

## **GE\_GERICHTE C/8297/2018 vom 18. Mai 2020**

GE Cour de justice, 2020-05-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_8297\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8297_2018)

FR: GE\_GERICHTE C/8297/2018 du 18 mai 2020

IT: GE\_GERICHTE C/8297/2018 del 18 maggio 2020

### **Regeste**

CO.257f

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.05.2020 C/8297/2018 C/8297/2018 ACJC/632/2020 du 18.05.2020 sur JTBL/1163/2019 ( OBL ) ,  
IRRECEVABLE Normes : CO.257f En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/8297/2018 ACJC/632/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 18 MAI 2020 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_[GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2019, comparant en personne, et FONDATION B\_\_\_\_\_, p.a. et représentée par Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, 1205 Genève, intimée, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1163/2019 du 2 décembre 2019, reçu par les parties le 5 décembre 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace le congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 20 mars 2018 pour le 30 avril 2018 concernant l'appartement de 3 pièces n o 02 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer de sa personne et de tous ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement de 3 pièces n o 02 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ ainsi que la cave n o 02 (ch. 2), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7 ème Chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5). Sur demande principale, les premiers juges ont considéré que le congé notifié le 20 mars 2018 devait être déclaré efficace, les conditions matérielles de l'art. 257f al. 3 CO étant réunies au moment de la notification de la résiliation. Celle-ci étant fondée sur cette dernière disposition, aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée à A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire). Sur demande reconventionnelle, les premiers juges ont prononcé l'évacuation du locataire, ce dernier ne disposant plus depuis l'expiration du bail le 1 er mai 2018 d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux concernés, violant ainsi son obligation de restituer la chose louée à la fin du bail. Enfin, ils ont réservé la suite de la procédure s'agissant de la question de l'exécution du jugement d'évacuation, cette dernière devant être soumise, une fois le jugement entré en force, au Tribunal des baux et loyers siégeant en présence de représentants du département chargé du logement et des services sociaux. B. a. Par acte expédié le 31 décembre 2019 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation sans toutefois prendre de conclusion. Il produit une pièce nouvelle. b. Dans sa réponse du 29 janvier 2020, la FONDATION B\_\_\_\_\_ (ci-après

également : la bailleresse) conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, principalement, au rejet de celui-ci et à la confirmation du jugement querellé. c. Le locataire n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 28 février 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juge C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. En date du 12 novembre 2015, la FONDATION B\_\_\_\_\_, bailleresse, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces n o 02 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_. Une cave n o 02 y est mentionnée comme dépendance. Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale d'une année et quinze jours, soit du 16 novembre 2015 au 30 novembre 2016, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois avant l'échéance du bail. Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 7'032 fr. à partir du 1 er décembre 2015. b. Le 23 janvier 2016, D\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble précité, a été informé que le locataire avait déposé un canapé sur l'emplacement des containers à ordures, malgré l'interdiction de tout dépôt à cet endroit. Suite à l'interpellation du concierge, qui avait alors déplacé le canapé devant la porte d'entrée, le locataire a proféré diverses menaces et insultes à son encontre. C'est pourquoi, le même jour, le concierge a porté plainte pour menace contre le locataire. A son retour, le locataire lui aurait asséné deux coups de poing au visage, après avoir entreposé de nouveau le canapé devant les containers. c. Suite à un entretien le 16 février 2016 entre le locataire, le SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC (ci-après également : SFIDP) et la régie représentant alors la bailleresse, celle-ci a mis en demeure le locataire en date du 23 février 2016 de faire preuve de respect et d'égards envers le concierge et de cesser immédiatement de se débarrasser de façon inappropriée de ses encombrants, faute de quoi son bail serait résilié avec effet immédiat. d. Le 2 mars 2016, le locataire a répondu à la bailleresse qu'il estimait que cette mise en demeure était disproportionnée et que l'envoi d'un courrier lui indiquant la marche à suivre pour les encombrants aurait été plus approprié. e. Suite à un courrier du 18 mars 2016 de la régie, confirmant la mise en demeure du 23 février 2016, le locataire a averti une employée du SFIDP par pli du 30 mars 2016 que la prochaine fois qu'elle se permettrait de l'accuser à tort, de le calomnier et de mettre à mal sa réputation pour des choses qu'il n'avait pas commises, il porterait plainte contre elle pour diffamation. f. La bailleresse a réagi le 11 avril 2016, mettant le locataire en demeure pour le propos tenu lors d'une conversation téléphonique avec une collaboratrice du SFIDP et pour les injures proférées à son encontre, précisant qu'en cas de réitération, son bail pourrait être résilié pour ce motif. g. Une ordonnance pénale a été rendue le 31 mai 2016 suite à la plainte de D\_\_\_\_\_ déclarant le locataire coupable de lésions corporelles simples et de menaces. h. Le SFIDP a proposé un autre appartement au locataire le 11 juillet 2016, que ce dernier a refusé. i. Par courrier du 19 décembre 2016, l'employeur de E\_\_\_\_\_, accueillante familiale de jour pour les enfants et voisine directe du locataire, a informé la bailleresse que le locataire était intervenu à plusieurs reprises sur le seuil de la porte palière ou dans l'allée, menaçant son employée verbalement ainsi que son mari et son fils, car il ne supportait pas le bruit du ménage. j. En date du 19 avril 2017, E\_\_\_\_\_ et son mari, F\_\_\_\_\_, ont informé la bailleresse avoir porté plainte contre le locataire pour menaces et insultes. Ce dernier aurait en effet proféré des menaces à l'encontre de E\_\_\_\_\_. F\_\_\_\_\_ et leur fils seraient alors intervenus et auraient aperçu une bombe lacrymogène dans la main du locataire. k. Le 28 avril 2017, le locataire s'est rendu dans les bureaux de l'employeur de E\_\_\_\_\_ pour se plaindre des nuisances sonores occasionnées par cette dernière, notamment de bruits d'enfants. l. Entre le 3 mai et le 17 mai 2017, seize personnes, voisins

de la rue 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, ont signé une pétition à l'encontre du locataire en raison de menaces verbales et d'agressions physiques. m. Par pli du 17 mai 2017, la bailleresse a mis en demeure le locataire de cesser immédiatement ses actes de provocation, intimidation, menaces physiques, insultes et voies de fait dont il était accusé, faute de quoi son bail serait résilié. n. Suite à la plainte de E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, le Ministère public a ordonné en date du 6 juillet 2017 des mesures de substitution visant à interdire au locataire tout contact avec les plaignants, leur fils et l'employeur de E\_\_\_\_\_. o. Les 4 octobre et 11 décembre 2017, le locataire a informé la bailleresse qu'il consignerait son loyer si le bruit provenant de l'appartement de E\_\_\_\_\_ devait persister. p. Par courrier du 17 octobre 2017, la bailleresse a invité E\_\_\_\_\_ à respecter les règles de base pour que chacun puisse vivre en bonne harmonie. q. Le locataire a consigné son loyer à partir du mois de janvier 2018 et a déposé une requête en validation de ladite consignation en date du 8 janvier 2018. r. Le 12 janvier 2018, le concierge de l'immeuble a indiqué au SFIDP avoir de plus en plus peur de se trouver seul dans les sous-sols du bâtiment car le locataire le menaçait à nouveau. s. Par pli du 6 mars 2018, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont transmis au SFIDP une pétition signée par trente-neuf personnes, voisins de 2\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, demandant à la bailleresse de prendre les mesures nécessaires à l'encontre du locataire, le concierge ayant indiqué avoir subi de nouvelles agressions verbales. t. Le 20 mars 2018, E\_\_\_\_\_ a signalé au SFIDP qu'elle-même et sa famille se faisaient insulter par le locataire et avaient peur de le croiser, décrivant un climat de terreur. u. Par avis de résiliation du 20 mars 2018, la bailleresse a résilié le bail du locataire pour le 30 avril 2018, au motif que persistait un manque de diligence et d'égards envers les voisins. v. Le congé a été contesté en temps utile par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 18 juin 2018, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 6 juillet 2018. Le locataire a conclu à l'inefficacité du congé, subsidiairement à son annulation, contestant les reproches qui lui étaient faits. w. Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 20 septembre 2018, la bailleresse a conclu, sur demande principale, à la validation de la résiliation et sur demande reconventionnelle, à l'évacuation immédiate du locataire avec exécution directe. Selon elle, malgré la mise en demeure, le locataire avait continué à violer son obligation de diligence. Ainsi, le maintien du bail était devenu insupportable tant pour les voisins que pour la bailleresse. x. Le Tribunal a procédé à l'audition de trois témoins lors des audiences des 12 avril et 3 septembre 2019. D\_\_\_\_\_ a indiqué que depuis l'agression du 23 janvier 2016, il n'y avait plus eu d'incidents physiques mais que le locataire continuait à insulter et à intimider le voisinage. E\_\_\_\_\_ a déclaré que le locataire frappait régulièrement contre le plafond au moindre bruit, rendant l'exercice de sa profession difficile. Elle avait pris des précautions pour diminuer le plus possible les bruits : pose de tapis dans le couloir, de feutres sous les pieds des chaises, les enfants jouaient par ailleurs dans le salon. Si les insultes et menaces avaient cessé à son encontre, le locataire continuait à insulter son fils âgé de vingt-cinq ans et lui avait déjà craché dessus. G\_\_\_\_\_, locataire au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble litigieux, a décrit le locataire comme un homme très gentil et aimable, qui lui avait rendu des services. A sa connaissance, il n'avait pas de problème avec le voisinage, hormis avec le concierge et la famille de E\_\_\_\_\_. y. Par écriture du 2 octobre 2019, le locataire a persisté dans ses conclusions. La bailleresse a également persisté dans ses conclusions par plaidoiries finales écrites du 3 octobre 2019. La cause a été gardée à juger.

**EN DROIT 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). 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). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 7'032 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (7'032 fr. x 3 = 21'096 fr.). La voie de l'appel est donc ouverte. 1.3 Même si l'art. 311 CPC ne le mentionne pas, le mémoire d'appel doit contenir des conclusions. Elles doivent être formulées de telle sorte qu'en cas d'admission de la demande, elles puissent être reprises dans le jugement sans modification. Le fait que la maxime d'office soit aussi applicable en instance cantonale d'appel n'y change rien. La maxime inquisitoire ne concerne que la manière de réunir la matière du procès, mais non la façon dont les conclusions doivent être formulées afin qu'il puisse être entré en matière. L'interdiction du formalisme excessif commande d'entrer exceptionnellement en matière sur un appel formellement dépourvu de conclusions, si ce que demande l'appelant résulte de sa motivation, cas échéant en relation avec le jugement attaqué; les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation. Le défaut de motivation ou des conclusions déficientes ne sont pas de nature mineure et ne justifient pas la fixation par le tribunal d'un délai pour réparer le vice (ATF 137 III 617 consid. 4 à 6, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373). L'appel ordinaire ayant un effet réformatoire (art. 318 let. a et b CPC), l'appelant ne peut - sous peine d'irrecevabilité - se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée et/ou au renvoi de la cause à l'instance inférieure, mais doit au contraire prendre des conclusions sur le fond du litige, lesquelles doivent indiquer sur quels points la partie appelante demande la modification ou l'annulation de la décision attaquée. Les conclusions réformatoires doivent en outre être déterminées et précises, c'est-à-dire indiquer exactement quelles modifications sont demandées. 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 (ATF 137 III 617 consid. 4, in SJ 2012 I p. 373 et in JdT 2014 II p. 187; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_587/2012 du 9 janvier 2013 consid. 2). Selon la jurisprudence, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée, et il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la

décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1; 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2).

1.4 En l'espèce, l'appelant ne prend aucune conclusion expresse permettant à la Cour de statuer à nouveau. L'appel ne contient ni conclusions, ni critiques du jugement entrepris, l'appelant se contentant d'indiquer qu'il fait appel contre la décision du jugement du Tribunal des baux et loyers et que la situation est à ce jour invivable pour lui. Il n'indique dès lors nullement en quoi le jugement dont est appel violerait le droit ou consacrerait une constatation manifestement inexacte des faits (art. 310 CPC). L'appel est dès lors irrecevable, faute de motivation suffisante. Même s'il avait été recevable, l'appel aurait dû être rejeté pour les motifs qui suivent.

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). L'admissibilité de moyens de preuve portant sur des faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, soit avant la clôture des plaidoiries finales (cf. ATF 138 III 788 consid. 4.2; Tappy, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, n. 11 ad art. 229 CPC), est ainsi largement limitée en appel, dès lors qu'ils sont irrecevables lorsqu'en faisant preuve de la diligence requise, ils auraient déjà pu être invoqués dans la procédure de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.1 et 4A\_643/2011 du 24 février 2012 consid. 3.2.2). Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile commenté, n. 3 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la nouvelle pièce produite par l'appelant, soit l'attestation du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant daté du 24 septembre 2019, est antérieure aux plaidoiries finales de l'appelant du 2 octobre 2019 et est ainsi irrecevable, dans la mesure où elle aurait pu être produite précédemment dans la procédure. De plus, l'appelant n'indique pas en quoi il aurait été empêché de la produire auparavant, ni que sa diligence requise en la matière aurait été respectée. Cette pièce n'est en tout état pas pertinente pour la solution du litige.

3. 3.1 Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. L'art. 257f al. 3 CO précise que lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. L'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constitue, en cas de persistance malgré un avertissement, un motif typique de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5). L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3). Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est en fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au

locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition de la destination des locaux loués, de leur localisation, de leur état d'entretien (par exemple la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis - ou non - par le perturbateur ( ACJC/1152/2009 du 05 octobre 2009; Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, p 889-890). Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3). Le congé doit correspondre au fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001; ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003). A cet égard, des délais de quatre mois et six jours et de cinq mois entre l'avertissement et la résiliation de bail ont été considérés comme admissibles, contrairement à un délai de dix-huit mois (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001; 4C\_118/2001 du 8 août 2001; ACJC/811/2009 du 19 juin 2009 et LACHAT, *op. cit.*, p 678-679 note 111). Une période d'un peu plus de huit mois qui s'est écoulée entre la dernière mise en demeure et le congé est admissible et ne permet pas de retenir que la baillesse aurait manifesté que le maintien du bail ne serait pas insupportable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3). Selon Heinrich, un délai d'un an entre le dernier avertissement et la résiliation est un maximum (Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zurich, 2007, n. 8 ad art. 257f). L'écoulement du temps constitue un des facteurs pertinents, mais il n'est pas le seul, le juge devant tenir compte de l'ensemble des circonstances (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 156).

3.2 En l'espèce, la résiliation anticipée du bail du 20 mars 2018 a été motivée par la violation du devoir de diligence de l'appelant suscitant des plaintes du concierge et de ses voisins immédiats. Elle fait suite à la protestation écrite intervenue dix mois plus tôt, soit le 17 mai 2017, à teneur de laquelle l'intimée avait mis en demeure l'appelant de cesser immédiatement ses actes de provocation, intimidation, menaces physiques, insultes et voies de fait faute de quoi son bail serait résilié. Comme l'ont relevé les premiers juges, malgré l'avertissement écrit du 17 mai 2017, l'appelant a fait l'objet de nouvelles plaintes de la part du concierge et de E\_\_\_\_\_, lesquelles étaient en lien direct avec la mise en demeure. Le maintien du contrat était devenu par ailleurs insupportable pour l'intimée et les personnes habitant la maison, qui craignaient chaque contact et rencontre avec le l'appelant. Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal a considéré à juste titre que la résiliation du bail était fondée. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé.

4. 4.1 Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Dans le cas d'une résiliation de bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, l'admissibilité de l'annulation du congé n'est envisageable que dans des cas exceptionnels, par exemple lorsque le bailleur a imparti au locataire un délai pour se confronter au contrat et qu'il résilie avant l'échéance fixée (Bohnet/Carron/Montini, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2017, n. 48 ad art. 257f CO).

4.2 En l'espèce, l'appelant n'a allégué aucun fait tendant à démontrer que les conditions de l'art. 271 CO seraient réalisées. Ainsi, le congé donné pour le 30 avril 2018 n'est pas contraire à la bonne foi. Le jugement entrepris sera confirmé, en tant qu'il a constaté la validité du congé. Partant, tant le refus de l'octroi d'une prolongation en application de l'art. 272a al. 1 let. b CO, que le prononcé de l'évacuation en application de l'art. 267 al. 1 CO étaient fondées. Etant précisé que, comme l'ont relevé les premiers juges, l'exécution du jugement

d'évacuation devra ultérieurement être soumise au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue par l'art. 30 LaCC. 5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : Déclare irrecevable l'appel interjeté le 31 décembre 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1163/2019 rendu le 2 décembre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8297/2018-6-OSB. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Pauline ERARD La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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