

GE_GERICHTE ACJC/1891/2025 vom 14. Januar 2026

GE Cour de justice, 2026-01-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1891_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1891/2025 du 14 janvier 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/1891/2025 del 14 gennaio 2026

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. 266g CO. Au vu du montant du loyer mensuel, soit 455 fr., et de la période de protection à prendre en compte, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Interjeté selon la forme requise et en temps utile, compte tenu des fêtes de Pâques (art. 130, 131, 142, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.4

Conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, les pièces produites par les parties devant la Cour sont également recevables dès lors qu'elles sont postérieures à l'audience de plaidoiries finales au terme de laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et qu'elles ont été versées au dossier sans délai, avec la diligence requise.

E. 1.5

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).

- 7/13 -

C/12493/2023

E. 2

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir rectifié l'erreur de la qualification juridique du bailleur et d'avoir en conséquence examiné la validité du congé à l'aune de l'art. 266g CO en lieu et place de l'art. 257f al. 3 CO.

2.1.1 En vertu des art. 266g et 257f al. 3 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. Ces dispositions consacrent toutes les deux un congé extraordinaire permettant aux bailleuses de ne pas respecter les termes et/ou délais contractuels ou légaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_47/2021 du 24 octobre 2022 consid. 1.2.3).

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose, parmi plusieurs conditions, la violation persistante du devoir de diligence par le locataire (ATF 134 III consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1 et les références citées). L'application de cette disposition requiert un avertissement écrit du bailleur, indiquant précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2 et les références citées).

La résiliation prévue par l'art. 266g CO peut, quant à elle, être donnée pour de « justes motifs », sans avoir pour but de sanctionner des violations du contrat par le locataire. Les justes motifs peuvent résider dans une situation générale (catastrophe naturelle, guerre, grave crise économique), dans la personne du bailleur (grave maladie, revers de fortune, comportement critiquable) ou dans la personne du locataire (maladie sévère, changement dans la situation familiale, aggravation de la situation financière) (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 912 - 913). Le congé pour de justes motifs, prévu par l'art. 266g al. 1 CO, est subsidiaire par rapport aux autres motifs de congé extraordinaire prévus par la loi, notamment celui de l'art. 257f al. 3 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_608/2020 du 26 février 2021 consid. 3.1; 4A_536/2009 du 2 février 2010 consid. 2.2 et les références citées).

2.1.2 Lorsqu'un congé ne satisfait pas aux exigences légales auxquelles est subordonné son exercice, il est inefficace; un tel congé est dénué d'effet (ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_47/2021 du 24 octobre 2022 consid. 1.2.3). Toutefois, lorsque l'état de fait présenté par le bailleur à l'appui d'un congé correspond d'un point de vue juridique à un autre motif de résiliation extraordinaire que celui qu'il a invoqué, cette erreur de qualification ne doit pas lui nuire et le juge peut procéder à la rectification nécessaire (ATF 135 III 441 consid. 3.1; 123 III 124 consid. 3d).

- 8/13 -

C/12493/2023

Le Tribunal fédéral a rappelé que si la notion de droit formateur exclut, en règle générale, une conversion de l'acte, cette exclusion ne va pas plus loin que ce qu'exige le caractère univoque, inconditionnel et irrévocable de l'exercice du droit formateur. L'exclusion de toute conversion trouve ses limites dans le principe de l'application d'office du droit par le juge et dans la dénomination inexacte de l'acte sans préjudice pour les parties, par analogie avec l'art. 18 CO (ATF 123 III 124 consid. 3d). Ainsi, celui qui, fondé sur un état de fait clairement délimité, signifie à l'autre partie une résiliation extraordinaire du contrat, n'a pas à pâtir de ce qu'il invoque, erronément en droit, une disposition légale inexacte comme fondement juridique à sa déclaration (ATF 135 III 441 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral

4A_89/2009 du 1er mai 2019 consid. 3.1).

E. 2.2

En l'espèce, l'intimé a notifié à l'appelante une première résiliation de bail le 30 mars 2023 fondée sur l'art. 266g CO, laquelle était toutefois dépourvue d'avis officiel. Il a dès lors adressé un second congé le 12 mai 2023, fondé sur l'art. 257f al. 3 CO. Les motifs invoqués dans le second courrier résident clairement et sans équivoque dans le caractère insupportable du bail, indépendamment de tout manquement de l'appelante à ses devoirs de diligence. Partant, au vu desdits motifs ainsi que la référence expresse à l'art. 266g CO lors de la première résiliation, l'appelante pouvait s'attendre à ce que l'intimé entende se prévaloir de cette disposition, à tout le moins à titre subsidiaire. La conversion opérée par le Tribunal porte sur la qualification juridique, à savoir la disposition légale mentionnée, conformément à la jurisprudence susmentionnée. Elle ne touche ni au caractère inconditionnel et irrévocable de la résiliation, ni à l'exercice du droit formateur en tant que tel. La résiliation opérée constitue un congé extraordinaire et se fonde sur le caractère intolérable de la continuation du bail, que le fondement repose sur l'art. 266 CO ou l'art. 257f CO. Dans ces circonstances, la conversion n'aboutit pas à retenir un autre congé que celui qui a été donné à l'appelante ou qu'elle n'aurait pas pu envisager. C'est en vain que l'appelante tente de se prévaloir de l'ATF 135 III 441 dès lors que les deux affaires présentent des caractéristiques différentes. Le présent litige porte, en effet, sur la conversion applicable à deux congés extraordinaires notifiés pour des mêmes faits, tandis que l'arrêt du Tribunal fédéral précité se rapporte à la conversion d'un congé extraordinaire en un congé ordinaire impliquant, notamment, d'autres moyens de défense.

Au vu des motifs qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a rectifié la qualification juridique du congé et examiné la validité de celui-ci sous l'angle de l'art 266g CO.

Le grief est donc infondé.

- 9/13 -

C/12493/2023

E. 3

L'appelante conteste la validité du congé.

Invoquant une constatation inexacte des faits et une appréciation erronée des preuves, elle conteste la thèse de l'intimé selon laquelle il vivait mal la cohabitation, que les relations entre les parties étaient tendues depuis des années et en particulier au moment de la résiliation du bail, seul moment déterminant, ainsi que les risques encourus pour la santé de l'intimé en cas de poursuite du bail. Elle conteste, par ailleurs, tous les reproches qui lui sont adressés ainsi que toute responsabilité quant à l'état de santé de l'intimé.

E. 3.1

En vertu de l'art. 266g CO, si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal.

E. 3.1.1

Cette disposition consacre un droit de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de

justes motifs (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa et les références citées). Seules des circonstances d'une gravité exceptionnelle qui n'étaient pas connues, ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut, peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO. Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent objectivement et subjectivement la continuation du bail jusqu'à son terme objectivement intolérable (ATF 122 III 262 et arrêt du Tribunal fédéral 4A_160/2024 du 22 avril 2015 consid. 5.1; 4A_586/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3.1). Les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO peuvent résider dans la personne du destinataire du congé, indépendamment de la violation d'une obligation spécifiquement liée au bail. Ainsi en va-t-il par exemple d'un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur et de sa famille ou d'une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice. Un différend personnel entre les parties peut aussi constituer un juste motif de résiliation anticipée du bail (ATF 113 II 31 consid. 2c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.2). La proximité de vie entre les parties figure indéniablement parmi les éléments à prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.2). Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de

- 10/13 -

C/12493/2023 l'autre partie au maintien du contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_160/2024 du 22 avril 2025 consid. 5.1; 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1 et les références citées).

E. 3.1.2

Lorsque la résiliation signifiée pour justes motifs ne respecte pas le délai légal, tel que prévu aux art. 266b ss CO, sa validité comme telle n'est pas affectée, mais ses effets sont reportés à l'échéance légale (art. 266a al. 2 CO par analogie; BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, n. 35 ad art. 266g CO).

E. 3.2

En l'espèce, les parties étaient en couple quand l'appelante a emménagé dans le logement de l'intimé, en concluant un contrat de sous-location; leur relation a pris fin à une date indéterminée.

Contrairement à l'avis de l'appelante, les enquêtes ont permis d'établir que la situation postérieure à la séparation des parties était difficile et très mal vécue par l'intimé. En effet, les témoins entendus, dont rien ne permet de douter du témoignage, ont unanimement confirmé que l'état de santé de l'intimé s'était détérioré à la suite de sa séparation avec l'appelante, le précité n'avait plus la même attitude, n'était plus aussi jovial, avait beaucoup maigri et avait même commencé à boire. Les attestations médicales figurant au dossier révèlent des troubles massifs du sommeil et un état de burn-out. Les témoins et les deux médecins ayant suivi l'intimé ont relié les troubles de ce dernier à la situation de cohabitation avec l'appelante. En outre, les mesures d'éloignement recommandées et proposées par l'Hospice général en 2017, les dénonciations pénales réciproques pour voies de fait, injures et menaces, le bon pour une aide immédiate du centre LAVI, ainsi que les

nombreuses incapacités de travail de l'intimé témoignent d'une situation délicate d'un impact négatif sur celui-ci.

L'intimé a tenté en vain de résoudre cette situation, en sollicitant l'aide de l'Hospice général, en demandant à plusieurs reprises à l'appelante de quitter l'appartement ou encore en sortant ses affaires du domicile. Contrairement à ce qu'affirme l'appelante, la situation ne s'est pas apaisée ces dernières années. Le médecin de l'intimé a confirmé que la situation n'avait fait qu'empirer depuis les premières plaintes en 2017 et avait conduit l'intimé à sombrer dans un état de burn-out, en mars 2019. Plusieurs arrêts de travail se sont par la suite répétés en 2022, 2023 et 2024 en raison d'une dépression, laquelle a conduit à son licenciement. Selon une attestation médicale du 15 septembre 2025, l'intimé est encore suivi régulièrement par un médecin et présente toujours des troubles massifs du sommeil qui perturbent gravement son quotidien.

- 11/13 -

C/12493/2023

Compte tenu de ce qui précède, le caractère insupportable de la continuation du bail pour l'intimé ainsi que les risques importants pour sa santé sont établis.

Infondé, l'appel sera rejeté sur ce point.

E. 4

Dans un dernier moyen, l'appelante requiert une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de quatre ans, se prévalant de sa situation médicale et financière, ainsi que de sa situation de séjour.

E. 4.1

Lorsque le contrat est résilié sur la base de l'art. 266g al. 1 CO, une prolongation du bail n'est pas exclue (cf. art. 272a al. 1 CO). Cela étant, les particularités du congé pour justes motifs plaident d'emblée pour une application très restrictive de la possibilité de prolonger le bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 4.3). Il faut véritablement que la résiliation du bail ait pour le locataire des conséquences particulièrement pénibles pour qu'il obtienne une prolongation (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 16 ad art. 272a CO). Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat. Une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254; arrêt du Tribunal fédéral 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1). L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 3a et les

références citées). Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

- 12/13 -

C/12493/2023

E. 4.2

En l'espèce, le congé a été donné pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO, de sorte que la prolongation le bail ne doit être admise que restrictivement. Comme l'a relevé le Tribunal, l'appelante a déjà bénéficié de facto d'une longue prolongation de bail, de plus de deux ans et demi compte tenu de la présente procédure d'appel, et n'a procédé à aucune démarche pour se reloger durant la procédure judiciaire, débutée en juin 2023. Ce n'est qu'à l'appui de ses dernières écritures déposées devant la Cour, qu'elle se prévaut d'une attestation, établie le 23 septembre 2025, relative à une demande de logement social. Par ailleurs, sa situation médicale, qu'elle n'explique pas davantage, ne justifie pas en soi une prolongation de bail dès lors qu'il n'est pas allégué ni a fortiori démontré qu'une prolongation permettrait d'alléger la pénibilité du déménagement. De son côté, l'intimé a un besoin réel et concret de reprendre rapidement possession de son appartement. Comme cela ressort du considérant précédant, la présence de l'appelante dans les locaux péjore de manière significative son état de santé. En définitive, l'absence de toute prolongation apparaît justifiée au vu des circonstances particulières du cas d'espèce. En tout état de cause, même à considérer qu'une prolongation de bail devrait être accordée, elle ne saurait excéder une durée d'une, voire deux années vu les intérêts en jeux et serait dès lors échue compte tenu de la durée de la procédure.

L'appel s'avère infondé sur ce point également.

E. 5

Le jugement entrepris sera, par conséquent, confirmé dans son intégralité.

E. 6

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). * * * * *

- 13/13 -

C/12493/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/346/2025 rendu le 31 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12493/2023. 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 Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, juges assesseurs, Madame Victoria PALLUD, 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.