

GE_GERICHTE ACJC/358/2025 vom 12. März 2025

GE Cour de justice, 2025-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_358_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/358/2025 du 12 mars 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/358/2025 del 12 marzo 2025

Erwägungen

E. 1.1

Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1er janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC. 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, en tenant compte du montant du loyer annuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

Les écritures subséquentes des parties le sont également.

E. 1.3

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).

E. 2

Les parties ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

- 13/19 -

C/5999/2021

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal (gerichtsnotorische Tatsachen), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante (arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1). Il s'agit en effet de faits notoires qui ne doivent être ni allégués ni prouvés (art. 151 CPC; ATF 135 III 88 c. 4.1; 134 III 224 c. 5.2); dans cette mesure, ils sont soustraits à l'interdiction des nova (arrêt du Tribunal fédéral 5A_719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 et 3.2.3).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites par les parties sont recevables, soit parce qu'elles remplissent les conditions de l'art. 317 CPC, soit parce qu'il s'agit de faits notoires, ressortant d'autres procédures entre les parties, et connus par celles-ci. Il en a été tenu compte dans la mesure utile dans l'état de faits ci-dessus.

E. 3

Le Tribunal a retenu que la régie avait résilié le bail de l'appelante sur instructions de la curatrice de l'intimée, ce qui avait été confirmé par les témoins L_____ et E_____, de sorte que le congé avait été valablement adressé. L'appelante, sans critiquer précisément le jugement attaqué sur ce point, tente de soutenir que la résiliation du bail serait nulle, au motif que la régie se serait substituée à la bailleuse, dont le nom ne figurerait pas sur l'avis de résiliation, alors que celle-ci était dotée d'une curatelle de représentation. Il ne serait par ailleurs pas établi que la curatrice aurait donné instruction à la régie de résilier le bail.

E. 3.1

Pour donner congé, le bailleur ou le locataire peut se faire représenter par un gérant d'immeuble, par un avocat ou par toute autre personne. Selon les circonstances, il peut être suffisant que le rapport de représentation, quoique non exprimé clairement, soit perceptible par le destinataire du congé. Par exemple, le locataire sait que le bailleur a confié à la gérance le soin de le représenter pour toutes les affaires liées au bail; le congé émanant de cette gérance est valable, même si le formulaire officiel ne mentionne pas expressément qu'elle agit pour le bailleur et même si aucune procuration n'est jointe à l'envoi (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 824). La résiliation n'est valable que si elle émane d'une personne capable de discernement, sous peine de nullité (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, CPra Bail, 2017, n. 20 ad art. 266a CO). Une curatelle de représentation est instituée lorsque la personne qui a besoin d'aide ne peut accomplir certains actes et doit de ce fait être représentée. Même si la personne concernée continue d'exercer tous ses droits civils, elle est liée par les actes du curateur (art. 394 al. 1 et 3 CC).

E. 3.2

Le grief, dont la motivation paraît insuffisante (art. 311 al. 1 CPC), frise la témérité. Tout d'abord, le nom de la bailleresse (intimée) figure bien sur l'avis de résiliation du bail du 25 février 2021. La bailleresse était déjà représentée par la régie au moment de la signature du bail, de sorte que l'appelante connaissait les pouvoirs de représentation de celle-ci. Enfin, il n'y a aucune raison de mettre en

- 14/19 -

C/5999/2021 doute les déclarations des témoins L_____ et E_____, selon lesquelles la curatrice, désignée par le Tribunal de protection et à qui revenait le pouvoir de résilier le bail, avait donné instructions à la régie de procéder en ce sens.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il retient que le congé n'est pas nul.

E. 4

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte. En réalité, elle se plaint d'une appréciation erronée des faits, laquelle sera examinée ci-après.

E. 5

Le Tribunal a retenu en substance que l'intimée, partiellement incapable de discernement, était sous l'emprise de l'appelante et que, depuis le licenciement de celle-ci, son état s'était amélioré. Au vu des procédures pénale et prud'hommale, le litige entre les parties était important. Il était dès lors compréhensible que la curatrice ne souhaitait pas que sa protégée fût amenée à rencontrer régulièrement l'intimée dans l'immeuble où elle résidait, la proximité de vie entre les parties figurant indéniablement parmi les éléments à prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat de bail. Le comportement de l'appelante rendait intolérable la continuation des relations contractuelles, dont l'échéance ordinaire se situait à près de trois ans au moment de la résiliation anticipée. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée était sous emprise, et que l'état de celle-ci s'était amélioré depuis qu'elle avait été licenciée. Il n'existerait ainsi aucun juste motif de résiliation du bail.

E. 5.1

Conformément à l'article 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'article 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. 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'article 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 du Tribunal fédéral 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1 et les références citées).

- 15/19 -

C/5999/2021 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 l'autre partie au maintien du contrat (ibid.). Les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l'article 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_20/2015 précité 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 (ibid.). La durée du bail restant à courir à partir de la résiliation anticipée est également un élément à prendre en considération pour apprécier les justes motifs au sens de l'article 266g al. 1 CO (ibid.).

E. 5.2

En l'espèce, quoiqu'en dise l'appelante, il est établi que celle-ci exerçait une certaine emprise sur l'intimée, indépendamment de leurs liens d'amitié et du fait qu'elle s'occupait d'elle avant même d'être engagée, ce qui avait permis d'éviter que celle-ci soit placée dans un EMS. Tout d'abord, déjà en 2017, le Tribunal de protection, saisi par les médecins de l'intimée, a retenu que celle-ci était partiellement incapable de discernement, présentait une dépendance majeure à l'égard de son entourage et n'était pas en mesure de gérer ses biens conformément à ses intérêts. En particulier, elle n'était pas capable de mesurer les conséquences de son choix d'avoir instituer l'appelante, à qui elle était très liée, comme héritière universelle. Une année plus tard, en 2018, la curatrice d'office de l'intimée, Me F_____, a relevé l'attitude critiquable de l'appelante à l'égard de cette dernière, agissant avant tout dans son propre intérêt. Le Tribunal de protection, dans sa décision du

E. 9

novembre 2018, soit avant même la conclusion du bail, a déjà considéré que l'intimée était sous l'emprise des désirs de l'appelante, tout en admettant que celle-ci semblait nécessaire au maintien de la précitée à son domicile. Suite à la résiliation du contrat de travail de l'appelante, tant le Tribunal des prud'hommes que la Cour ont considéré que bien que les parties entretenaient des liens d'amitié de longue date, l'intimée souffrait de la présence trop marquée et pas dénuée de critique de l'appelante auprès d'elle et qu'elle était sous son emprise. Le fait que le licenciement de l'appelante a été jugé abusif ne change rien à ce qui précède, étant rappelé que les instances précitées ont essentiellement retenu que la situation n'était pas grave au point qu'il se justifiait de ne pas respecter le délai de

- 16/19 -

C/5999/2021 congé de deux mois. La Cour a précisé que cette appréciation n'était pas en contradiction avec celle retenue par le Tribunal des baux et loyers, qui avait considéré que

la continuation des relations contractuelles de bail, dont l'échéance ordinaire se situait à près de trois ans au moment de la résiliation anticipée, ne pouvait pas être imposée à l'intimée. Il n'est pas non plus déterminant que les autorités pénales aient finalement acquitté l'appelante de tous les chefs dont elle était accusée, en particulier celui de contrainte. Le fait que les conditions d'une infraction pénale ne soient pas réalisées n'exclut pas que l'attitude de l'appelante envers l'intimée soit néfaste et rende intolérable la continuation de leurs relations et de celle du contrat de bail. Autre indice que l'attitude de l'appelante était délétère pour l'intimée, le fait que depuis le licenciement de la première, la seconde se sentait mieux. Au vu des autres éléments au dossier, tels que mis en exergue précédemment, il appert que cela n'est pas seulement dû à une meilleure prise en charge de l'intimée dès février 2021 par l'aide soignante engagée à plein temps, comme tente de le soutenir l'appelante, mais bien à l'éloignement de l'appelante de la sphère de l'intimée. L'appelante ne saurait non plus être suivie lorsqu'elle soutient avoir été avant tout victime des agissements de la curatrice nommée par le Tribunal de protection, laquelle se serait immiscée et aurait nui à sa relation avec l'intimée, jusque-là harmonieuse et paisible. En effet, ce sont les médecins de l'intimée qui se sont les premiers, soit en 2017, inquiétés de la situation de celle-ci et de la nature de sa relation avec l'appelante. Peu après sa nomination, la curatrice est intervenue auprès de la régie pour que l'appelante puisse louer l'appartement sis sur le même palier que l'intimée, alors même qu'elle n'en avait pas ou peu les moyens. La curatrice a également accepté d'engager la nièce de l'appelante pour s'occuper de l'intimée le dimanche après-midi, dès 2019. Ces éléments contredisent donc la thèse d'un parti pris de la curatrice à son encontre, soutenue par l'appelante. Ce n'est qu'en 2021, soit près de trois ans après son entrée en fonction, et au vu de l'influence grandissante de l'appelante sur l'intimée, concomitante avec la dégradation de l'état de santé cognitif et physique de celle-ci, que la curatrice a pris des mesures visant à limiter la présence de celle-ci auprès de l'intimée. Certes, il a été reproché à la curatrice, par d'autres juridictions, un manque d'égards à l'encontre de l'appelante, en la licenciant sans préavis et en déposant plainte pénale contre elle. Cela ne saurait cependant suffire à nier l'attitude intrusive et intéressée de l'appelante, et partant contraire aux intérêts de l'intimée, envers une personne affaiblie par l'âge et la maladie, justifiant la résiliation du bail. En conclusion, c'est à bon droit que le Tribunal a jugé qu'il existait des justes motifs de résiliation du bail liant les parties, la continuation de celui-ci n'étant plus tolérable pour l'intimée. 6. Pour refuser toute prolongation du bail, le Tribunal a retenu que le congé avait été donné en raison du comportement intolérable de l'appelante à l'égard de l'intimée,

- 17/19 -

C/5999/2021 que la locataire n'occupait l'appartement que depuis deux ans au moment de la résiliation, que son fils était majeur, et qu'elle avait d'ores et déjà bénéficié de facto d'une prolongation de bail de près de deux ans, sans toutefois mettre à profit ce temps pour rechercher un logement de remplacement.

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une prolongation de bail, alors qu'il n'existait pas de justes motifs de résiliation.

6.1 Lorsque le contrat est résilié sur la base de l'article 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 précité consid. 4.3). Aux termes de l'article 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'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du 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 p. 198; ATF 102 II 254). 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. 3). 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). Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272a al. 1 CO).

6.2 A titre liminaire, il sera relevé qu'à l'appui de son grief, l'appelante se limite à soutenir qu'il n'existait pas de justes motifs pour résilier le bail, alors qu'il ressort des considérants qui précèdent que tel était bien le cas. Pour cette raison déjà, elle devrait être déboutée de ses conclusions en prolongation de bail.

- 18/19 -

C/5999/2021

En tout état, le Tribunal a procédé à une juste appréciation des intérêts en présence, et la Cour fait siens les motifs retenus, étant relevé que lors de l'audience du 10 janvier 2025 l'appelante a répété qu'elle n'avait entrepris aucune démarche en vue de se reloger et que, de facto, elle aura, à la date du prononcé du présent arrêt, bénéficié d'une prolongation de bail de près de quatre ans, soit le maximum légal.

Le jugement sera confirmé sur ce point également. 7. 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. * * * *

- 19/19 -

C/5999/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 juin 2023 par A_____ contre le jugement rendu le 25 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5999/2021. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, 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.

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