

GE_GERICHTE ACJC/726/2025 vom 11. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_726_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/726/2025 du 11 juin 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/726/2025 del 11 giugno 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

- 7/15 -

C/7671/2022 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 de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 12'600 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

L'appel et l'appel joint, écrits et motivés, ont été introduits auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée, respectivement dans le délai de réponse pour l'appel joint (art. 130, 131, 145 al. 1 et 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

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

La bailleresse a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant le Cour. A l'appui de son appel, elle a produit l'enveloppe d'un courrier recommandé expédié le 5 janvier 2022, exposant que cette enveloppe avait été "miraculeusement" retrouvée par la régie. Le 12 juin 2024, elle a produit un courriel de la Poste daté du même jour, ainsi qu'un accusé de réception par le locataire d'un envoi recommandé daté du 5 janvier 2022. Elle a exposé ne pas avoir été en mesure de produire cet accusé de réception plus tôt, dans la

mesure où la régie et la Poste s'étaient "emmêlé les pinceaux" et que la Poste n'avait retrouvé le numéro de recommandé "dans son système" qu'en juin 2024 après une "énième prise de contact".

E. 2.1

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte 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). Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des vrais nova ("echte Novem"), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova ("unechte Novem"), à savoir les faits et moyens de preuves qui étaient déjà survenus à la fin de l'audience des débats principaux de 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

- 8/15 -

C/7671/2022 d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). Les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas déjà pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante n'explique pas, et a fortiori ne démontre pas, en quoi elle aurait été empêchée d'obtenir les justificatifs utiles auprès de la régie et/ou de la Poste - s'agissant du suivi postal d'un envoi recommandé adressé à l'intimé le

E. 5

janvier 2022. 3.1 A teneur de l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces. Lorsque l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier constitué et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire n'est nécessaire, l'instance d'appel peut alors statuer sur pièces, l'affaire étant gardée à juger (JEANDIN, in CR CPC, 2ème éd. 2019, n. 3 ad art. 316 CPC). 3.2 En l'espèce, l'appelante n'explique pas en quoi les auditions sollicitées seraient utiles à la résolution du litige. La cause étant en état d'être jugée, il ne sera pas donné suite à cette requête. 4. Le Tribunal a retenu qu'il n'était pas possible pour le locataire de comprendre de bonne foi que la résiliation du bail était extraordinaire, ni les avis officiels ni les lettres d'accompagnement ne le mentionnant. La bailleresse n'avait pas démontré que le locataire avait reçu la mise en demeure du 5 janvier 2022, et la réunion du

E. 5.1.1

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Au terme du contrat, la liberté

contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid 4.1), pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid 5.2.1 et 5.2.3 non publié in ATF 143 III 15; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid 3.3 et 4). La résiliation ordinaire est admissible lorsqu'elle vise à sanctionner les violations répétées du devoir de diligence et d'égards par le locataire, même si toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées (ACJC/1434/2016 du 31 octobre 2016 consid. 3.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2ème éd. 2019, p. 867 et les références citées). Par ailleurs, le Tribunal fédéral admet qu'un bailleur puisse notifier simultanément un congé anticipé et un congé ordinaire, en précisant que le second n'est donné que pour le cas où le premier serait inefficace (ATF 137 III 389 consid. 8.4.2).

E. 5.1.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son

- 12/15 -

C/7671/2022 but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a 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_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007

du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux. Cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

E. 5.1.3

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification : si le motif pour lequel le congé a été donné tombe par la suite, le congé ne devient pas abusif a posteriori. En revanche, des faits ultérieurs peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.1).

E. 5.1.4

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Celui qui donne

- 13/15 -

C/7671/2022 le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1).

E. 5.2

En l'espèce, le motif invoqué par l'appelante, soit les nuisances causées par l'intimé depuis de nombreuses années, n'a pas varié pendant la durée de la procédure. Les nuisances ont également été démontrées à satisfaction de droit devant le Tribunal, tant par les témoignages recueillis que par les courriers adressés à la régie par les voisins de l'intimé au fil des ans, dont deux pétitions faisant état de bruits émanant de son logement tant la journée que le soir, ainsi que de son agressivité verbale qui pouvait effrayer les autres locataires et leurs enfants. L'intimé a reconnu présenter des problèmes de santé sur le plan psychique, et avoir pu causer des nuisances, notamment sonores, tout en exprimant le sentiment d'être le souffre-douleur de ses voisins. Ainsi, il ne résulte pas de la procédure que le motif donné par l'appelante constituerait manifestement un prétexte ou ne correspondrait pas à la réalité. Au contraire, les déclarations et témoignages recueillis ont tous été concordants s'agissant des nuisances reprochées à l'intimé. Le raisonnement du Tribunal sur ce point est exempt de critique. Le jugement querellé sera dès lors confirmé en tant qu'il a déclaré valable le congé notifié à l'intimé pour le 31 mars 2027. 6. Le Tribunal a retenu que le comportement peu respectueux du locataire envers son voisinage durait depuis de nombreuses années, qu'entre la date de la résiliation et l'échéance contractuelle le locataire aurait pu bénéficier d'un délai

de cinq ans pour trouver un logement, et que sa curatrice avait déjà entrepris des démarches en ce sens. Il ne se justifiait pas de lui accorder une prolongation supplémentaire. L'intimé reproche au Tribunal d'avoir versé dans l'arbitraire en refusant de lui octroyer une prolongation de bail de quatre ans. 6.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2 p. 345; 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 p. 344; 116 II 446 consid. 3b p. 448). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2 p. 345; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devrait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de

- 14/15 -

C/7671/2022 démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêt du Tribunal fédéral 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1). Selon la doctrine, le juge peut tenir compte du comportement des parties non seulement avant mais aussi après la résiliation pour déterminer la durée de la prolongation de bail (LACHAT, op. cit., p. 1006 et les références citées). 6.2 En l'espèce, s'il y a lieu de tenir compte de l'intérêt de l'intimé à pouvoir bénéficier de suffisamment de temps pour trouver une solution de relogement, il convient également de tenir compte de l'intérêt de l'appelante à pouvoir récupérer l'usage de son bien, eu égard aux troubles du voisinage causés de longue date par l'intimé, ainsi que de celui des autres habitants de l'immeuble à pouvoir résider dans un environnement calme et respectueux de leur vie privée et de leur tranquillité. Compte tenu de l'ensemble des circonstances et du but poursuivi par la loi, il apparaît que le Tribunal a adéquatement pris en compte tous les intérêts en présence dans sa décision de n'octroyer aucune prolongation de bail à l'intimé. Le jugement attaqué sera dès lors entièrement confirmé.

E. 7

Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 15/15 -

C/7671/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mars 2024 par ASSOCIATION A_____ contre le jugement JTBL/122/2024 rendu le 1er février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7671/2022. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 22 avril 2024 par C_____ contre ce même jugement. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP présidente; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges;

Monsieur Damien TOURNAIRE et Madame Sibel UZUN, 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.