

BGer 4A_173/2017 vom 11. Oktober 2017

Bundesgericht, 2017-10-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_173_2017

FR: TF 4A_173/2017 du 11 octobre 2017

IT: TF 4A_173/2017 del 11 ottobre 2017

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile par les locataires qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de contestation de résiliation du bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

L'état de fait a été complété sur quelques points à l'aide du dossier cantonal (art. 105 al. 2 LTF).

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l' art. 9 Cst. , que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

E. 2.2

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

E. 3.1

Aux termes de l' art. 257f al. 3 CO , 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 résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé

minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

E. 3.1.1

La résiliation prévue par l' art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire ou un manque d'égards envers les voisins, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêt 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1). Lorsque les conditions de l' art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace, sans conversion possible en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; Higi, Zürcher Kommentar, n. 72 ad art. 257f CO ; Lachat, Le droit du bail à loyer, 2008, p. 682 n. 3.2.2).

E. 3.1.2

La violation du devoir de diligence (première condition; cf. art. 257f al. 2 CO) peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques de ce congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2). La violation peut également consister en des dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police, sans que cela ne soit justifié.

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs (troisième condition) exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1).

Par ailleurs, le juge du fait 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 (quatrième condition), en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce. De son côté, le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision d'équité prise par l'instance précédente (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; 132 III 109 consid 2 p. 111 s.; arrêt 4A_393/2014 du 19 novembre 2014, consid. 2).

E. 4.1

S'agissant des plaintes répétées des recourants pour nuisances sonores, la cour cantonale a considéré que l'instruction - notamment les témoignages de voisins directs susceptibles d'entendre les mêmes bruits que les recourants - avait permis d'établir que les bruits perceptibles dans l'immeuble étaient des bruits de la vie courante. La police municipale, sollicitée une trentaine de fois, et la gendarmerie, sollicitée une vingtaine de fois, n'avaient pas plus constaté la réalité des nuisances sonores dont se plaignaient les recourants. Dans ces circonstances, la cour cantonale a reconnu que le comportement des recourants en réaction à ces prétendues nuisances - par des coups portés sur les radiateurs de jour comme de nuit, de sorte à réveiller les autres locataires, des plaintes incessantes auprès de la bailleuse et des autres locataires, ainsi qu'une cinquantaine d'appels à la police et à la gendarmerie - n'était pas justifié et démontrait un manque d'égards envers les voisins.

E. 4.2

S'agissant de la persistance à violer le devoir de diligence, la cour cantonale a considéré que, par le courrier du 7 juillet 2014, les recourants ont encore requis de la bailleuse la

prise de mesures visant à remédier à de prétendues nuisances, lui demandant également de rappeler à tous les locataires les règles de voisinage applicables, partant, qu'ils ont continué à se plaindre des nuisances sonores provenant des voisins. Elle a pour le surplus relevé que les nombreux avertissements précédant la mise en demeure du 20 mai 2014 étaient restés sans effet et qu'il résultait sans ambiguïté des courriers des 14 juin et 7 juillet 2014 que les locataires n'entendaient pas modifier leur comportement.

E. 4.3

Les locataires recourants se plaignent d'arbitraire dans l'appréciation des preuves (art. 9 Cst.).

Selon eux, la cour cantonale a arbitrairement retenu que leurs plaintes n'étaient pas justifiées et, partant, qu'ils ont manqué d'égards envers leurs voisins. D'une part, elle n'aurait pas dû se fier aux témoignages des voisins qui se sont plaints de leur comportement auprès de l'intimée, dans la mesure où ceux-ci avaient intérêt à les voir partir. D'autre part, elle aurait omis le témoignage de C._____, laquelle avait affirmé qu'il y avait beaucoup de bruit la nuit dans l'immeuble, au-delà des bruits de la vie courante.

La critique des recourants à l'encontre de l'appréciation de la cour cantonale est essentiellement appellatoire. Il sied d'ailleurs de relever que la cour cantonale n'a pas omis le témoignage de Madame C._____. Il en résulte toutefois que celle-ci n'a jamais été dérangée par la famille E._____, ni par aucun autre voisin, sous réserve d'un épisode de bruit causé la nuit par la famille A._____ en 2007, situation qui s'était ensuite calmée.

Le grief des recourants ayant trait à l'arbitraire dans l'appréciation des preuves est donc infondé, dans la mesure où il est recevable.

E. 4.4

Les recourants reproche en outre à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 257f al. 3 CO .

E. 4.4.1

Les locataires recourants soutiennent que la première condition de l' art. 257f al. 3 CO , soit la violation de leur devoir de diligence et le manque d'égards, n'est pas remplie. Ils affirment que le simple fait de se plaindre du bruit causé par les voisins n'est pas constitutif d'un manque d'égards envers ces derniers, encore moins si les plaintes s'avèrent justifiées.

En l'occurrence, la mise en demeure du 20 mai 2014 s'inscrit dans un contexte de plaintes pour nuisances que les recourants ont adressées de manière incessante et sur une durée de près de treize ans à d'autres locataires de l'immeuble et à l'intimée, tant et si bien qu'une première mise en demeure avec menace de résiliation du bail leur avait été notifiée le 25 janvier 2011. Hormis ces plaintes, les recourants ont fait intervenir une trentaine de fois la police municipale et sollicité une vingtaine de fois la gendarmerie, sans que celles-ci ne constatent un excès de bruit, à une exception près. Il apparaît enfin qu'ils faisaient eux-mêmes du bruit, en réaction aux nuisances sonores dont ils disaient souffrir.

Au vu de ces faits, la cour cantonale n'a pas violé l' art. 257f al. 3 CO , première condition, en considérant que les plaintes auprès de la bailleresse et les appels à la police étaient constitutifs d'un manque d'égards envers les voisins.

E. 4.4.2

Les locataires recourants soutiennent que la troisième condition de l' art. 257f al. 3 CO , soit la persistance à ne pas respecter leur devoir de diligence et le manque d'égards, n'est pas remplie. Ils contestent en particulier l'interprétation faite de leurs courriers des 14 juin et 7 juillet 2014. Ces courriers, envoyés en réaction aux accusations portées à leur encontre dans le cadre de la mise en demeure du 20 mai 2014, ne contiendraient aucune plainte ou doléance à l'égard de la bailleuse ou des autres locataires. Le courrier du 7 juillet 2014 émanait d'ailleurs de leur assurance de protection juridique et ne pouvait dès lors constituer une violation du devoir de diligence.

Il est vrai que les courriers des 14 juin et 7 juillet 2014 n'égalent pas, en termes de contenu, les nombreux courriers précédemment envoyés par les recourants à l'intimée. Il n'en reste pas moins que les recourants maintiennent qu'ils subissent des nuisances sonores et ont requis, une fois de plus, de la bailleuse qu'elle interpelle les autres locataires sur les règles du voisinage applicables, particulièrement celles en matière de bruit. Dès lors, on ne voit pas que la cour cantonale ait violé le droit fédéral, en estimant que les recourants avaient par ces courriers, particulièrement celui du 7 juillet 2014, persisté dans leur comportement à l'égard de leurs voisins. Le fait que le courrier précité n'a pas été envoyé par les locataires eux-mêmes mais par leur assurance de protection juridique n'y change rien.

E. 5

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être rejeté.

Les frais et dépens de la présente procédure sont mis solidairement à la charge des recourants (art. 66 al. 1 et 5 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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