

GE_GERICHTE ACJC/1857/2025 vom 23. Dezember 2025

GE Cour de justice, 2025-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1857_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1857/2025 du 23 décembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1857/2025 del 23 dicembre 2025

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 le cadre d'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 litige porte sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail, fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, subsidiairement sur la validité des congés ordinaires. Au vu du montant du loyer mensuel, soit 1'512 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris.

E. 1.3

Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 2

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

E. 3

Les parties produisent des pièces nouvelles et allèguent des faits nouveaux devant la Cour.

- 12/16 -

C/9402/2023

E. 3.1

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 la diligence requise (let. b).

E. 3.2

En l'espèce, l'ensemble des pièces nouvelles sont recevables car relatives à des faits intervenus postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, soit le 19 novembre 2024. Il en va de même des allégués s'y rapportant.

E. 4

L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte du contexte dans lequel le congé extraordinaire avait été donné, faisant essentiellement valoir que la bailleuse n'avait rien entrepris pour remédier aux défauts depuis 2018 et avait décidé, de mauvaise foi, de la mettre dans "une situation délicate" juste avant que la cause ne soit à juger sur la question des défauts en voulant réaliser des travaux. Elle fait également grief aux premiers juges d'avoir considéré que le congé extraordinaire avait été donné au motif qu'elle avait débranché le purificateur d'air et qu'elle faisait obstruction aux réparations depuis 2018, ce qu'elle conteste.

E. 4.1

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq 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 et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2). Le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Cette violation peut consister dans le refus de procéder aux opérations préalables à des

- 13/16 -

C/9402/2023 réparations que le locataire doit tolérer conformément à l'art. 257h al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.3 in SJ 2004 I 439) ou dans le refus d'autoriser l'inspection de la chose louée dans les cas prévus à l'art. 257h al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_286/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1 et les références citées). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la

subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1.2; 4A_227/2017 du 5 septembre 2027 consid. 5.1.3). Pour apprécier la validité du congé anticipé, le juge doit prendre en considération le motif de congé invoqué par le bailleur et se placer au moment où il a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.4).

E. 4.2

En l'espèce, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle fait valoir que l'intimée n'a jamais réalisé de travaux en vue de réparer les défauts depuis 2018 et qu'elle n'en a jamais eu l'intention, de sorte que la mise en demeure du 1er septembre 2023 ne serait qu'un prétexte pour obtenir une décision favorable dans le cadre de la procédure C/3_____/2018. En effet, l'intimée, qui n'a jamais contesté l'existence des défauts, a fait réaliser de nombreux travaux entre 2018 et 2022, dépêchant dès 2018 des entreprises afin de déterminer d'où provenaient les moisissures. Elle a ensuite procédé à des premiers aménagements (pose de grilles d'aérations, nettoyage des moisissures) et mis en œuvre une entreprise pour poser un purificateur d'air. Certes, pendant un certain temps les travaux ont avancé plus lentement, la bailleuse ayant indiqué ne pas avoir les moyens financiers de poursuivre les travaux compte tenu de la consignation du loyer. Toutefois, ceux-ci ont repris une fois une partie du loyer déconsignée en novembre 2021. La bailleuse a, par la suite, demandé à l'appelante de lui indiquer à quelles dates pourraient être posés des appareils de mesures, préalable nécessaire avant qu'il ne soit procédé à la réfection de l'appartement. C'est en raison du manque persistant de coopération de l'appelante que l'intimée lui a signifié son congé extraordinaire et que cela a fortuitement correspondu à la période des plaidoiries finales de la procédure C/3_____/2018. En effet, alors qu'il avait été décidé de la pose de l'appareil pour le traitement de l'air le 29 avril 2022, ce n'est qu'après une mise en demeure de l'appelante avec menace de résiliation du bail que l'appareil a pu être mis en fonction en septembre 2022. Par la suite, l'appareil n'a pas pu jouer son rôle dans les temps ordinaires, soit un à

- 14/16 -

C/9402/2023 deux mois, dès lors que l'appelante ne l'a pas laissé constamment fonctionner comme cela devait être le cas. Comme une incertitude pesait sur le fait que l'air de l'appartement était assaini, il était justifié que des sondes de relevés de température et d'humidité soient posées préalablement à la réalisation des travaux de rénovation. A nouveau, alors que l'appelante avait indiqué qu'elle donnerait ses disponibilités à l'intimée pour la pose de ce matériel, elle n'a pas pris contact avec l'intimée, même après un premier rappel donné le 4 juillet 2023. C'est pour cette raison que l'intimée s'est vue contrainte de la mettre en demeure le 1er septembre 2023. L'appelante ne fait plus valoir en appel avoir pris contact avec l'intimée pour que cette dernière puisse intervenir avant la résiliation du bail, le 16 octobre 2023. Le comportement de l'appelante a ainsi eu pour conséquence de ralentir la réalisation des travaux de réfection de l'appartement. Contrairement à ce que semble penser l'appelante, le fait que les travaux pour déshumidifier l'appartement n'aient débuté qu'en 2022 ne l'autorisait pas à retarder la réalisation des travaux une fois les entreprises mises en œuvre par la bailleuse. Compte tenu de ce qui précède, c'est de manière vaine que l'appelante plaide n'avoir jamais fait obstruction à la réparation des défauts. Par ailleurs,

c'est à tort que l'appelante soutient que le premier juge a considéré le congé extraordinaire comme efficace au motif qu'elle aurait débranché l'appareil d'assainissement d'air en juin 2022. Le motif du congé retenu par le Tribunal est le refus de l'appelante de donner suite à la mise en demeure pour la pose de sondes. C'est dans le cadre de l'examen du caractère insupportable de la poursuite du bail que le Tribunal a fait référence au comportement de l'intimée depuis 2018. En tout état, si ce n'est depuis 2018, c'est à tout le moins depuis le mois d'avril 2022 que la locataire refuse sa coopération pour résoudre le problème des moisissures, en repoussant les dates d'intervention des entreprises, ce qui a eu pour conséquence de retarder de plusieurs mois le début de la réparation des défauts. Le comportement persistant de l'appelante, qui, sans raisons valables, refuse de coopérer aux mesures préalables à la réfection du logement à laquelle la bailleresse a la volonté et l'obligation de procéder et qui sont réclamés par la Police du feu, rend le maintien du bail insupportable pour la bailleresse. En effet, cette dernière voit l'état de son bien immobilier se dégrader de mois en mois, de sorte que son intérêt à la préservation de son bien est supérieur à celui de l'appelante à pouvoir continuer de résider dans ce logement auquel elle se dit attachée malgré son état. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et a déclaré efficace le congé notifié. C'est, en conséquence, à juste titre que le Tribunal a considéré qu'il n'avait pas à examiner la validité du congé ordinaire donné subsidiairement par la bailleresse.

- 15/16 -

C/9402/2023 Comme l'appelante ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à occuper le logement (art. 267 al. 1 CO), le Tribunal était fondé à ordonner son évacuation immédiate de l'appartement en cause. L'appel se révèle ainsi infondé. Le jugement sera par conséquent confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 16/16 -

C/9402/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 avril 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/256/2025 rendu le 10 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9402/2023. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.