

## **GE\_GERICHTE ACJC/223/2015 vom 26. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_223\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_223_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/223/2015 du 26 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/223/2015 del 26 marzo 2014

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al.1 lit. a et 308 al.2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (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 annoncent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, no 8 ad art. 308). 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. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389 consid. 1.1). En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 36'000 fr. (loyer annuel en 12'000 fr. x 3 ans). La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr. de seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

#### **E. 1.2**

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

#### **E. 2**

let. b CPC), lesquels doivent bien évidemment être recevables en appel en application de l'art. 317 al. 1 CPC (JEANDIN, op. cit., nos 10-12 ad art. 317 CPC).

#### **E. 2.1**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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. L'art. 311 al. 1 CPC est muet sur le contenu des conclusions de l'appel. Selon la jurisprudence, l'appel doit comporter des conclusions, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la

C/13711/2013 décision attaquée; en principe, ces conclusions doivent être libellées de telle manière que l'autorité d'appel puisse, s'il y a lieu, les incorporer sans modification au dispositif de sa propre décision. En règle générale, les conclusions portant sur des prestations en argent doivent être chiffrées (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2; 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 4). Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B\_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1; 4A\_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, ainsi que les références citées dans ces arrêts, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2009, n. 18 ad art. 42; DONZALLAZ, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 957 ss ad art. 42). Enfin, l'autorité de recours peut tenir compte de conclusions implicites. Ainsi, lorsque le recourant sollicite le rejet de la demande, il requiert au moins la réduction du montant mis à sa charge; lorsqu'il propose l'admission intégrale de sa demande, il conclut implicitement à une augmentation du montant qui lui a été alloué dans la décision (HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème édition, 2010, p. 432 n. 2377 et p. 412 n. 2258; DONZALLAZ, op. cit., n. 960 ad art. 42 LTF). Selon la jurisprudence, il convient de ne pas se montrer trop exigeant dans l'appréciation d'un acte rédigé par un non juriste (ATF 117 I A 133 consid. 5d; cf. FREIBURGHaus/AFHELDT, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2ème éd. 2013, n. 15 ad art. 321 CPC).

## **E. 2.2**

La prise de conclusions nouvelles en appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. La loi pose deux conditions cumulatives. En premier lieu, l'art. 317 al. 2 CPC renvoie mutadis mutandis aux conditions de modification de la demande applicables en première instance, à savoir aux conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC. Ainsi, la prétention nouvelle ou modifiée doit non seulement relever de la procédure applicable en appel mais encore - sauf renonciation de la partie adverse à cette autre condition - présenter un lien de connexité avec l'objet de l'appel (art. 227 al. 1 let. a et b CPC). En second lieu, les conclusions nouvelles ne sont recevables que dans la mesure où elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al.

## **E. 2.3**

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

- 9/14 -

C/13711/2013 L'appelant, qui plaide en personne, prend des conclusions tendant à ce qu'il soit autorisé à s'établir personnellement dans l'appartement litigieux, à remettre la cave dans son état initial, à ce qu'il soit autorisé à sous-louer une chambre dans le logement considéré et à ce que le bail ne puisse pas être prolongé au-delà de sa prochaine échéance ordinaire. La recevabilité de ces conclusions, au demeurant nouvelles par rapport à celles prises en première instance, est douteuse, au regard des principes qui viennent d'être rappelés. A leur lecture, la Cour de céans comprend néanmoins que l'appelant sollicite implicitement la validation des congés notifiés à l'intimée et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit

octroyée à cette dernière. Dans cette mesure, l'appel est recevable.

### **E. 3.1**

Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (litt. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (litt. b). Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisantes. Au contraire, avec le système mis en place par l'article 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., no 3 ad art. 317 CPC).

### **E. 3.2**

Dans le cas présent, sous chiffre 2 à 9 de son bordereau de titres complémentaires, l'appelant produit des pièces nouvelles. Les pièces nos 2, 5 et 7 ont été établies postérieurement à la fin de la procédure de première instance. Elles sont partant recevables. Il en va de même de la pièce no 1 produite avec le mémoire de réplique du 11 juin 2014. En revanche, les pièces nos 3, 4, 6, 8 et 9, qui ont été établies antérieurement à la fin de la procédure de première instance, sont irrecevables. Il en va de même de la pièce no 2 produite avec le mémoire de réplique du 11 juin 2014.

### **E. 4.1**

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

- 10/14 -

C/13711/2013 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 4 février 2014; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2013 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 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). L'avertissement adressé au locataire doit lui accorder un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème. Le contenu de l'avertissement, ainsi que le délai fixé, varient en fonction du reproche. Ainsi, le bailleur peut exiger qu'une source de nuisances soit supprimée immédiatement (LACHAT, op. cit., p. 677). Selon les circonstances, le bailleur impartira au locataire un délai pour se conformer

au contrat. Le bailleur est en droit de s'abstenir de la protestation écrite, s'il apparaît d'emblée qu'elle sera manifestement inutile, lorsque par exemple le locataire se dérobe à la réception de la lettre. On applique ici l'art. 108 ch. 1 CO par analogie (WESSNER, op. cit., no 67, p. 19 et références citées sous n. 115). L'art. 108 ch. 1 CO doit être admis de manière tout à fait exceptionnelle afin d'éviter de vider de sa substance l'exigence prévue à l'art. 257f al. 3 CO (ACJC/235/2014). En vertu de l'art. 108 ch. 1 CO, la fixation d'un délai n'est pas nécessaire, lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet.

#### **E. 4.2**

Une sous-location sans le consentement du bailleur peut justifier une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 14<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, no 46, p. 13), à condition que le

- 11/14 -

C/13711/2013 bailleur somme préalablement le locataire de mettre fin à la sous-location (ATF 134 III 446 consid. 2.2; ATF 134 III 300 consid. 3.1). Le caractère insupportable de la poursuite du bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité (art. 4 CC), au regard des circonstances concrètes du cas (WESSNER, op. cit., no 76 p. 20; HIGI, Zürcher Kommentar, no 59 ad art. 257f CO). D'une manière générale, constitue un juste motif toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi (CHERPILLOD, La fin des contrats de durée, CEDIDAC, 1988, p. 132, no 244). La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose que les principes de proportionnalité et de subsidiarité soient respectés (ACJC/119/2005 du 14.02.2005 SI X c/ W, K et K; ATF 4C.273/2005 du 22.11.2005 consid. 2.1; ATF 4C.118/2001 du 08.08.2001, consid. 1 b) bb) ddd).

#### **E. 4.3**

Dans le cas présent, le congé litigieux signifié par le bailleur en date du 17 mai 2013 n'a pas été précédé d'un avertissement écrit dans le sens de l'art. 257f al.3 CO avec la fixation d'un délai. L'appelant ne saurait prétendre que son courriel du 20 décembre 2012 valait avertissement en tant que tel. Il aurait pu mettre en demeure l'intimée de récupérer la libre disposition totale de la cave en lui impartissant pour ce faire un délai, d'autant plus court qu'il s'agissait d'une cave. En outre, et dans la mesure où il entretenait déjà une abondante correspondance avec le fils de l'intimée, il n'est pas soutenable d'imaginer que l'intimée n'aurait donné aucune suite à la protestation écrite qui lui aurait été adressée. L'une des conditions formelles d'application de l'art. 257f al. 3 CO n'est ainsi pas réalisée en l'espèce. Quant au fond, l'appelant n'est pas parvenu à démontrer que l'intimée aurait sous- loué une partie de sa cave à G\_\_\_\_\_, respectivement à D\_\_\_\_\_. Même si, par hypothèse, tel était le cas, la sous-location d'une partie d'une cave, fût-ce sans l'autorisation du bailleur, ne saurait constituer une grave entorse au contrat de bail, rendant le maintien de ce dernier insupportable pour le bailleur, et susceptible de justifier une résiliation anticipée du bail. Le congé notifié le 17 mai 2013 par l'appelant à l'intimée pour le 30 septembre 2013 a ainsi été déclaré à bon droit inefficace.

- 12/14 -

C/13711/2013

### **E. 5.1**

Aux termes 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. Cette norme 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, op.cit., 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 (LACHAT, op. cit., p. 700). De plus, les motifs invoqués par le bailleur ne doivent pas avoir existé, ni avoir été prévisibles le jour de la conclusion du bail. Enfin, les justes motifs doivent être durables. Des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée. 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) Pour décider s'il en est ainsi, il faut procéder à une appréciation objective de la situation, en équité (art. 4 CC) et de cas en cas. Le point de vue personnel du bailleur n'est pas déterminant. Par exemple, il ne suffira pas que les loyers perçus lui paraissent trop bas ou qu'ils compromettent sa situation financière (LACHAT, op. cit., p.698-701; TERCIER, Les contrats spéciaux, Zurich, 2009, nos 1856 et ss; ENGEL, Contrats de droit suisse, 2000, Berne, p. 174). La péjoration de la situation financière personnelle d'un bailleur ne constitue pas un juste motif de résiliation anticipée du bail (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail, Commentaire pratique, no 26 ad art. 266g CO).

### **E. 5.2**

En l'espèce, l'appelant invoque la perte de son emploi ainsi que le refus des établissements bancaires de renouveler le prêt qui lui avait été accordé pour financer l'acquisition de l'appartement litigieux.

- 13/14 -

C/13711/2013 Or, il convient de relever que l'appelant, qui connaissait dès l'origine les conditions du bail de l'intimée, soit notamment sa durée ainsi que son annotation au Registre foncier, s'est certes retrouvé sans emploi mais en a profité pour reprendre des études, péjorant ainsi lui-même sa situation financière. Quant au refus des établissements bancaires de renouveler le prêt accordé à l'appelant, il n'est nullement démontré et, s'il l'était, ne saurait constituer une circonstance inconnue et imprévisible lors de l'acquisition d'un bien immobilier, mais bien au contraire un développement susceptible d'intervenir dans le cadre d'une relation commerciale entre un établissement bancaire et son client. Compte tenu de ce qui précède, les conditions d'application de l'art. 266g CO ne sont pas réalisées en l'espèce, de telle sorte que le congé notifié le 16 août 2013 pour le 17 novembre 2013 a également été déclaré à juste titre inefficace. Le jugement entrepris devra dès lors être confirmé.

### **E. 6**

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 des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

#### **E. 7**

Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au vu du considérant 1.2 ci-dessus. \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/13711/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 avril 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/337/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mars 2014 dans la cause

C/13711/2013-2-OSB. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Pauline ERARD

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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

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