

BGer 4A 517/2016 vom 20. Oktober 2016

Bundesgericht, 2016-10-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_517_2016

FR: TF 4A 517/2016 du 20 octobre 2016

IT: TF 4A 517/2016 del 20 ottobre 2016

Regeste

bail à loyer; expulsion du locataire | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1

Dès le 1er novembre 1999, X._____ a pris à bail un appartement de trois pièces au deuxième étage d'un bâtiment de la commune de Meyrin. Le 16 août 2013, la bailleresse Z._____ SA l'a informée de plaintes reçues d'autres habitants du bâtiment et aussi de l'entreprise chargée de l'entretien des parties communes telles que l'ascenseur et le hall d'entrée. Ces réclamations faisaient état de comportements inconvenants ou hostiles de la locataire, en particulier de cris et d'insultes adressées aux autres habitants et aux employés de l'entreprise, et de salissures intentionnelles dans les parties communes. Sous menace de résiliation du contrat, la locataire était sommée de mettre fin à ces agissements. Le 9 septembre 2013, la bailleresse a résilié le contrat avec effet au 31 octobre suivant. Ce congé était fondé sur l' art. 257f al. 3 CO et motivé par les agissements inconvenants de la locataire. A teneur de cette disposition, le bailleur est autorisé à résilier le bail lorsque son maintien est devenu insupportable pour lui ou pour les personnes habitant la maison, parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. A cette époque, le loyer annuel s'élevait à 11'340 fr., frais accessoires en sus.

E. 2

En temps utile, X._____ a ouvert action contre Z._____ SA devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Le tribunal était requis de constater l'inefficacité du congé. La défenderesse a conclu au rejet de l'action et elle a présenté des conclusions reconventionnelles: le tribunal était requis d'ordonner « l'évacuation de la locataire avec exécution directe ». Le tribunal a interrogé treize témoins. A l'issue de son appréciation des preuves, le tribunal a retenu que la défenderesse était fondée à reprocher à la demanderesse des salissures délibérées et répétées tendant à ruiner le travail du personnel de nettoyage, des insultes répétées à ce personnel et à d'autres locataires, des bruits intentionnels et divers agissements hostiles ou nuisibles aux autres habitants, tels que sonner aux portes la nuit et ostensiblement filmer ou photographier les personnes, et des émissions d'odeur de cannabis incommodes pour le voisinage. Ces outrages autorisaient la défenderesse à résilier le contrat en application de l' art. 257f al. 3 CO . En conséquence, par jugement du 18 juin 2015, le tribunal a rejeté l'action principale et accueilli l'action reconventionnelle. Il a condamné la demanderesse à évacuer l'appartement remis à bail; il a renvoyé la cause à une autre section du même tribunal pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées par la défenderesse. La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 3 août 2016 sur l'appel de la demanderesse; elle a

confirmé le jugement.

E. 3

Agissant par la voie du recours en matière civile, la demanderesse requiert le Tribunal fédéral de constater l'inefficacité du congé signifié le 9 septembre 2013. La défenderesse a pris position sur une demande d'effet suspensif jointe au recours; pour le surplus, elle n'a pas été invitée à procéder.

E. 4

Le présent arrêt met fin à la cause, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de statuer sur la demande d'effet suspensif. Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

E. 5

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 140 III 86 consid. 2 p. 88; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 141 I 36 consid. 1.3 p. 41; 138 I 171 consid. 1.4 p. 176; 134 I 83 consid. 3.2 p. 88). 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. 6

La Cour de justice a rejeté une requête de la demanderesse tendant à l'interrogatoire d'un quatorzième témoin. Devant le Tribunal fédéral, cette partie tient ce refus pour contraire au droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 53 al. 1 CPC. Le droit d'être entendu inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes dans le procès, à moins que, parmi d'autres cas, le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité (ATF 141 I 60 consid. 3.3 p. 64; 136 I 229 consid. 5.3 p. 236/237). Il est constant que le quatorzième témoin devait déposer, le cas échéant, au sujet d'un événement survenu le 13 juillet 2015, soit près de deux ans après le congé litigieux. La Cour de justice retient que ce fait n'est pas pertinent parce que la validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92/93; 140 III 496 consid. 4.1 p. 497). En dépit de l'opinion différente de la demanderesse, le Tribunal fédéral adhère à cette appréciation, ce qui entraîne le rejet du grief tiré des art. 29 al. 2 Cst.

et 53 al. 1 CPC.

E. 7

La demanderesse conteste les agissements constatés à sa charge d'abord par le Tribunal des baux et loyers puis par la Cour de justice. Elle revient sur les témoignages recueillis et elle développe une nouvelle discussion de ces dépositions. Elle dénonce une appréciation censément arbitraire de l'ensemble des preuves mais le Tribunal fédéral ne discerne guère sur quels points elle reproche réellement aux précédents juges, sinon par de simples protestations ou dénégations, d'avoir commis une erreur certaine ou de s'être livrés à une appréciation 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 précitée. Pour le surplus, la demanderesse ne conteste pas que les agissements en cause puissent justifier le congé prévu par l' art. 257f al. 3 CO . Elle ne conteste pas non plus que par suite de la fin du contrat, elle doive restituer l'appartement conformément à l' art. 267 al. 1 CO .

E. 8

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur 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.

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