

GE_GERICHTE C/7671/2022 vom 19. Mai 2025

GE Cour de justice, 2025-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7671_2022

FR: GE_GERICHTE C/7671/2022 du 19 mai 2025

IT: GE_GERICHTE C/7671/2022 del 19 maggio 2025

Erwägungen

E. 31

octobre 2016 consid. 3.1; LACHAT, Le bail à loyer, 2^{ème} 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). 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 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). 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). 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 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). 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 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 (LCHAT, 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. 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). * * * * * 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 1 er 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.