

# **GE\_GERICHTE ACJC/1656/2012 vom 19. November 2012**

GE Cour de justice, 2012-11-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1656\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1656_2012)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1656/2012 du 19 novembre 2012

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1656/2012 del 19 novembre 2012

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 2**

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). La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la LTF s'applique aussi au CPC (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011,

- 6/10 -

C/29046/2010 ch. 4.2 p. 47 et ch. 2.1.1 p. 185 note 12). Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer - provisions pour frais accessoires incluses - de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici 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 (arrêt du Tribunal fédéral n. p. 4A\_217/2007 du 4 septembre 2007 consid. 1; ATF 111 II 384 consid. 1; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, ch. 4.3 p. 49). En l'espèce, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 12'780 fr. (355 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable.

### **E. 4**

Aux termes de l'art. 31B al. 1 LGL, le propriétaire de l'immeuble peut être requis par le service compétent de résilier le bail du locataire en cas de sous-location, de sous-occupation, de dépassement des normes de revenu (barème de sortie), de non-paiement des surtaxes ou de défaut d'une autre condition légale ou réglementaire permettant d'occuper le logement ou lorsque le locataire n'a pas constitué son domicile civil et fiscal dans le canton. A teneur de l'art. 45 LGL, les locataires de logements ou de locaux soumis à la présente loi bénéficient, à l'exception des règles relatives à la fixation des loyers dans les logements, de la protection instituée par le titre huitième du CO (bail à

loyer), les articles 31 à 31C de la présente loi étant réservés. En vertu de l'art. 5 al. 3 RGL, toute sous-location quelconque, complète ou partielle, est interdite et entraîne la résiliation du bail, conformément à l'article 31B de la loi. Selon l'art. 7 al. 4 RGL, lorsque la sous-occupation (non-respect du taux d'occupation) intervient en cours de bail, le bailleur est tenu, sur simple réquisition du service compétent, de résilier le bail; il en est de même lorsque le locataire n'habite pas ou plus le logement loué tout en y conservant son domicile légal; reste en outre réservée l'application d'une surtaxe accrue.

## **E. 5**

L'appelante reproche tout d'abord au Tribunal d'avoir appliqué l'art. 257f al. 3 CO, qui requiert une mise en demeure avant la résiliation, et non l'art. 266g CO, se référant notamment à l'ACJC/757/2007. La question de savoir laquelle des deux normes est in casu applicable peut toutefois demeurer indécise, pour les motifs qui suivent.

- 7/10 -

C/29046/2010 Cela étant, selon la jurisprudence constante de la Cour, les congés donnés pour un motif prévu par le droit public cantonal, sur instruction d'une décision entrée en force de l'Office du logement, constituent des congés pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO; les cas prévus par l'art. 31B al. 1 LGL constituent de tels justes motifs (ACJC/1122/2011 consid. 4.1 et 4.2; ACJC/366/2011 consid. 4.1 et 4.2).

## **E. 6.1**

La résiliation, une fois entrée dans la sphère d'influence de son destinataire, est parfaite, déploie ses effets et ne peut pas être retirée par son expéditeur (art. 9 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 641; BOHNET/DIETSCHY, in *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 23 ad art. 266a CO). Le congé, constituant l'exercice d'un droit formateur, est irrévocable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2004 du 28 juillet 2004 consid. 3, in DB 2005 n. 8; ATF 131 III 33 consid. 3.6 = JdT 2005 I 255; ATF 128 III 129 consid. 2a = JdT 2003 I 10; ATF 110 II 249 consid. 3 = JdT 1985 I 261; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., ibidem). Les parties peuvent cependant décider de suspendre les effets de la résiliation, une nouvelle résiliation devant par la suite avoir lieu (ATF 110 II 249 consid. 3 = JdT 1985 I 261, qui a laissé indécise la question de savoir si le contrat initial subsiste ou si c'est un nouveau contrat qui est conclu, aux mêmes conditions que le précédent; BOHNET/DIETSCHY, op. cit., ibidem). Si la partie qui a résilié désire retirer son congé, et que l'autre partie y consent, un nouveau bail est conclu - même tacitement -, aux mêmes conditions que le bail précédent (BOHNET/DIETSCHY, op. cit., n. 53 ad art. 253 CO et n. 23 ad art. 266a CO; LACHAT, op. cit., ibidem).

## **E. 6.2**

En l'espèce, si l'appelante est la seule bailleresse, il découle de la LGL, du RGL et des pièces du dossier qu'elle a résilié le bail de l'intimé, en date du 9 juin 2008, sur requête de l'Office du logement. L'avis officiel de congé est d'ailleurs fondé sur la décision du 27 mai 2008 de cette autorité. Par lettre adressée le 21 novembre 2008 à la représentante de l'appelante, avec copie à cette dernière et à l'intimé, ledit office a implicitement admis que l'existence des conditions ayant conduit à cette résiliation n'était en l'espèce pas certaine et qu'il était à tout le moins possible que l'intimé ait respecté les conditions légales et réglementaire régissant les logements subventionnés; il a, en conséquence, demandé à la représentante de l'appelante de surseoir, durant une année au maximum, à l'exécution de sa

décision du 27 mai 2008, le temps de juger du caractère provisoire ou non du respect des conditions légales et règlementaires. Dans les circonstances particulières du présent cas, l'exécution de la décision du 27 mai 2008 ne pouvait être interprétée que comme le congé, qui avait été notifié le 9 juin 2008 à l'intimé, et non comme un délai de départ de celui-ci du logement - sorte de sursis à l'évacuation -, étant donné notamment que ce délai avait en tout état de cause été octroyé au locataire pour une année au maximum (cf. art. 19 al. 1 et 2 RGL), durée correspondant à celle maximale de la suspension requise par

- 8/10 -

C/29046/2010 l'Office du logement, et que l'examen des conditions ayant conduit à la résiliation ne pouvait porter que sur cette dernière. Certes, l'Office du logement n'est pas le bailleur, mais il y a lieu de considérer que c'est lui qui prend les décisions relatives aux résiliations dans les cas prévus par l'art. 31B al. 1 LGL, étant en outre relevé que l'appelante a été créée par cette même loi (art. 14A LGL) et agit donc dans le cadre prévu par celle-ci. L'appelante agissait donc, dans le cas présent, comme exécutante des décisions de l'Office du logement. Il convient enfin de constater qu'elle n'a pas contesté le contenu de la lettre de celui-ci du 21 novembre 2008 et que c'est ce même office - et non l'appelante - qui a, par courrier du 2 février 2009, décidé de poursuivre la procédure visant à la libération des lieux. Ainsi, les actes de l'Office du logement doivent se voir reconnaître, dans le présent cas, les mêmes effets que ceux d'un bailleur, ce qui va du reste dans le sens du point de vue de l'appelante selon lequel le motif du congé ne peut être contesté que par la voie de la réclamation contre la décision de l'Office du logement (appel p. 6), de même que dans le sens de l'art. 18 RGL. D'après cette disposition réglementaire, le locataire qui conteste la dénonciation de son bail, survenue en application de l'article 31B LGL, doit, dans un délai de 30 jours, dès réception de la notification du congé par le bailleur, adresser au service compétent une réclamation écrite, avec indication des motifs et, s'il y a lieu, dépôt des pièces justificatives. Dès lors, comme le fait valoir l'intimé dans sa réponse à l'appel, la partie bail- leresse a, par lettre du 21 novembre 2008, suspendu les effets de la résiliation du

### **E. 6.3**

Par surabondance, la lettre dudit office du 2 février 2009 ne précisait pas si le non-respect par l'intimé des normes d'occupation de l'appartement considéré, selon l'information de la représentante de l'appelante, existait au moment de la

- 9/10 -

C/29046/2010 résiliation du 9 juin 2008 ou plus tard, durant la période subséquente. Or, pour que le congé soit efficace, le motif ayant conduit à la résiliation anticipée du bail, que ce soit en vertu de l'art. 257f al. 3 CO ou de l'art. 266g CO, devait exister et être valable au moment où l'acte formateur résolutoire était adressé à l'intimé, respectivement reçu par celui-ci (WESSNER, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 32 ad art. 257f CO et n. 32 ad art. 266g CO). Cela affaiblit encore la portée de la lettre du 2 février 2009 et l'admissibilité d'une prétendue confirmation de la résiliation initiale. Enfin, conformément au principe de la force dérogatoire du droit fédéral, le droit du logement cantonal ne saurait faire obstacle au droit du bail fédéral. Ainsi, un éventuel abus de droit (art. 2 al. 2 CC) de la part de l'intimé au motif qu'il n'aurait pas contesté par des voies de droit les décisions de l'Office du logement ne saurait entrer en considération. Il est à cet égard relevé que l'intimé était autorisé à con- tester l'efficacité du congé à lui signifié le 9

juin 2008 dans le cadre de la procédure introduite contre lui par l'appelante (cf. ATF 121 III 156), ce d'autant plus que celle-ci concluait en premier lieu à la constatation de la validité dudit congé.

#### **E. 6.4**

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que les premiers juges ont déclaré inefficace le congé donné le 9 juin 2008 à l'intimé, en ce sens qu'il est dénué d'effet, sans qu'il soit nécessaire d'examiner s'il avait ou non satisfait aux exigences légales ou contractuelles auxquelles était subordonné son exercice (cf. ATF 121 III 156 consid. 1c/aa). Dans ces conditions, les conclusions en évacuation devaient être rejetées (cf. art. 267 al. 1 CO a contrario). 7. Partant, le jugement querellé doit être confirmé. 8. A teneur de l'art. 17 LaCC, entré en vigueur le 1er janvier 2011, des frais ne sont pas dus 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. \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/29046/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par la FONDATION A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/165/2012 rendu le 22 février 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29046/2010-2-D. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Maximilien LÜCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

#### **E. 9**

juin 2008, ce avec l'accord implicite et évident de l'intimé, puisque c'est à la demande de ce dernier qu'elle l'a fait. Et elle a fait comprendre à la représentante de l'appelante et à l'intimé qu'elle réexaminerait la situation dans un délai d'une année au maximum et qu'elle pourrait alors décider si elle maintiendrait ou non la résiliation du bail. Il ne peut pas s'agir d'un report des effets du congé à une date choisie par les deux parties (cf. à ce sujet LACHAT, Le bail à loyer, ibidem), dès lors qu'un congé est irrévocable et ne peut être soumis à un examen ultérieur de ses conditions. Il s'ensuit que, si la partie bailleuse entendait finalement libérer l'appartement loué, elle devait procéder à une nouvelle résiliation. Or elle ne l'a pas fait. En effet, le courrier de l'Office du logement du 2 février 2009, au demeurant sans indication de voie de droit pour l'intimé, ne constituait ni une décision requérant une nouvelle résiliation, ni un congé, lequel aurait dû être notifié sous

forme d'avis officiel (art. 266I CO) et par l'appelante elle-même.

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