

GE_GERICHTE ACJC/446/2024 vom 5. April 2024

GE Cour de justice, 2024-04-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_446_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/446/2024 du 5 avril 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/446/2024 del 5 aprile 2024

Erwägungen

E. 1.1.1

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).

- 12/17 -

C/9630/2021 La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). L'appel joint devient caduc si l'instance de recours déclare l'appel principal irrecevable (art. 313 al. 2 let. a CPC); il en va de même si l'appel principal est rejeté parce que manifestement infondé (art. 313 al. 2 let. b CPC).

E. 1.1.2

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La procédure simplifiée est applicable (art. 243 al. 2 let. c CPC), le litige portant sur la contestation de congés. Les faits sont établis d'office et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 1.1.3

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être introduit par un acte écrit et motivé. La motivation est une condition légale de recevabilité qui doit être examinée d'office. Afin de respecter cette exigence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_61/2016 du 10 mai 2016 consid. 4). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27

août 2012 consid. 2.2; 4A_97/2014 déjà cité consid. 3.3). Ni la maxime inquisitoire ni le devoir d'interpellation du juge n'interdisent de refuser d'entrer en matière sur un recours irrecevable faute de motivation suffisante (arrêt du Tribunal fédéral 4A_203/2013 du 6 juin 2013 consid. 3.2 et les arrêts cités). La motivation d'un acte d'appel doit être entièrement contenue dans le mémoire d'appel lui-même. Elle ne saurait dès lors être complétée ou corrigée ultérieurement. Si elle fait défaut, la juridiction d'appel n'entre pas en matière. Le CPC ne prévoit

- 13/17 -

C/9630/2021 pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable devrait être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC (rectification des vices de forme) ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC qui interdit la prolongation des délais fixés par la loi. Il en va de même de l'art. 56 CPC (devoir d'interpellation du juge), qui concerne les allégations de fait et n'est donc pas applicable en cas d'absence de motivation d'un acte d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2 et les arrêts cités; cf. JEANDIN, CR CPC, 2ème éd. 2019, n. 5 ad art. 311 et les références citées).

E. 1.2.1

Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi : le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion manifeste entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le but de la réglementation des art. 271 ss CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Il faut en effet une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin (ACJC/247/2020 du 10 février 2020 consid. 5.2; ACJC/257/2018 du 5 mars 2018 consid. 2.1). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi (art. 8 CC).

E. 1.2.2

En vertu du contrat de bail, le locataire se voit confier l'usage de la chose louée, mais pas davantage. Il n'acquiert pas le droit de modifier ou de rénover les locaux. A la fin du bail, il doit les restituer dans l'état où il les a reçus, compte tenu d'un usage normal (art. 267 al. 1 CO). L'art. 260a CO déroge à cette règle, en

- 14/17 -

C/9630/2021 autorisant le locataire à entreprendre des travaux de rénovation ou de modification des locaux, moyennant un accord écrit du bailleur - que celui-ci n'est pas tenu de donner sans avoir à motiver sa décision (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 1060-1061 et les références citées). Le locataire qui entreprend, à ses frais, des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée sans l'accord (écrit) du bailleur déroge à son obligation d'user de la chose avec soin (art. 257f al. 1 CO) et s'expose à une résiliation ordinaire ou, lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 et 4 CO sont réunies, à une résiliation anticipée du bail (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 1065 et les références citées). Dans un arrêt de 2007, le Tribunal fédéral a confirmé l'efficacité d'un congé donné en vertu de l'art. 257f al. 3 CO au motif que, malgré le refus clair de la bailleuse, exprimé à plusieurs reprises, la sous-locataire (soit l'auxiliaire du locataire) n'avait pas hésité, sans autre explication, à entreprendre sur une durée de deux mois des travaux coûteux, qui avaient fortement modifié l'état et l'apparence des locaux loués, sans pour autant en altérer la structure ou l'ordonnancement (l'intéressée ayant notamment changé les appareils sanitaires de la salle de bains et remplacé le carrelage, le mobilier et les appareils de la cuisine), retenant qu'en agissant ainsi, la sous-locataire avait délibérément violé les obligations que la loi imposait au locataire et que, par son comportement, elle avait rompu irrémédiablement le lien de confiance entre les parties au bail principal. La sous-locataire avait en effet agi comme si elle était propriétaire du logement, substituant sa propre appréciation à celle de la bailleuse et ne tenant aucun compte du fait que l'autorisation qu'elle avait sollicitée lui avait été refusée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_277/2007 du 26 septembre 2007 consid. 5).

E. 1.2.3

Afin de préserver son droit de propriété et d'exercer son obligation d'entretien, le bailleur doit pouvoir examiner régulièrement les locaux loués. Le locataire doit donc tolérer ses visites, dans la mesure où elles sont nécessaires à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure des locaux (art. 257h al. 2 CO). Le bailleur peut visiter la chose louée non seulement lorsqu'il a connaissance d'un défaut, mais aussi périodiquement, sans exagération, conformément au bon sens et aux règles de la bonne foi (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 285 et les références citées).

E. 1.3.1

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'acte du locataire expédié à la Cour le 5 juin 2023 l'a été dans le délai d'appel de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC) et l'on comprend à sa lecture que le locataire conclut implicitement à l'annulation des congés qui lui ont été notifiés le 16 avril 2021. En revanche, cet acte ne répond pas aux exigences de motivation rappelées ci-avant (cf. consid. 1.1.3), même interprétées avec indulgence vis-à-vis d'un plaideur en

- 15/17 -

C/9630/2021 personne. Le locataire se limite en effet à renvoyer aux arguments déjà soulevés devant le Tribunal et à formuler des critiques toutes générales de la décision attaquée. En particulier, il ne discute pas les motifs du jugement et n'expose pas en quoi celui-ci serait entaché d'erreurs dans l'établissement des faits et/ou dans l'application du droit. L'acte d'appel du 5 juin 2023 est ainsi affecté d'un vice irréparable. Les écritures du locataire expédiées à la Cour les 6 et 23 juin 2023 sont par ailleurs tardives, le délai d'appel étant arrivé à échéance le 5 juin 2023. Il suit de là que l'appel formé par le locataire le 5 juin 2023 est irrecevable, tout comme ses compléments des 6 et 23 juin 2023. Il en va de même

des pièces nouvelles produites par le locataire devant la Cour. Il s'agit en effet de documents datés des années 2020 et 2021, dont le locataire aurait pu - et dû - se prévaloir devant le Tribunal (art. 317 al. 1 CPC).

E. 1.3.2

Même à considérer que l'appel du 5 juin 2023 - tel que complété par la suite - serait recevable, il devrait quoi qu'il en soit être rejeté car manifestement infondé. Il ressort en effet sans équivoque des pièces versées au dossier et de l'audition du témoin I_____ que la bailleuse n'a pas donné son consentement à la réalisation des travaux de rénovation souhaités par le locataire. L'opposition de la bailleuse a été communiquée au locataire à plusieurs reprises, d'abord par plis des 2 septembre 2020 (ce courrier indiquant expressément que "toutes les demandes de travaux" du locataire étaient refusées, y compris celles portant sur la rénovation de la cuisine) et 30 novembre 2020, puis oralement par l'employée de la régie le 14 décembre 2020 et à nouveau par courrier recommandé du 18 décembre 2020. Il est par ailleurs constant que les travaux ont néanmoins été entrepris, le locataire ayant admis avoir procédé, entre décembre 2020 et janvier 2021, nonobstant le refus clairement exprimé par la bailleuse, à la rénovation complète de la cuisine (pose d'un nouveau carrelage sur le sol, dépose des faïences et pose de panneaux en bois sur les murs, remplacement des meubles et appareils de la cuisine). Ces travaux ont duré environ deux mois et leur coût s'est élevé, selon les dires du locataire, à quelque 40'000 fr. Il s'agit ainsi de travaux d'une certaine ampleur qui ont modifié l'état et l'apparence de l'objet loué, ainsi que l'a admis le locataire et que l'ont confirmé les témoins entendus par le Tribunal. Or le locataire n'ignorait pas qu'il devait obtenir l'accord de la bailleuse pour réaliser les travaux envisagés, ce qui ressort de l'art. 14 des clauses complémentaires intégrées au contrat de bail, du courriel de la régie du 18 mai 2020, des explications données par l'employée de la régie lors de la visite du 12 juin 2020, mais également des courriels que le locataire a lui-même adressés à la régie afin d'obtenir l'autorisation de la bailleuse pour débiter les travaux.

- 16/17 -

C/9630/2021 Il résulte de surcroît des déclarations des témoins I_____ et K_____ que le 14 décembre 2020, le locataire avait déjà enlevé - à tout le moins une partie - des faïences sur les murs de la cuisine, au niveau de la crédence, soit avant qu'un diagnostic amiante ne soit réalisé. Un tel diagnostic était pourtant obligatoire avant d'initier des travaux de ce type, la colle des faïences pouvant contenir des éléments amiantés vu l'ancienneté de l'immeuble, ce que la régie avait spécifié par écrit à l'attention du locataire. Contrairement à ce que ce dernier semble soutenir, les déclarations du témoin N_____ n'infirmes pas celles des témoins I_____ et K_____, l'intéressé ayant déclaré qu'il ne s'était pas occupé des travaux de pose/dépose du carrelage, tout en confirmant qu'une partie du nouveau mobilier (incluant la cuisinière) avait déjà été installé en décembre 2020. Au surplus, le locataire ayant renoncé à solliciter l'audition de M_____ comme témoin, il importe peu de savoir ce que le précité a pu constater (ou non) lors de la visite de la régie du 14 décembre 2020. Eu égard aux considérations qui précèdent, il appert que le locataire s'est comporté comme s'il était propriétaire du logement loué, substituant sa propre appréciation à celle de la bailleuse et faisant fi de l'opposition manifestée par celle-ci. Ainsi, comme l'a retenu le Tribunal, le locataire a délibérément violé son obligation d'user de la chose avec soin, ce qui a entraîné une rupture du lien de confiance entre les parties. Vu l'absence de tout respect et de toute considération du locataire pour les droits de la bailleuse, sur un point aussi important que

des travaux de rénovation affectant l'objet loué, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les congés ordinaires du 16 avril 2021 reposaient sur un motif objectif, sérieux et digne de protection et, partant, n'étaient pas contraires à la bonne foi. Cela est d'autant plus vrai qu'à la même époque, le locataire a multiplié les attaques virulentes et inutilement blessantes à l'endroit d'une employée de la régie et refusé de laisser cette dernière accéder à toutes les pièces du logement - en dépit de l'intérêt légitime de la bailleresse à examiner l'objet loué pour vérifier l'ampleur et la facture des travaux exécutés sans son accord -, manifestant de la sorte un manque d'égards manifeste vis-à-vis de la bailleresse et de sa représentante. Il suit de là que les baux de l'appartement et du box ont valablement été résiliés avec effet au 31 juillet 2021.

E. 1.3.3

En définitive, l'appel principal est irrecevable et, qui plus est, manifestement infondé, ce qui a pour effet de rendre caduc l'appel joint formé par la bailleresse.

E. 2

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). * * * * *

- 17/17 -

C/9630/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

Déclare irrecevable l'appel interjeté le 5 juin 2023 et complété les 6 et 23 juin 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/339/2023 rendu le 3 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9630/2021. Dit que l'appel joint formé le 10 juillet 2023 par ANLAGESTIFTUNG B_____ (anciennement CAISSE DE PENSIONS G_____) contre ce même jugement est en conséquence caduc. 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 Zoé SEILER, 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.

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

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