

GE_GERICHTE ACJC/951/2024 vom 25. Juli 2024

GE Cour de justice, 2024-07-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_951_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/951/2024 du 25 juillet 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/951/2024 del 25 luglio 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). 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). 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/461/2022

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, a été fixé par le contrat à 13'344 fr. En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (13'344 fr. x 3 ans = 40'032 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Le bailleur fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que la résiliation ordinaire du bail n'était pas contraire à la bonne foi. A plusieurs reprises, mais en tous cas le 3 décembre 2021, E_____ s'était montré violent et menaçant envers d'autres locataires et il faisait régner une atmosphère de peur dans l'immeuble concerné. Le bailleur devait, selon lui, préserver la sécurité dans son immeuble et protéger les locataires.

E. 2.1

Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif est manifestement un prétexte, tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 958ss).

- 8/12 -

C/461/2022 Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du

E. 2.2

En l'espèce, le motif du congé réside dans le comportement reproché au compagnon de la locataire du 3 décembre 2021. Les premiers juges ont retenu que E_____ avait fait opposition à sa condamnation pour voies de fait par ordonnance pénale, l'affaire étant pendante devant le Tribunal de police. Quant à l'infraction d'injure à son encontre, une ordonnance de non-entrée en matière avait été rendue. G_____ a été condamnée pour injure envers E_____.

- 10/12 -

C/461/2022 Au vu de ce qui précède, le Tribunal a considéré que les circonstances de l'altercation n'étaient pas claires et que le déroulement de celle-ci était flou, des propos ayant été tenus de part et d'autre, dont certains avaient été probablement exagérés. De plus, personne n'avait été témoin de coup ni n'avait entendu d'injures échangées entre F_____ et E_____. Au vu des circonstances, les premiers juges ont retenu que le bailleur aurait dû contacter E_____ afin d'entendre sa version des faits et le mettre en garde avant de résilier le bail. Le bailleur n'ayant pas formulé de reproche par le passé contre la locataire et son compagnon depuis 30 ans, respectivement 15 ans, il ne pouvait pas se fonder uniquement sur la version des faits de certains habitants de l'immeuble, contrairement à ce que soutient à tort le bailleur, ce qui est corroboré par le fait que sept autres voisins ont attesté n'avoir rencontré aucun problème avec eux. Le seul autre incident figurant à la procédure est la menace de mort qu'aurait proférée E_____ à l'encontre de K_____ en raison du bruit des enfants dans l'appartement de ce dernier après 22 heures. Si K_____ a témoigné avoir été terrorisé puis avoir déménagé en raison de cet incident, il n'en demeure pas moins qu'il a quitté l'immeuble plus d'un an après cet événement, également pour le motif de la taille de son logement. Sa déclaration selon laquelle E_____ lui aurait montré une cicatrice sur son

abdomen pour l'intimider est sujette à caution, puisqu'à teneur de la photo, ce dernier n'en aurait pas. Enfin, tous les voisins entendus par le Tribunal ont confirmé ne pas avoir rencontré de problème avec la locataire ou son compagnon, hormis les deux épisodes susmentionnés. Bien que J _____ ait déclaré ne pas se sentir en sécurité depuis l'altercation du

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, 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). * * * * *

- 12/12 -

C/461/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 novembre 2023 par A _____ contre le jugement rendu le 10 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/461/2022-15-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité 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. cf. consid. 1.2

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