

GE_GERICHTE C/26940/2020 vom 25. September 2023

GE Cour de justice, 2023-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_26940_2020

FR: GE_GERICHTE C/26940/2020 du 25 septembre 2023

IT: GE_GERICHTE C/26940/2020 del 25 settembre 2023

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN in Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2 e 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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel pour le studio indépendant, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'100 fr. et celui - en complément - relatif à la villa a été fixé à 30'000 fr. par an. Ainsi, la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

E. 1.4

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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1); 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

L'appelant allègue des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles. 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit. , N 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, l'appelant a produit une plainte pénale datée du 4 mars 2021, ainsi qu'un procès-verbal d'audience et un mandat d'amener datés du 13 mai 2022. Dans la mesure où toutes ces pièces sont antérieures à la mise en délibération de la présente cause par-devant le Tribunal - en date du 30 mai 2022 - elles sont irrecevables. En revanche, la demande en validation de mesures provisionnelles, formée le 25 août 2022, est recevable en tant qu'elle est postérieure à la mise en délibération du 30 mai 2022.

E. 3

Dans un premier grief, l'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits au motif que le Tribunal aurait d'une part ignoré certains faits pertinents et d'autre part en aurait retenu d'autres par erreur. Dans un second grief, il soulève une violation du droit dans la mesure où les parties auraient modifié le contrat de bail qui les unissait par actes concluants et qu'aucun arriéré de loyer n'était en réalité dû, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges. Il reproche également au Tribunal d'avoir violé l'art. 257d CO au motif que les conditions d'application exigeraient que le locataire ait la possession de l'objet loué, alors qu'il avait été empêché d'accéder à la villa par le bailleur.

E. 4

4.1 La « constatation inexacte des faits » mentionnée à l'art. 310 let. b habilite l'instance supérieure à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, op. cit. , N 6 ad art. 310).

E. 4.2

S'agissant de l'information qui devait être transmise au locataire quant à la commercialisation du projet immobilier, l'appelant estime qu'aucun accord n'avait été conclu en ce sens. Cependant, les contrats de bail successivement conclus faisaient bien état d'un permis de démolition et d'un permis de construire délivrés et subséquemment entrés en force. Il ressort également explicitement de l'avenant au contrat de bail du 26 juin 2019 que le locataire allait être informé de la commercialisation du projet précité. L'appelant soutient que le courrier du 18 août 2020 ne constituerait pas un rappel adressé au locataire de la somme due. Cela n'a toutefois pas d'influence sur l'issue du litige, dans la mesure où seule la mise en demeure du 19 novembre 2020 est pertinente. Ce dernier courrier faisait pour le surplus expressément référence au défaut de paiement de loyers et partant à la demeure du locataire pour la somme réclamée. S'agissant de la conclusion d'un contrat de bail avec D_____, les dispositions régissant la conclusion d'un contrat de bail prévoient la possibilité de conclure valablement un tel contrat oralement (ATF 119 III 78 consid. 3c, JdT 1995 II 114). Les reçus signés par l'intimé attestent de l'accord intervenu entre les parties tant sur l'objet que sur le montant du loyer. Dès lors, la question de savoir si un contrat avait effectivement fait l'objet d'une conclusion écrite est sans pertinence pour l'issue du litige, de même que l'existence d'un cinquième locataire ainsi que la question de raccordement de la villa au réseau de distribution d'eau.

E. 5

5.1 Dans un second grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé le droit, en tant que le contrat de bail du 13 décembre 2018 aurait en réalité été modifié par actes concluants et que partant, la sommation serait invalide et le congé inefficace en raison également de

l'empêchement du locataire d'accéder au bien loué par la faute du bailleur.

E. 5.2.1

La conclusion d'un contrat de bail et sa modification ultérieure ne sont en principe soumises à aucune exigence de forme, et ce même si les parties étaient convenues de la forme écrite pour sa conclusion. Demeurent réservés les cas où la loi exige expressément la forme écrite ou l'utilisation d'une formule officielle, essentiellement par le bailleur (ACJC/116/2023 du 23 janvier 2023 consid. 4.1). Le bail peut être exceptionnellement conclu de manière tacite, par actes concludants (art. 1 al. 2 CO). Il en est ainsi lorsque le bailleur remet les clés au locataire, que celui-ci emménage et qu'il paie le loyer, sans que le bailleur ne proteste (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 210 N 4.5.1). Cependant, le silence opposé par l'une des parties à réception d'une offre de l'autre partie, ne vaut, en principe, pas acceptation et n'entraîne pas la conclusion tacite d'un contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_188/2012 du 1^{er} mai 2012 consid. 3.1; ACJC/864/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1; ACJC/765/2016 du 6 juin 2016 consid. 4.1; LACHAT, *op. cit.* , p. 210 N 4.5.2).

E. 5.2.2

Aux termes de l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont réciproquement et d'une manière concordante manifesté leur volonté (al. 1). Cette manifestation peut être expresse ou tacite (al. 2). Une manifestation de volonté est faite par actes concludants lorsqu'elle n'exprime pas directement une certaine volonté mais qu'elle permet néanmoins à son destinataire de déduire l'existence de cette volonté. Une telle manifestation de volonté ressort le plus souvent d'un comportement actif. Par exemple, une acheteuse dépose de la marchandise sur le tapis roulant à la caisse d'un magasin; la banque priée de donner un renseignement ne répond pas expressément qu'elle accepte de le faire, mais se contente de délivrer ce renseignement (MORIN, in *Commentaire romand, Code des Obligations*, 3^e éd. 2021, N 10 ad art. 1 CO). Contrairement à ce qu'indique l'art. 1 al. 2 CO, en opposant manifestation de volonté expresse et tacite, le silence vaut comme manifestation de volonté expresse lorsque les parties ont décidé conventionnellement de lui donner une telle portée, par exemple en s'entendant sur le fait que l'offre de l'une d'elles sera considérée comme acceptée si l'autre ne le conteste pas dans les 24 heures. En l'absence d'une convention sur la portée du silence d'une des parties, un comportement purement passif ne vaut en principe pas comme manifestation de volonté par acte concludant, sauf si le principe de la confiance permet exceptionnellement de lui donner un tel sens et d'imputer ainsi une manifestation de volonté à son auteur (MORIN, *op. cit.* , N 11 ad art. 1 CO).

E. 5.2.3

Selon l'art. 257d CO, lorsque le locataire a reçu la chose louée et qu'il tarde à 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; ce délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux (al. 1). A défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés avec un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Pour que cette disposition soit applicable, il suffit que le bailleur ait remis la chose louée au locataire ou, si celui-ci ne l'occupe pas, que le bailleur la tienne à sa disposition (ATF 127 III 548). Selon la jurisprudence, la résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO n'est contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, que dans des circonstances

particulières. L'annulation entre en considération lorsque le bailleur a réclamé une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). L'annulation entre aussi en considération lorsque l'arriéré est insignifiant, ou lorsque ce montant a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que, auparavant, le locataire s'était toujours acquitté à temps du loyer, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 5.3.1 et 4C_430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, SJ 2005 I p. 310/311). Le bailleur est libre de choisir les termes de son avis comminatoire. Il faut cependant que son avertissement soit clair : le locataire doit pouvoir reconnaître que le bailleur possède contre lui une créance exigible encore impayée et qu'il est mis en demeure; il doit en outre comprendre que le paiement doit être effectué dans un laps de temps donné; enfin la déclaration doit indiquer que le non-paiement dans le délai fixé rendra possible l'extinction du bail par résiliation extraordinaire. Le bailleur doit ainsi préciser le montant de la créance qu'il réclame, son échéance, le point de départ et la durée du sursis octroyé et le risque d'une résiliation anticipée du bail. Pour simplifier, l'avertissement du bailleur ne doit porter que sur les postes qui font partie du loyer. Il n'est pas indispensable d'indiquer le montant de la créance en souffrance de manière chiffrée (CdB 4/00, p. 107 ss; arrêt du Tribunal fédéral du 14 juin 2000 = MRA 2/01, p. 47 ss); il est cependant conseillé, en cas de doute, de rendre la créance suffisamment déterminable pour éviter d'éventuelles confusions (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, in Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, N 26 ad art. 257d CO). Les résiliations de bail qui respectent les exigences légales de forme mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut sont inefficaces. L'inefficacité est une forme de nullité. Elle peut être soulevée en tout temps, sauf abus manifeste de droit, même à l'occasion de la procédure d'expulsion et doit être constatée d'office par le juge (LACHAT, op.cit. , p. 951; LACHAT, in Commentaire romand Code des obligations I, 3 e éd. 2021, N 3 ad art. 266o CO, qui précise alors que le juge doit soulever l'inefficacité ou la nullité d'office). Le bailleur n'est toutefois pas obligé de résilier le bail. Il peut aussi maintenir les rapports contractuels et continuer d'exiger l'exécution du contrat, malgré l'inobservation du délai comminatoire (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit. , p. 669; Message concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 27 mars 1985, p. 1409). Il renonce ainsi à l'exercice de son droit de résiliation et peut tenter de récupérer son arriéré par la mise en poursuite de son locataire (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., N 33 ad art. 257d CO). Lorsque le congé est nul ou inefficace, il ne déploie dès l'origine aucun effet (MONTINI, in Droit du bail à loyer et à ferme, 2 e éd. 2017, N 10 ad art. 266o CO).

E. 5.2.4

Pour empêcher le congé extraordinaire de l'art. 257d CO, le locataire en demeure peut invoquer en compensation à la créance de loyers une autre créance qu'il a lui-même contre le bailleur. La compensation présuppose une déclaration de compensation (art. 124 al. 1 CO). La possibilité d'opposer en compensation une contre-créance contestée existe aussi pour le locataire mis en demeure de payer un arriéré de loyer (art. 257d CO); la déclaration de compensation doit toutefois intervenir avant l'échéance du délai de grâce (ATF 119 II 241 consid. 6b/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C_212/2006 du 28 septembre 2006 consid. 3.1.1, in CdB 2007 22).

E. 5.2.5

Lorsqu'il le considère justifié, le locataire a la possibilité d'obtenir une réduction de loyer prévue à l'art. 259d CO. Lorsque la chose présente un défaut d'une certaine importance, le locataire peut exiger une diminution proportionnelle du loyer (art. 259d CO). S'il le fait en même temps qu'apparaît le défaut, il n'y a pas compensation mais exercice d'un droit formateur en modification du contrat (SCHMID, ZK, 2020, N 29 ad art. 254/5 aCO). Si, en revanche, le locataire paie le loyer entier alors qu'il avait droit à une diminution, il peut compenser sa créance en la déduisant du loyer suivant (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., N 18 ad art. 257d CO). La doctrine majoritaire considère que le locataire qui prétend à une réduction de son loyer ne doit pas nécessairement s'adresser au juge. Il lui suffit d'envoyer au bailleur une déclaration unilatérale de réduction du loyer (autoréduction) et de cesser de payer celui-ci à due concurrence. Par ce biais, le locataire exerce un droit formateur, qui déploie ses effets sitôt la déclaration parvenue dans la sphère d'influence du bailleur (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 320). La question d'une « autoréduction » du loyer ne se pose vraiment que lorsque le locataire continue à occuper les locaux qui sont affectés d'un défaut irréparable. Dans le cas où le défaut est réparable, le locataire doit en exiger la réparation et consigner le loyer. L'« autoréduction » n'est pas une alternative à la consignation du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3; LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 320, N 156). Le locataire qui prétend avoir une créance en réduction de loyer ou en dommages-intérêts pour cause de défauts de l'objet loué n'est pas en droit de retenir toute ou partie du loyer échû; il n'a en principe que la possibilité de consigner le loyer, l'art. 259g CO étant une *lex specialis* par rapport à l'art. 82 CO. Il est donc dans son tort s'il retient le loyer, ce qui a même conduit une fois le Tribunal fédéral à exclure la possibilité d'opposer en compensation une créance fondée sur les défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2008 du 26 janvier 2009 consid. 4.2.3). Si le locataire passe outre, il peut toujours, à réception de l'avis comminatoire, éviter la résiliation du bail en payant le montant dû ou en le consignand et ainsi éviter le congé et la procédure judiciaire en contestation de ce congé. S'il se décide néanmoins à compenser avec une contre-créance contestée, il fait ce choix à ses risques et périls (arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2014, 4A_250/2014 du 6 août 2014 consid. 5.2 et les références citées).

E. 5.2.6

L'art. 259g CO prévoit également la possibilité pour le locataire de consigner le montant du loyer auprès d'un office cantonal désigné lorsque la chose louée est affectée d'un défaut dont il est requis réparation auprès du bailleur. La consignation du loyer est une institution conçue comme un moyen de pression qui doit permettre au locataire de faire valoir plus efficacement ses prétentions en remise en état de la chose, en réduction du loyer et en dommages-intérêts (Message concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le code des obligations et la loi fédérale instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif du 27 mars 1985, 1418; TERRAPON, Les défauts de la chose louée et la consignation du loyer, 8 e Séminaire droit du bail, 1994, p. 2). La doctrine admet que le « droit spécial du locataire de consigner le loyer le prive désormais de la faculté de réduire directement le loyer » (WESSNER, Le nouveau droit du bail, Les dispositions générales, 6 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, p. 9; TERRAPON, op. cit., p. 9). Le locataire peut consigner la totalité du loyer dû, indépendamment de la gravité du défaut à éliminer et du

montant de ses prétentions (coût des travaux, réduction de loyer, dommages-intérêts) (ATF 124 III 201 consid. 2d, in JdT 1999 I 367). Une telle règle est justifiée : la consignation est un moyen de pression; il faut éviter les complications d'un double paiement. L'abus de droit ne saurait être invoqué, vu la volonté clairement exprimée par le législateur de permettre la consignation de tout le loyer. Bien évidemment, rien n'interdit au locataire de procéder à une consignation partielle et de verser le solde en main du bailleur (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 340).

E. 5.3.1

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat de bail sous la forme écrite le 13 décembre 2018, prévoyant la mise à disposition de la maison litigieuse pour un loyer annuel de 30'000 fr. charges non comprises, soit 2'500 fr. par mois. L'appelant a unilatéralement décidé de réduire le loyer mensuel à concurrence de 400 fr., sans en avertir l'intimé, à compter du mois de janvier 2020. L'appelant soutient que la réduction précitée aurait été acceptée par actes concluants par l'intimé, dans la mesure où il ne s'y serait pas expressément opposé. Cependant, la jurisprudence applicable en la matière prévoit que seul un comportement actif peut être constitutif d'un acte concluant. Tel que cela a été confirmé par l'appelant, l'intimé n'a pas adopté un comportement actif et n'a pas manifesté son acceptation de la réduction de loyer précitée. Le comportement du bailleur était purement passif et équivalait à un silence. A cet égard, il ne ressort pas du contrat de bail du 13 décembre 2018 que les parties auraient souhaité conférer une signification particulière au silence de l'une d'elles. En conséquence, si l'intimé est demeuré passif, son silence ne peut être interprété en tant que manifestation de volonté en faveur d'une modification du contrat. Compte tenu de ce qui précède, il ne peut être retenu que le contrat de bail liant les parties aurait été modifié par actes concluants en raison du silence de l'intimé sur ce point. L'appelant a ainsi unilatéralement décidé de modifier le contrat et de réduire le loyer à concurrence de 400 fr., sans acceptation subséquente de l'intimé.

E. 5.3.2

Compte tenu de sa décision unilatérale, l'appelant n'a versé qu'une partie du loyer dû et violé en conséquence ses obligations à l'égard du bailleur qui l'a dès lors mis en demeure par avis comminatoire du 19 novembre 2020. Dans la mesure où l'intimé a chiffré sa créance exigible à hauteur de 15'000 fr. à l'égard de l'appelant, imparti un délai à ce dernier pour rectifier la situation et attiré son attention sur le risque de se voir résilier son contrat de bail à défaut de règlement, les exigences jurisprudentielles précitées ont été respectées. Il a par ailleurs été relevé par l'appelant que l'intimé avait initialement indiqué un arriéré à concurrence de 13'000 fr. en août 2020, soit cinq mois auparavant. Le montant de la créance était compréhensible pour l'appelant dans la mesure où ce montant correspond à la réduction de loyer opérée de son propre chef à hauteur de 400 fr. à compter du mois de janvier 2018. L'appelant ne peut dès lors valablement soutenir n'avoir pas pu appréhender le montant réclamé. L'application de l'art. 257d CO n'étant pour le surplus conditionnée qu'à la mise à disposition de la chose louée en faveur de l'appelant, même si l'appelant n'a pas personnellement occupé le logement - puisqu'il vivait chez sa compagne - la maison litigieuse a été tenue à sa disposition conformément aux exigences de la disposition précitée, l'appelant ayant pu en particulier sous-louer les locaux. Le comportement des sous-locataires, auxquels l'appelant avait lui-même cédé la possession des locaux, ne saurait être imputé à l'intimé. Ce dernier ne s'est d'ailleurs lié contractuellement avec les sous-locataires qu'à compter du mois de septembre 2020. Finalement, le règlement des

montants dus par les sous-locataires directement en mains de l'intimé par les soins de l'Hospice Général ne suffit pas à démontrer que l'appelant n'avait pas accès à la villa par la faute de l'intimé. En effet, si la possession d'un logement était la condition d'application sine qua non de l'applicabilité de l'art. 257d CO, il ne pourrait y avoir de résiliation pour demeure de l'appelant en cas de sous-location notamment. Malgré l'avis comminatoire notifié en date du 19 novembre 2020, l'appelant ne s'est pas acquitté de la somme en souffrance dans le délai comminatoire. L'appelant avait lui-même indiqué qu'il ne serait pas donné suite à la mise en demeure précitée. Or, un locataire diligent ne se serait pas simplement opposé à tout versement, mais aurait excipé à tout le moins de compensation, afin de ne pas risquer une résiliation de son contrat de bail. Le droit du bail confère en effet à la partie faible liée par la relation contractuelle, soit le locataire, une protection légale résidant dans la possibilité soit d'exciper de compensation dans le délai comminatoire, soit de faire valoir ses droits en consignation le loyer, même partiellement. Dans une optique de protection des locataires, le Message du Conseil fédéral avait expressément indiqué que des mesures avaient été adoptées afin de permettre au locataire d'obtenir une réduction du loyer, sans procéder à une réduction unilatérale, et ainsi se placer en porte-à-faux face au bailleur. La possibilité pour le locataire d'exiger la réparation d'un défaut, ainsi que le mécanisme de consignation de loyers avaient ainsi été adoptés dans ce but. Le corollaire de la protection du locataire conférée par l'art. 259g CO réside dans le fait que le locataire ne peut en conséquence pas réduire, respectivement, retenir selon sa propre initiative, une partie du loyer dû. Cependant, il ne ressort pas du dossier que l'appelant aurait excipé de compensation durant le délai comminatoire. Il n'a pas non plus procédé à la consignation partielle du loyer à concurrence du montant litigieux de 400 fr. Aucun mécanisme prévu par la loi n'ayant été utilisé par l'appelant en sa qualité de locataire, il a procédé en violation de ses obligations contractuelles à l'égard du bailleur. Il sera pour le surplus relevé que l'appelant n'avait manifestement pas l'intention de payer le moindre montant quel que soit le délai imparti, de telle sorte qu'il peut être considéré qu'il procède de mauvaise foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A_664/2018 du 12 mars 2019 consid. 6). Ainsi, à échéance du délai comminatoire, l'intimé a valablement résilié le contrat de bail du 13 décembre 2018 par avis du 21 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la résiliation du contrat de bail était efficace. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

E. 6

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 29 août 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/495/2022 rendu le 23 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26940/2020. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevana PULJIC et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie RAPP 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.

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