non prévus à l'origine par les parties (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 699). Les justes motifs de l'art. 266g CO sont des circonstances exceptionnelles, inconnues et imprévisibles lors de la conclusion du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable, et qui ne résultent pas d'une faute du bailleur (LACHAT, *op. cit.*, p. 700). Ces circonstances doivent objectivement revêtir une certaine gravité. Celle-ci se mesure en comparant la situation actuelle et celle existant au moment de la conclusion du contrat. De plus, les motifs invoqués par le bailleur ne doivent pas avoir existé, ni avoir été prévisibles le jour de la conclusion du bail (LACHAT, *op. cit.*, p. 700). Enfin, les justes motifs doivent être durables. Des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée (LACHAT, *op. cit.*, p. 700). Ils peuvent résider dans la situation générale, dans la personne du bailleur, dans la personne du locataire (LACHAT, *op. cit.*, p.700). En raison des justes motifs invoqués, la poursuite du bail doit devenir intolérable pour le bailleur (LACHAT, *op. cit.*, p. 701).

### **E. 3.2**

En l'espèce, il ressort de l'instruction de la cause que les relations entre les parties peuvent être qualifiées de conflictuelles. Plusieurs procédures judiciaires les ont opposées, en 2009 et en 2011. L'intimée s'est par ailleurs plainte auprès de la régie d'un manque d'éclairage dans l'immeuble en 2012. En 2013, elle a contesté une facture de charges et a rappelé les demandes récurrentes des locataires relatives à l'amélioration de l'isolation, à l'entretien et à l'éclairage de l'immeuble. En janvier 2014, un incident isolé aurait opposé le mari de l'appelante à l'intimée, au cours duquel cette dernière lui aurait souhaité « pour la nouvelle année que vous vous cassiez la figure encore plus qu'avant ». Lors de l'instruction de la présente cause, elle a déclaré qu'elle s'adressait au concierge de l'immeuble. Enfin, en 2015, soit après la résiliation du bail, l'intimée a déposé plainte pénale contre les appelants en raison du manque d'éclairage dans les parties communes de l'immeuble, laquelle a donné lieu à une ordonnance de non-entrée en matière par le Ministère public. Ces circonstances font apparaître des relations difficiles entre les parties, ce d'autant plus que les appelants habitent dans le même immeuble, depuis une date postérieure à la conclusion du bail. En ce qui concerne les procédures judiciaires et les plaintes de l'intimée, elles relèvent de l'exercice de ses droits de locataire,

- 19/20 -

C/14892/2014 même si certaines d'entre elles peuvent sembler chicanières. L'altercation de janvier 2015, confirmée par le témoignage du mari de la bailleuse, que la Cour retiendra comme crédible, est un événement grave, puisque l'intimée lui a souhaité de se blesser gravement. Il s'agit toutefois d'un événement isolé. Certes, il a été suivi, quelques mois plus tard, par le dépôt d'une plainte pénale pour une broutille, alors même que l'intimée, avocate, devait savoir, d'une part, qu'elle n'avait aucune chance d'aboutir et que, d'autre part, elle était de nature à perturber sérieusement les appelants et ses relations avec ceux-ci. Toutefois, cette plainte pénale a été déposée postérieurement à la notification de la résiliation de bail litigieuse. Il ne pourra donc pas en être tenu compte. Au vu de ce qui précède, il apparaît que l'on ne se trouve pas en présence de justes motifs permettant de résilier le bail en application de l'art. 266 g CO. En tant qu'il serait fondé sur cette disposition, le congé est inefficace. La Cour estime toutefois que le comportement de l'intimée n'est pas exempt de critiques. De nouveaux incidents de même nature pourraient, selon les circonstances, fonder une résiliation du bail pour de justes motifs, la poursuite des relations entre les parties pouvant devenir intolérable.

### **E. 4**

Au vu des considérants qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a annulé le congé donné pour le 30 septembre 2014, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

### **E. 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). \* \* \* \* \*

- 20/20 -

C/14892/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 avril 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement

JTBL/156/2016 rendu le 22 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14892/2014. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, 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. 1.1).

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