

BGer 4A_365/2018 vom 24. August 2018

Bundesgericht, 2018-08-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_365_2018

FR: TF 4A_365/2018 du 24 août 2018

IT: TF 4A_365/2018 del 24 agosto 2018

Erwägungen

E. 1

Depuis le 1er juillet 2005, X. _____ est locataire d'un appartement de trois pièces qu'elle habite au rez-de-chaussée d'un bâtiment de la commune de Satigny. Le loyer annuel s'élève à 14'976 francs.

Le 10 mai 2007, huit personnes se sont adressées à la régie pour se plaindre du comportement de X. _____ : cette locataire accusait ses voisins de faire du bruit alors qu'elle se montrait elle-même bruyante et irascible. X. _____ s'est ensuite plusieurs fois plainte de ses voisins auprès de la régie.

Le 7 février 2007, celle-ci lui a enjoint par écrit de cesser un « harcèlement téléphonique concernant des broutilles se passant dans l'immeuble ».

E. 2

Le 8 juin 2015, à la suite d'un récent incident, la régie lui a adressé une mise en demeure dans les termes ci-après:

Il nous a été rapporté que vous exercez une certaine tyrannie, que vous intimidez et montriez de l'agressivité principalement auprès des enfants qui jouent dans les jardins.

La locataire était sommée de mettre fin à ce comportement, sous menace d'une résiliation du bail avec effet immédiat, en application de l' art. 257f al. 3 CO .

Le 16 novembre 2015, la régie a reçu une pétition souscrite par onze voisins de la locataire, rédigée comme suit:

Madame X. _____ continue à se comporter de façon incivile avec son voisinage en général avec lequel elle est en conflit... [Elle] continue et ne cesse d'agresser verbalement les enfants qui jouent à l'extérieur en les effrayant également par ses gestes et expressions. Nos enfants vivent dans un climat de peur alors qu'ils jouent normalement. Ce comportement traumatisant provoque des peurs et traumatismes intolérables à tel point que certains enfants n'osent plus passer devant sa porte de palier qui est un passage obligatoire pour arriver à l'ascenseur au rez-de-chaussée ou se mettent à chuchoter par peur des représailles. [Elle] appelle régulièrement la police pour déposer des plaintes, hurle dans nos interphones et/ou en dedans et dehors de l'allée, claque violemment sa porte d'entrée lorsqu'elle rentre et sort, tape violemment contre son carrelage pour [signaler] son mécontentement, bouscule les personnes qui entrent et sortent en même temps qu'elle à l'entrée et claque violemment la porte d'entrée prenant le risque de blesser des doigts d'enfants, agresse verbalement les gens, ne respecte pas les jours et horaires de la buanderie, fait ses lessives la nuit, espionne son voisinage, les allées et venues des gens, les voisins en passant sa tête par-dessus les arbustes, ce qui est une atteinte à la vie privée des personnes.

Le 24 du même mois, la bailleresse Z._____ SA a résilié le bail avec effet au 31 janvier 2016.

E. 3

Le 15 avril 2016, X._____ a ouvert action contre Z._____ SA devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Le tribunal était requis d'annuler le congé.

La défenderesse a conclu au rejet de l'action.

Le tribunal a interrogé la demanderesse et recueilli divers témoignages. Il s'est prononcé le 24 mai 2017. Il a rejeté l'action et constaté la validité du congé.

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 14 mai 2018 sur l'appel de la demanderesse. Elle a confirmé le jugement.

E. 4

Agissant par la voie du recours en matière civile, la demanderesse requiert le Tribunal fédéral d'annuler le congé.

La défenderesse a pris position sur une demande d'effet suspensif jointe au recours. La Présidente de la Ire Cour de droit civil a rejeté cette demande par ordonnance du 17 juillet 2018.

La demanderesse a présenté une demande d'assistance judiciaire le 8 août 2018.

E. 5

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

E. 6

Le recours en matière civile est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); il peut toutefois compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l' art. 9 Cst. (art. 105 al. 2 LTF ; ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; les critiques dites appellatoires, tendant simplement à une nouvelle appréciation des preuves, sont irrecevables (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 p. 253; 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

E. 7

Aux termes de l'art. 257f al. 1 à 3 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire (al. 1); s'il s'agit d'un immeuble, il doit également respecter les égards dus aux habitants de la maison et aux voisins (al. 2). Si le maintien du bail devient insupportable au bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

Le manquement imputable au locataire, même persistant, doit être suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat. Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l' art. 4 CC , en considération de tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; 132 III 109 consid. 2 p. 111). Le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve une décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque la décision s'écarte sans raison des règles établies en la matière par la doctrine et la jurisprudence, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2 i.f. p. 345; 138 III 252 consid. 2.1 p. 254; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279).

E. 8

A l'issue d'une discussion des déclarations et témoignages recueillis par le Tribunal des baux et loyers, la Cour de justice parvient à la conclusion que les faits dénoncés dans la pétition remise à la régie le 16 novembre 2015 sont avérés. La Cour retient encore que la demanderesse n'a pas donné suite à la sommation à elle signifiée le 8 juin 2015 et que son comportement est suffisamment nuisible pour justifier la résiliation du bail.

La demanderesse se plaint de constatation manifestement inexacte des faits et elle développe sa propre discussion des preuves. Le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points elle reproche réellement à la Cour de justice, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrée à une appréciation des preuves absolument insoutenable. L'argumentation présentée tend seulement à substituer une appréciation différente de celle de l'autorité précédente; elle est par conséquent irrecevable au regard de la jurisprudence susmentionnée relative à l' art. 97 al. 1 LTF .

Pour le surplus, la demanderesse ne met pas sérieusement en doute que l'appréciation de la Cour soit conforme à l' art. 257f CO . Les arguments avancés à ce sujet ne sont qu'un prolongement de la discussion des preuves.

E. 9

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables.

Selon l' art. 64 al. 1 LTF , le Tribunal fédéral peut accorder l'assistance judiciaire à une partie à condition que celle-ci ne dispose pas de ressources suffisantes et que ses conclusions ne paraissent pas d'emblée vouées à l'échec. En l'occurrence, la procédure entreprise devant le Tribunal fédéral n'offrait manifestement aucune chance de succès, ce qui entraîne le rejet de la demande d'assistance judiciaire.

A titre de partie qui succombe, la demanderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre pour avoir pris position sur la demande d'effet suspensif.