

GE_GERICHTE ACJC/524/2026 vom 20. März 2026

GE Cour de justice, 2026-03-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_524_2026

FR: GE_GERICHTE ACJC/524/2026 du 20 mars 2026

IT: GE_GERICHTE ACJC/524/2026 del 20 marzo 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).

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).

- 7/12 -

C/14454/2024

E. 1.2

En l'espèce, le litige porte sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail. Au vu du loyer mensuel, soit 1'250 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris.

E. 1.3

Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, 311 al. 1 CPC), l'appel de la bailleresse est recevable.

E. 1.4

Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2). 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

L'intimé soutient que l'appelante a formé des allégations nouvelles irrecevables, à savoir les chiffres 36 (constat de l'usage d'une hachette dans le rapport de police du 11 mai 2024 et présence de trous et d'incisions profondes sur la porte de D_____) et 38 (atteinte à l'intégrité psychique de D_____) de son mémoire d'appel.

E. 2.1

Selon l'art. 317 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et 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 (al. 1).

E. 2.2

En l'espèce, les allégations précitées constituent en réalité de simples appréciations des pièces déjà produites en première instance. Il ne s'agit donc pas de faits nouveaux au sens de l'art. 317 CPC, de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer sur leur recevabilité. La question du bien-fondé de l'appréciation de ces moyens de preuve sera examinée en tant que de besoin ci-après.

E. 3.1

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré, à tort, que les conditions d'une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f al. 4 CO n'étaient pas réalisées, alors même que l'intimé lui avait causé un préjudice grave. Subsidiairement, elle soutient qu'un avertissement écrit au sens de l'art. 257f al. 3 CO aurait quoi qu'il en soit été manifestement inutile, de sorte qu'elle pouvait s'en dispenser.

E. 3.1.1

Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et conformément au contrat (art. 257f al. 1 CO). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO).

- 8/12 -

C/14454/2024 La résiliation extraordinaire 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_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1). Concernant l'avertissement écrit, celui-ci doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2). Il appartient au bailleur de prouver la réalisation de ces cinq conditions. Lorsque celles-ci ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

E. 3.1.2

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement si une telle mesure apparaît d'emblée inutile (arrêts du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2; 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La position du Tribunal fédéral est partagée par la doctrine majoritaire. LACHAT se distancie néanmoins de ces auteurs, en mettant en doute la solution d'une dispense de mise en demeure, par application analogique de l'art. 108 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1; 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2). Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de rappeler que la fonction de l'avertissement écrit découlant de l'art. 257f al. 3 CO était de permettre au locataire de se conformer à ses devoirs, et seules des circonstances exceptionnelles justifiaient de le priver d'une telle possibilité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2).

E. 3.1.3

Les lettres de réclamation d'autres occupants de l'immeuble doivent être considérées avec une certaine réserve, en particulier dans le cas de réclamations collectives (arrêt du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 3.2.1).

E. 3.1.4

La résiliation "exceptionnellement extraordinaire" visée à l'art. 257f al. 4 CO (sans délai, sans protestation préalable, sans preuve que la poursuite du bail devient insupportable, avec effet immédiat) peut être signifiée par le bailleur s'il observe que le locataire provoque intentionnellement, ou par dol éventuel, un préjudice grave à la chose. La faute du locataire, ou celle d'une personne dont il répond, doit être intentionnelle, ce qui suppose logiquement que l'auteur soit doté de la capacité de discernement. Elle sera le plus souvent, sinon toujours, la cause

- 9/12 -

C/14454/2024 d'une infraction pénale. Ainsi en est-il également, par une interprétation extensive systématique de la règle par la doctrine, d'une atteinte délibérée aux droits de la personnalité de voisins ou à leurs biens. En toute hypothèse, il doit s'agir d'une violation qualifiée du contrat (WESSNER, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2ème éd., 2017, n. 40 et 41 ad art. 257f CO). La Cour de justice a notamment considéré que le seuil de gravité au sens de l'art. 257f al. 4 CO était atteint dans le cas d'un locataire mis en prévention pour avoir intentionnellement provoqué un incendie dans les caves d'un immeuble, entraînant le décès de deux locataires, dont un enfant (ACJC/1136/2025 du 14 août 2025); le comportement d'un locataire, qui insultait régulièrement ses voisins, sonnait à leur porte et dégradait les équipements communs de l'immeuble, alors même que la régie lui avait transmis cinq mises en demeure de 2008 à 2017, jusqu'à une altercation lors de laquelle il avait notamment frappé l'une de ses voisines au visage, l'avait menacée avec un couteau devant ses enfants et avait, le même-jour, jeté des morceaux de tuile depuis son balcon sur le parking et sur la route au moment où des piétons passaient (ACJC/465/2022 du

E. 3.1.5

A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée plus haut, il convient de tenir compte de toutes les circonstances du cas d'espèce pour examiner l'efficacité de la résiliation extraordinaire notifiée en application de l'art. 257f al. 3 CO, soit après qu'une vaine mise en demeure a été notifiée au locataire. Ces conditions doivent a fortiori être

prises en considération dans le cadre de la notification d'un congé extraordinaire immédiat de l'art. 257f al. 4 CO, qui met un terme au contrat sans que le locataire ait eu l'occasion de se mettre en conformité avec ce qui est attendu de lui.

E. 3.1.6

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011; 4C.270/2001 du 26 novembre 2001). Les faits postérieurs à la résiliation sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, en abîmant la porte de D_____ le 11 mai 2024, l'intimé a violé son devoir de diligence. Reste à déterminer si cet incident est à même de justifier une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f al. 4 CO, subsidiairement de l'art. 257f al. 3 CO.

- 10/12 -

C/14454/2024

Il sera tout d'abord relevé que dans son courrier du 10 juillet 2024, l'appelante a motivé le congé donné à l'intimé en se fondant uniquement sur l'incident du 11 mai 2024. Elle n'a ainsi pas mentionné les autres éléments allégués par D_____ – et au demeurant non démontrés dans le cadre de la procédure – ressortant de ses courriers des 14 et 22 mai 2024 (nuisances sonores, précédentes attaques contre sa porte). Il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte de ces éléments dans l'examen de la validité de la résiliation du 27 mai 2024, ce que confirme l'absence de mises en demeure notifiées à l'intimé depuis son arrivée dans les locaux. Par ailleurs, c'est à tort que l'appelante se réfère à plusieurs événements postérieurs à la résiliation du 27 mai 2024 afin de motiver celle-ci. En effet, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. supra consid. 3.1.6), la validité du congé doit s'examiner au moment où la résiliation a été donnée par le bailleur, à savoir, dans le cas d'espèce, par avis officiel du 27 mai 2024. Dès lors, ni les événements ressortant du rapport de police du 12 août 2024, ni le contenu de la pétition du 1er octobre 2024 (laquelle doit, quoi qu'il en soit, être appréciée avec retenue), ne doivent être pris en considération dans le présent examen.

Il reste à déterminer si les conditions de l'art. 257f al. 4 CO sont réalisées dans le cas d'espèce. A ce propos, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le seuil de gravité requis par cette disposition n'était pas atteint, le préjudice n'étant que d'une importance relative. En effet, la seule présence de deux petits trous et de quelques marques sur la porte de D_____ n'est pas comparable aux cas considérés comme étant graves au sens de la jurisprudence précitée (cf. supra consid. 3.1.4, notamment ACJC/324/2010 du 15 mars 2010, où l'appartement en cause avait été totalement saccagé). Les éléments au dossier ne permettent par ailleurs pas de retenir que le dommage à la porte aurait été causé par une hache, cette affirmation ne ressortant que des déclarations de D_____ à la police. Il sera à cet égard précisé que le rapport de police du 11 mai 2024 ne fait que rapporter les déclarations de D_____, sans que celles-ci ne soient confirmées par les policiers présents sur place ce jour-là. Le Ministère public, dans son ordonnance pénale du 3 décembre 2024, n'a de plus pas tranché cette question, se bornant à affirmer que l'intimé avait fait l'usage d'un « objet », sans en préciser la nature. Finalement, le fait que D_____ se soit sentie en

insécurité à la suite de l'incident du 11 mai 2024 ne constitue également pas une atteinte à la personnalité suffisamment grave au sens de l'art. 257f al. 4 CO. Le cas d'espèce diffère en effet des cas retenus comme graves par la jurisprudence à ce sujet (insultes à répétition, menaces, atteintes à l'intégrité corporelle, décès de locataires, cf. supra consid. 3.1.4). Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les conditions de l'art. 257f al. 4 CO n'étaient pas réalisées dans le cas d'espèce.

- 11/12 -

C/14454/2024

A cela s'ajoute que les conditions d'une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO n'ont également pas été respectées. Par son argumentation, selon laquelle « l'inutilité de la protestation écrite était évidente au jour de la notification du congé » au motif qu'un « tel avertissement aurait été manifestement vain, l'acte dommageable ayant déjà été commis », l'appelante perd de vue l'objectif de l'avertissement au sens de la disposition précitée, qui est de permettre au locataire de rectifier son comportement (cf. supra consid. 3.1.1). L'appelante échoue à démontrer en quoi un avertissement écrit aurait été d'emblée manifestement inutile, les circonstances du cas d'espèce ne pouvant être qualifiées d'exceptionnelles au sens de la jurisprudence (cf. supra consid. 3.1.2). Dès lors que cette condition n'est pas réalisée, il n'y a pas lieu d'examiner les autres conditions de l'art. 257f al. 3 CO, lesquelles sont cumulatives.

Partant, le jugement querellé sera confirmé, le congé du 27 mai 2024 pour le 30 juin 2024 étant inefficace.

E. 4

À 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). * * * * *

- 12/12 -

C/14454/2024 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 septembre 2025 par SI A_____ contre le jugement JTBL/742/2025 rendu le 14 août 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14454/2024-13. Au fond : Confirme ce jugement Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC, Monsieur Mathias ZINGGELER, 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.