

BGer 4A_2/2017 vom 4. September 2017

Bundesgericht, 2017-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_2_2017

FR: TF 4A_2/2017 du 4 septembre 2017

IT: TF 4A_2/2017 del 4 settembre 2017

Erwägungen

E. 1

L'arrêt cantonal ayant été notifié au mandataire de la recourante le 17 novembre 2016, le délai de 30 jours (art. 100 al. 1 LTF) est venu à échéance le samedi 17 décembre 2016 et a été reporté au lundi 19 décembre 2016 en vertu de l' art. 45 al. 1 LTF , second jour des fêtes de Noël, de sorte que le délai a expiré le jour après celles-ci, soit le 3 janvier 2017 (art. 46 al. 1 let . c LTF; arrêts 4A_1/2017 du 22 juin 2017 consid. 1; 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 1.1; 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 1.1; 5A_144/2007 du 18 octobre 2007 consid. 1; 4A_434/2007 du 20 mai 2008 consid. 1.1, non publié in ATF 134 III 337).

Interjeté le 3 janvier 2017 et donc en temps utile par la bailleresse recourante, qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF), dans une affaire de contestation de résiliation de bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse excède 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

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).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18). Les critiques de nature

appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261 s.).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Toutefois, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine pas, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, mais uniquement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88; 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 134 III 102 consid. 1.1 p. 104 s.; 133 III 545 consid. 2.2 p. 550), à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 116; arrêts 5A_621/2013 du 20 novembre 2014 consid. 2.2, non publié aux ATF 141 III 53 ; 4A_399/2008 du 12 novembre 2011 consid. 2.1, non publié aux ATF 135 III 112).

Lorsque le juge cantonal dispose d'un pouvoir de décision en équité (art. 4 CC), le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve sa décision. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; il sanctionnera en outre les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une inéquité choquante (sur le contrôle de l' art. 4 CC en général, cf. ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.; 132 III 109 consid. 2 p. 111 s.; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il convient de préciser que, de manière générale, les éventuelles comparaisons avec des décisions judiciaires rendues dans des causes que les parties tiennent pour similaires à la leur doivent être appréciées avec circonspection, l'appréciation (juridique) de l'ensemble des circonstances de la gravité des nuisances laissant une large place à l'appréciation, de sorte qu'établir une casuistique en se focalisant sur un seul élément du dossier, sorti de son contexte, n'est pas significatif.

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.

Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l' art. 107 CO , relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; arrêt 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1 publié in SJ 2016 I 336).

Selon la jurisprudence, 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, (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 (arrêt 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités; au sujet des conditions atténuées de la résiliation en cas de non-respect des obligations contractuelles en rapport

avec l'affectation de la chose louée, cf. ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 s.; arrêt 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités).

E. 3.2

La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins (1ère condition) peut consister notamment dans des excès de bruit, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72). Il importe peu que ces excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement, dont il répond (cf. arrêt 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). Il est également sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêts 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1; 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2).

Les constatations relatives aux excès de bruit et à l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes du bâtiment relèvent du fait et ne sont corrigées par le Tribunal fédéral que si elles sont manifestement inexactes (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire arbitraires (art. 9 Cst.), et qu'un grief suffisamment précis et détaillé le démontre (art. 106 al. 2 LTF).

E. 3.3

Pour satisfaire à la 4e condition, les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail.

Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC), raison pour laquelle le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a abusé de ce pouvoir (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et les références).

E. 3.4

Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (arrêt 4A_457/2013 déjà cité consid. 2; 4A_87/2012 déjà cité consid. 4.1; arrêt 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

E. 4.1

En substance, s'agissant de l'existence de nuisances qui auraient été causées par les locataires en cause, la cour cantonale a retenu que trois locataires (L. _____, M. _____ et N. _____) s'étaient plaints à la régie en juillet 2014 de nuisances nocturnes (bains, disputes intenses entre les locataires, utilisation d'un marteau et/ou d'une perceuse le dimanche matin), tapages diurnes (hurlements, claquements de porte, radio allumée même en cas d'absence) et d'incivilités (vol de journaux dans la boîte aux lettres commune, dépôt de poubelles devant leur porte, jardinières suspendues à l'extérieur du balcon, dont une était tombée dans le parc).

Elle a constaté qu'après l'avertissement donné aux locataires en cause par la régie, le 8 août 2014, de nouvelles plaintes avaient été formées par les voisins (L. _____, M. _____, O. _____ et P. _____). Deux voisins (O. _____ et P. _____) ne situaient cependant pas dans le temps les nuisances subies, tandis qu'un autre voisin (N. _____) a

confirmé que les locataires en cause avaient modifié leur comportement ensuite de la sommation du 8 août 2014.

La cour cantonale en a déduit que les plaintes formées avant et après l'avertissement, concernant les nuisances nocturnes (bruit d'un marteau et/ou d'une perceuse, prise de bains) et les incivilités (vol ou emprunt de journaux), n'émanaient que de deux voisins (L. _____ et M. _____).

Elle a également relevé qu'un autre locataire (P. _____) avait témoigné que le bâtiment était de manière générale plutôt bruyant en raison d'une mauvaise insonorisation et que si certains locataires étaient sûrs que les nuisances provenaient de l'appartement des demandeurs, il était difficile de le retenir, comme l'avait confirmé le témoin Q. _____. En particulier, les deux voisins L. _____ et M. _____ se sont plaints auprès de la police de prise de bains successifs et de coups de marteau la nuit du 13 au 14 novembre 2014, alors que les locataires en cause étaient absents de leur logement.

La police qui s'est rendue plusieurs fois sur place n'a jamais pu constater les nuisances alléguées.

La cour cantonale en a donc déduit qu'il est incertain que les nuisances sonores reprochées soient imputables aux demandeurs.

Quant à la disparition temporaire des journaux, elle pouvait être résolue par la suppression de la boîte à journaux commune. De surcroît, elle ne revêt pas la gravité nécessaire pour rendre la continuation du bail insupportable.

E. 4.2

Subsidiairement, s'agissant de la gravité nécessaire pour rendre le maintien du contrat insupportable, la cour cantonale a retenu que le locataire L. _____, dont les relations avec les demandeurs sont tendues depuis plusieurs années et qui a lui-même fait l'objet de plaintes de la part de quatre autres locataires, a participé à la rédaction de tous les courriers, sauf un, adressés à la régie et mettant en cause les demandeurs. Il a indiqué aux voisins que toutes les nuisances étaient dues aux demandeurs, en a instigué un à se plaindre et a vraisemblablement instrumentalisé tout le voisinage. Ses propres plaintes sont sujettes à caution et celles des voisins comportent une surenchère certaine. Il a refusé de se prêter à une médiation de voisinage, préférant multiplier les démarches à l'encontre de ses voisins auprès de la régie et de la police. La cour cantonale a donc retenu que ses agissements et son témoignage devaient être appréciés avec circonspection.

Elle en a conclu que si les demandeurs ont effectivement été à l'origine de nuisances sonores avant la sommation, les éléments au dossier ne permettaient pas d'admettre qu'elles revêtaient la gravité nécessaire pour rendre le maintien du bail insoutenable, ni qu'elles avaient perduré jusqu'à la notification des congés.

E. 5.1

La recourante se plaint de violation du principe de l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.) à deux égards.

E. 5.1.1

Premièrement, elle reproche à la cour cantonale d'avoir omis certains faits.

Il résulte de son exposé juridique que la recourante confond les faits constatés et les faits omis, ainsi que la retenue avec laquelle le Tribunal fédéral revoit une décision d'équité, en d'autres termes qu'elle méconnaît la distinction entre le fait et le droit.

Il est vrai que la constatation cantonale, selon laquelle seulement deux locataires se sont plaints de nuisances après l'avertissement, est inexacte, mais il s'agit en réalité d'une inadvertance, la cour ayant voulu insister sur les plaintes de voisins ayant précédé et suivi l'avertissement du 8 août 2014: seuls en effet, les locataires L._____ et M._____ se sont plaints avant et après cette date. Au demeurant, la cour n'a pas ignoré les plaintes adressées à la régie par les autres voisins après l'avertissement (O._____, P._____), ayant même discuté expressément dans sa motivation les plaintes des époux O._____. Il ne faut par ailleurs pas confondre un fait omis dans l'établissement des faits et un fait non utilisé ou discuté dans la motivation.

La constatation de fait inexacte sera rectifiée ainsi.

E. 5.1.2

Deuxièmement, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir tenu compte de faits qui ne jouent aucun rôle dans la présente procédure.

A nouveau, la recourante méconnaît la distinction du fait et du droit.

Savoir si le comportement du voisin L._____ à l'égard d'autres locataires, même antérieurement à l'année 2014, devait être pris en considération, n'est pas une question de fait, mais une question de droit. En effet, la question de savoir si le voisin L._____, qui est témoin dans la présente affaire, a lui-même fait l'objet de plaintes par le passé relève de la pertinence juridique de ce fait pour juger de sa crédibilité, ce que la recourante semble entrevoir lorsqu'elle parle de " l'ombre d'un début de pertinence ". Le grief d'arbitraire de l'art. 9 Cst. tombe donc à faux.

E. 5.2

La recourante formule en outre trois griefs sous le titre de violation de l'art. 257f al. 3 CO .

E. 5.2.1

Premièrement, sous le titre d'insonorisation défailante de l'immeuble, la recourante mélange question de fait et question de droit.

La bailleresse reproche tout d'abord à la cour cantonale d'avoir retenu qu'il était difficile de déterminer l'origine des nuisances dont se plaignent les voisins. Or, il s'agit-là clairement d'une constatation de fait. Dans la mesure où la recourante ne se plaint pas d'arbitraire en invoquant expressément les art. 97 al. 1 LTF et 9 Cst. et, au surplus, formule une critique essentiellement appellatoire, invoquant et rediscutant les témoignages de certains voisins (amis des locataires en cause et donc favorables à eux) pour les opposer à d'autres (s'étant plaints de nuisances), elle ne démontre pas en quoi la cour cantonale aurait apprécié les preuves de manière insoutenable (art. 106 al. 2 LTF). Son grief est irrecevable.

Ensuite la bailleresse fait valoir que même si l'immeuble était mal insonorisé, les nuisances dépassent ce que les voisins doivent supporter. Ce faisant, elle tient pour établi que les nuisances causées émanent bien des locataires en cause, ce qui n'est pas le cas, comme on vient de le voir. Elle se garde d'ailleurs bien d'expliquer comment il est possible que les locataires demandeurs auraient pu prendre des bains et donner 6 coups de marteau dans la nuit du 13 au 14 novembre 2014, au cours de laquelle les voisins L._____ et

M. _____ ont appelé la police, alors que, selon ce qui a été retenu, les demandeurs se trouvaient en cure à Loèche-les-Bains.

E. 5.2.2

Deuxièmement, sous le titre de disputes très régulières des locataires en cause en violation de l' art. 257f al. 3 CO , la recourante reproche à la cour cantonale de n'avoir pas retenu les disputes conjugales établies par des témoignages concordants. Or, il s'agit-là d'un point de fait, qui aurait dû faire l'objet d'un grief d'arbitraire, pour violation des art. 97 al. 1 LTF et 9 Cst., et être exposé de manière claire et détaillée (art. 106 al. 2 LTF).

Il s'impose d'ailleurs de relever que la cour cantonale a constaté que les disputes dont se plaignaient les voisins L. _____ et M. _____ avant le 8 août 2014 n'ont pas fait l'objet de nouvelles plaintes de ceux-ci après cette date; les plaintes des autres voisins ne permettent pas de dater les éventuelles disputes. Il s'ensuit qu'elles ne seraient de toute façon pas pertinentes.

E. 5.2.3

Troisièmement, la recourante se plaint de violation de l' art. 257f al. 3 CO quant aux courriers rédigés par le voisin L. _____.

Il importe de relever que la cour cantonale a utilisé cet élément dans le cadre de sa motivation subsidiaire relative à la gravité des nuisances et leur influence sur le maintien du bail, dans l'hypothèse où les demandeurs seraient à l'origine de ces nuisances.

Dans la mesure où la recourante insiste sur le fait que les voisins ont agi de leur propre initiative, même si le voisin L. _____ a participé à la rédaction de courriers, pour en déduire que celui-ci ne les aurait ni influencés, ni instrumentalisés, elle s'en prend à l'appréciation des preuves, soit des témoignages, par la cour cantonale. Il ne s'agit pas là d'une violation de l' art. 257f al. 3 CO . Au demeurant, la recourante ne donne aucune explication sur le conflit qui a opposé et oppose les locataires en cause à L. _____, ni ne se prononce sur le refus de la médiation par celui-ci.

Fondé sur les faits constatés, on ne voit pas en quoi la cour cantonale aurait violé le droit fédéral en estimant que les nuisances (par hypothèse imputables aux demandeurs) ne seraient pas d'une gravité telle qu'elles rendent la continuation du bail insupportable.

E. 6

En résumé, les griefs qui sont en réalité de fait ne sont pas motivés conformément à l' art. 106 al. 2 LTF et les griefs de droit reposent sur des faits non constatés, de sorte qu'ils sont sans objet. Le recours doit donc être déclaré irrecevable, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). La recourante sera également condamnée à verser une indemnité de dépens aux intimés (art. 68 al. 1 LTF).

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