

## **GE\_GERICHTE ACJC/1439/2017 vom 13. November 2017**

GE Cour de justice, 2017-11-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1439\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1439_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1439/2017 du 13 novembre 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1439/2017 del 13 novembre 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, 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 6 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid.1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n.13 ad art. 308 CPC).

- 6/10 -

C/4357/2016

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).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 7'968 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (7'968 fr. x 3 = 23'904 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

#### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'espèce, l'appelante affirme avoir reçu le jugement le 16 janvier 2017. Déposé le 15 février 2017, l'appel examiné ici a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par

la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

#### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

#### **E. 2.1**

L'appelante soutient que le Tribunal aurait violé son droit d'être entendue en omettant d'examiner si les conditions de l'art. 257f CO étaient réalisées en l'espèce. Elle sollicite un renvoi de la cause en première instance afin que le Tribunal statue sur ce point.

#### **E. 2.2**

L'art. 29 al. 2, Cst. féd. impose au juge de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer ou de discuter tous les faits, moyens de preuves et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à

- 7/10 -

C/4357/2016 l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 138 IV 81, consid. 2.2).

#### **E. 2.3**

En l'espèce, en première instance, l'appelante a pu s'exprimer à plusieurs reprises sur le bien-fondé de la résiliation litigieuse, d'une part par écrit (requête et plaidoiries finales, notamment) et d'autre part à l'audience du 14 octobre 2016, où elle était présente. Quant à la motivation du jugement attaqué, le Tribunal a exposé, de manière suffisante, les raisons pour lesquelles le congé du 2 février 2016, fondé sur l'art. 266g CO, respectait les conditions légales et devait dès lors être confirmé. Les juges ont également indiqué, brièvement, pourquoi selon eux l'art. 257f CO ne s'appliquait pas en l'occurrence.

Les exigences liées au droit d'être entendu ont donc été respectées par les premiers juges.

#### **E. 3.1**

L'appelante soutient ensuite que le congé litigieux aurait dû être examiné sous l'angle de l'art. 257f CO, et non de l'art. 266g CO. Les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas remplies, faute pour l'intimée d'avoir notifié un avertissement écrit, le congé aurait dû être déclaré inefficace. Ce congé ne serait pas non plus justifié sous l'angle de l'art. 266g CO dans la mesure où les faits reprochés ne seraient pas d'une gravité suffisante, ce que démontrerait notamment l'avis de prochaine clôture rendu le 30 juin 2016 par le Ministère public.

#### **E. 3.2**

Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable 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 p. 265 ss). 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 (arrêt 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

- 8/10 -

C/4357/2016

Un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur et de sa famille (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 701; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 4ème éd. 1995, n° 51 ad art. 266g CO) ou une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice (WESSNER, in *Droit du bail à loyer - Commentaire pratique*, BOHNET/MONTINI éd., 2010, n. 29 ad art. 266g CO p. 668) peuvent constituer un motif justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO.

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'intimée a motivé la résiliation extraordinaire du bail en se référant aux investigations de police survenues le 28 janvier 2016 dans le logement de l'appelante. Dans son courrier du 18 février 2016, elle a précisé que le congé était consécutif à l'enquête de police ayant conduit à la découverte de substances prohibées et d'activités illicites, dans le logement en cause, ce qui visait manifestement le trafic de produits stupéfiants mis en place par le mari de la locataire et le fils de celle-ci. Ces affirmations ont été confirmées par la condamnation de l'intéressé pour trafic de stupéfiants. Cette situation s'est de plus inscrite dans la durée, puisque les activités liées au trafic de drogue ont repris dans le courant de l'année 2016, en dépit de la première intervention de la police en janvier 2016. Les éléments décrits ci-dessus, qui ne sont pas fondamentalement contestés par l'appelante, sont manifestement d'une gravité suffisante pour justifier une résiliation immédiate, au sens de l'art. 266g CO, étant rappelé que la locataire est contractuellement responsable du comportement des personnes vivant avec elle dans le logement litigieux. Un avertissement écrit n'était dès lors pas nécessaire et aurait quoi qu'il en soit été superflu puisque le mari de l'appelante a repris ses activités de trafiquant, même après la notification du congé.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont confirmé la validité du congé notifié pour le 31 mai 2016.

### **E. 4.1**

L'appelante se plaint d'une mauvaise application de l'art. 272 CO. Elle fait valoir qu'elle vit dans l'appartement litigieux depuis 17 ans, avec son fils toujours en formation. Sa situation financière serait très précaire et elle fait l'objet de poursuites, ce qui pénalise ses recherches de logement. La perte de son logement aurait un effet déstabilisateur, compte tenu de sa

grande fragilité psychologique.

#### **E. 4.2**

Lorsque le contrat est résilié sur la base de l'art. 266g CO, une prolongation de bail n'est envisageable que de façon très restrictive, compte tenu des particularités du congé pour justes motifs (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 4.3).

Le Tribunal a mentionné dans son jugement les circonstances que l'appelante invoque devant la Cour de céans. Il n'a ainsi pas omis les sérieuses difficultés financières de l'appelante, ainsi que sa santé psychique fragile. Les particularités du congé fondé sur de justes motifs imposent toutefois de n'accorder une

- 9/10 -

C/4357/2016 prolongation que de manière très restrictive. Compte tenu des circonstances du cas d'espèce, et notamment de la gravité des infractions commises dans le logement, une unique prolongation d'une durée d'une année apparaît comme adéquate, de sorte que le jugement attaqué peut être confirmé sur ce point également.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 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 les dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/4357/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 février 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/16/2017 rendu le 10 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4357/2016-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. 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.