

## **GE\_GERICHTE ACJC/67/2018 vom 22. Januar 2018**

GE Cour de justice, 2018-01-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_67\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_67_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/67/2018 du 22 janvier 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/67/2018 del 22 gennaio 2018

### **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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1 et 4A\_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1 et 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le sous-loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 19'800 fr., de sorte qu'en prenant en compte la période de protection précitée de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure au seuil de 10'000 fr. prévu pour l'admissibilité de l'appel.

#### **E. 1.2**

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.

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 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. Elles doivent être formulées clairement, de manière à éviter toute hésitation sur l'objet de la demande (arrêts du

- 6/10 -

C/18103/2016 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 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 (ATF 137 III 617 consid. 6.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1 et 6B\_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1).

En l'espèce, l'appelante ne formule pas expressément dans son acte d'appel de conclusions. Toutefois, la Cour comprend de la motivation de celui-ci que l'appelante, qui n'est pas représentée par un avocat, conteste la validité du congé litigieux et requiert, comme en première instance, la constatation de sa nullité, celui-ci étant selon elle abusif.

L'appel ayant été pour le surplus interjeté dans le délai prescrit par la loi, il est ainsi recevable.

### **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), la Cour disposant d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 2**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En ce qui concerne les pseudo nova, soit ceux qui existaient déjà en première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelante sont antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, soit le 9 mai 2017, ou correspondent à des extraits de sites internet. Or, l'appelante n'explique pas les raisons pour lesquelles elle aurait été empêchée de les produire en première instance. Partant, ces pièces, ainsi que les faits qui s'y rapportent, sont irrecevables en appel.

- 7/10 -

C/18103/2016

### **E. 3**

Les conclusions nouvelles ne sont recevables en appel que si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure, que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou que la partie adverse consent à la modification de la demande, et que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2, en relation avec l'art. 227 al. 1 CPC).

En l'occurrence, dans ses conclusions de première instance, l'appelante n'a pas sollicité de l'intimée le remboursement des montants perçus correspondant à la différence entre le loyer

principal et le loyer de sous-location pour la période de février à octobre 2016. Il en va de même s'agissant de la prolongation de son bail pour une durée de cinq ans. Dès lors que ces nouvelles conclusions en appel ne reposent sur aucun fait ou moyen preuve nouveau, elles sont irrecevables.

#### **E. 4**

En appel, l'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir retenu la nullité du congé litigieux. La Cour comprend de sa motivation qu'elle fait valoir que l'Hospice général n'avait pas pu procéder aux paiements des loyers des mois de mai et juin 2016 dans le délai comminatoire, l'intimée ayant refusé d'établir un contrat de sous-location écrit.

##### **E. 4.1**

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

La validité du congé suppose que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_299/2011 du 7 juin 2011, consid. 5).

Le délai comminatoire de l'art. 257d al. 1 CO commence à courir le lendemain du jour où le locataire a reçu l'avis du bailleur (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 667).

L'avis comminatoire doit indiquer le montant impayé de façon suffisamment claire et précise. Une indication chiffrée n'est pas indispensable; il suffit que l'objet de la mise en demeure soit déterminable sans discussion, par exemple avec une désignation précise des mois de loyers impayés (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3 et les références citées). Lorsque la sommation mentionne, sans plus de renseignements, un montant sans rapport avec

- 8/10 -

C/18103/2016 la somme effectivement due à titre de loyer et de charges, la mise en demeure ne satisfait pas aux exigences de clarté et de précision (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2 et 4A\_134/2011 du 23 mai 2011 consid. 3).

L'avis comminatoire est dépourvu d'effet et le congé qui le suit est nul si le loyer n'est pas échu notamment parce que le bailleur est responsable du retard (art. 91 CO et ss) (LACHAT, Commentaire romand CO I, 2012, n. 5 ad. art. 257d CO).

En effet, aux termes de l'art. 91 CO, le créancier est en demeure lorsqu'il refuse sans motif légitime d'accepter la prestation qui lui est régulièrement offerte, ou d'accomplir les actes préparatoires qui lui incombent et sans lesquels le débiteur ne peut exécuter son obligation.

La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257d CO peut, à titre très exceptionnel, contrevenir aux règles de la bonne foi; la notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à

l'échéance. L'annulation entre en considération notamment dans les cas suivants : le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû; ou encore, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps; ou enfin, le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai. Le fardeau de la preuve d'un congé contraire à la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (ATF 140 III 591 consid. 1).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, il n'est pas contesté par l'appelante qu'au moment de l'envoi de l'avis comminatoire du 21 juin 2016, les loyers des mois de mai et juin 2016 étaient exigibles et impayés. Le Tribunal a, à juste titre, considéré que cet avis précise expressément et sans aucune ambiguïté qu'il se rapporte à ces loyers impayés et que le montant dû à ce titre était de 3'300 fr. Le fait que le mois d'avril 2016 ait été mentionné à tort ne peut suffire à invalider cet avis, l'appelante ayant prouvé par courrier du 14 juillet 2016 s'être acquittée du loyer d'avril 2016 en temps utile. Ainsi, à réception de la mise en demeure, l'appelante ne pouvait avoir le moindre doute au sujet du bien-fondé et de l'exigibilité de la créance.

La date à laquelle l'appelante a reçu l'avis comminatoire du 21 juin 2016 ne ressort pas du dossier. Toutefois cet avis a été envoyé par courrier recommandé, si bien que le délai de paiement de trente jours est venu à échéance fin juillet 2016. Or, le paiement du loyer de juin 2016 est intervenu le 8 août 2016 et celui afférent au mois de mai 2016 le 22 août 2016 seulement. Ainsi, lors de la notification du

- 9/10 -

C/18103/2016 congé par avis officiel du 5 août 2016, la somme due de 3'300 fr. était toujours en souffrance.

Les conditions de l'art. 257d CO étant en l'espèce remplies, il reste à déterminer si l'intimée était responsable des paiements tardifs précités.

A cet égard, l'appelante explique que l'Hospice général n'a pas pu effectuer les paiements à temps, dès lors que l'intimée refusait de transmettre les documents nécessaires pour débloquer une aide financière au logement. Or, s'agissant du contrat de bail principal, celui-ci a été transmis à l'Hospice général en date du 14 juillet 2016. Les démarches internes à cette administration afin de débloquer ladite aide ne peuvent être imputées à l'intimée. En effet, pour rappel, le paiement des loyers exigibles n'est intervenu qu'en date des 8 et 22 août 2016. En outre, afin d'établir le contrat de sous-location requis, l'intimée a en vain requis de l'appelante certains documents. Par ailleurs, un tel contrat ne s'est pas avéré nécessaire pour obtenir l'aide au logement de l'Hospice général, celle-ci étant intervenue sans contrat de sous-location écrit. L'intimée n'est donc pas responsable du retard dans le paiement des loyers dus.

L'appelante invoque encore que le congé litigieux consacre un abus de droit, l'intimée n'ayant pas respecté ses obligations légales en fixant un sous-loyer plus élevé que le loyer principal et en lui demandant, dans un premier temps, une garantie de loyer en liquide. Ces arguments ne sont d'aucun secours à l'appelante pour contester le congé valablement donné au sens de l'art. 257d CO, étant relevé qu'elle n'a même pas versé les montants qu'elle reconnaît devoir, correspondant au loyer principal. L'appelante ne parvient donc pas à

établir que le congé litigieux serait contraire à la bonne foi.

Partant, le jugement entrepris sera entièrement confirmé.

#### **E. 5**

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).

Il s'ensuit que, contrairement à ce que requiert l'intimée, aucun dépens ne peut être mis à la charge de l'appelante. Par ailleurs, il ne peut être reproché à cette dernière, qui comparait en personne, un comportement téméraire par le fait d'avoir déposé un appel dans la présente cause. \* \* \* \* \*

- 10/10 -

C/18103/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juillet 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/559/2017 rendu le 6 juin 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18103/2016. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

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. cf. consid. 1.2.

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