

GE_GERICHTE ACJC/516/2025 vom 16. April 2025

GE Cour de justice, 2025-04-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_516_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/516/2025 du 16 avril 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/516/2025 del 16 aprile 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 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).

En l'espèce, le loyer annuel initial des locaux litigieux, hors charges, s'élève à 29'799 fr. 60. La valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

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.

- 7/11 -

C/7884/2023

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. 1.4

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit alors la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à

l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé la loi en considérant qu'un avertissement préalable n'était pas nécessaire et en déclarant la résiliation de bail valable. Le Tribunal avait validé le congé sur la base de l'art. 257f CO, considérant qu'un avertissement préalable n'était pas nécessaire. Or, une telle dispense ne pouvait être qu'exceptionnelle et devait être examinée de manière stricte. En l'espèce, rien ne permettait de déduire de son attitude qu'une mise en demeure serait restée sans effet.

E. 2.1.1

L'art. 266g al. 1 CO prévoit que 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 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. 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 la continuation du bail jusqu'à son terme objectivement intolérable. La perception subjective d'une situation intolérable par la partie qui résilie n'est pas déterminante (ATF 122 III 262 et arrêt 4A_586/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3.1). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, en conformité de l'art. 4 CC, si le congé extraordinaire répond à de justes motifs. Il prend en considération tous les éléments du cas particulier et notamment l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_586/2012 précité, consid. 3.1).

- 8/11 -

C/7884/2023 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) (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 913). L'art. 266g CO est une concrétisation de la théorie de l'imprévision en droit du bail et n'a pas pour but de sanctionner des violations du contrat par le locataire (LCHAT, *op. cit.*, p. 912).

E. 2.1.2

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. 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). Si 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).

E. 2.1.3

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_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités). Le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose violant les 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. L'application de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. L'avertissement n'a toutefois nul besoin de contenir une menace de résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1 et références citées). Le bailleur

- 9/11 -

C/7884/2023 est en droit de se dispenser de signifier une protestation, s'il apparaît à l'évidence qu'elle sera inutile (art. 108 ch. 1 CO par analogie; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2017, n° 35 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 888). Ce n'est toutefois qu'à titre tout à fait exceptionnel que le bailleur peut se dispenser de l'envoi d'une mise en demeure, au risque sinon de vider de sens l'exigence posée par l'art. 257f al. 3 CO de l'existence d'une mise en demeure préalable, non suivie d'effet (ACJC/54/2017 du 16 janvier 2017 consid. 4.1). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose encore que le locataire persiste à violer le contrat. Enfin, le maintien du contrat doit être insupportable pour le bailleur. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances du cas d'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC) (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Lorsque la violation du contrat est grave, le maintien du bail est d'emblée insupportable pour le bailleur (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_468/2020 précité consid. 4.1.2). Ainsi, une résiliation anticipée sur la base de l'article 257f al. 3 CO peut notamment intervenir lorsque le locataire affecte la chose à une utilisation incompatible avec la convention des parties, même si la violation du contrat n'entraîne pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109; arrêt du Tribunal fédéral 4A_429/2010 du 6 octobre 2010).

E. 2.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que les locaux ont été loués à destination d'un atelier de couture et il est établi que ceux-ci sont situés dans une zone destinée à des activités industrielles et artisanales. Les locaux n'ont toutefois jamais été exploités à ces fins. L'appelante les a en effet utilisés pour y organiser des réunions et des cultes religieux. Lorsque l'intimée l'a appris, elle a immédiatement résilié le contrat de bail en se fondant sur l'art. 266g CO, sans adresser de mise en demeure préalable. Lors de son audition,

l'appelante a déclaré qu'elle n'aurait pas donné suite à une demande de l'intimée d'exploiter les locaux en ateliers de couture car cette activité n'était plus envisageable en raison du COVID-19. Les personnes qui devaient financer les travaux s'étaient par ailleurs désistées de sorte qu'elle n'avait pas pu les réaliser. Comme rappelé supra, l'application de l'art. 266g CO est subsidiaire aux autres motifs de congé extraordinaire prévus par la loi. Or, le changement d'affectation reproché à l'appelante représente une violation de son contrat de bail qui ne permet pas une résiliation sur la base de l'art. 266g CO ; il peut en revanche justifier une résiliation anticipée sur la base de l'art. 257f al. 3 CO si les conditions de cette dernière disposition sont remplies. Il est vrai que l'art. 257f al. 3 CO exige en principe l'envoi d'une mise en demeure. Le Tribunal a considéré que l'intimée pouvait en être dispensée dans la mesure où une protestation n'aurait pas été suivie d'effet, au vu des déclarations

- 10/11 -

C/7884/2023 de l'appelante ce qui n'est pas critiquable même si une telle dispense doit être admise à titre exceptionnel. En effet, l'appelante n'a jamais exploité les locaux conformément à ce qui est autorisé dans la zone où sont situés les locaux et à ce qu'elle avait convenu avec l'intimée. La situation relative au COVID-19 était par ailleurs connue au moment de la signature du contrat de bail, le 24 mars 2021. L'appelante n'a en outre donné aucune suite à la demande de l'intimée du 22 décembre 2022 d'obtenir l'avis d'ouverture et de fermeture du chantier. L'appelante ne conteste pas pour le surplus que les autres conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO sont remplies. Au vu de ces éléments, le Tribunal n'a pas violé la loi en admettant la validité du congé sur la base de l'art. 257f al. 3 CO et, de ce fait, en n'accordant aucune prolongation à l'appelante. Il s'ensuit que le jugement sera confirmé.

E. 3

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). * * * * *

- 11/11 -

C/7884/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 septembre 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/782/2024 rendu le 24 juillet 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7884/2023. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.