

# **GE\_GERICHTE ACJC/1012/2018 vom 6. August 2018**

GE Cour de justice, 2018-08-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1012\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1012_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1012/2018 du 6 août 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1012/2018 del 6 agosto 2018

## **Erwägungen**

### **E. 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). 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'article 271a alinéa 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

- 9/14 -

C/21546/2016

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

### **E. 2.1**

Selon l'article 317 alinéa 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

### **E. 2.2**

En l'espèce l'appelante a produit en appel une pièce nouvelle, à savoir un procès-verbal d'audience devant le Ministère public daté du 28 septembre 2017. Cette pièce aurait pu être produite devant le Tribunal, qui a gardé la cause à juger le 10 novembre 2017. Elle est par

conséquent irrecevable, de même que les allégués qui s'y rapportent.

### **E. 3**

Le Tribunal a retenu que la réalité des nuisances au voisinage reprochées à l'appelante était établie par les pièces du dossier et les témoignages recueillis. Les témoignages des amies de l'appelante devaient être appréciés avec circonspection du fait qu'ils émanaient de proches de celle-ci. Ces nuisances avaient perduré postérieurement à l'avertissement écrit émanant de l'intimée. Le comportement irrespectueux, voir pénalement répréhensible de la locataire, rendait le maintien du bail insupportable pour la bailleuse et pour les voisins de la locataire. La résiliation du bail avec effet immédiat en raison du manque de diligence et d'égards de l'appelante envers ses voisins était par conséquent fondée et le congé était valable. L'évacuation de l'appelante devait être prononcée.

L'appelante fait valoir qu'il résultait des déclarations des témoins H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ que ses voisins D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ s'étaient ligués contre elle car elle s'était plainte du fait qu'ils causaient des nuisances telles que bruits d'enfants, odeurs de joints ou de barbecue. Les témoins précités avaient en outre confirmé que ses chats ne causaient aucune nuisance. Elle n'avait commis aucune violation en lien avec le bail après la mise en demeure du 27 juillet 2016. Rien

- 10/14 -

C/21546/2016 n'interdisait de laisser la porte de l'immeuble ouverte la journée. L'appelante n'avait pas remis de la nourriture pour chat dans l'entrée ni jeté des seaux d'eau sur ses voisins après la mise en demeure. Il n'était pas établi que la présence d'urine dans l'immeuble était due à ses chats. La mésentente entre les locataires était due à l'attitude du bailleur qui avait indiqué, à tort, à l'appelante que ses voisins D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ étaient à l'origine du retrait de son espalier à chat. Les épisodes isolés du jet de l'arbre à chat et de la menace au couteau étaient postérieurs à la résiliation et n'entraient pas en considération.

#### **E. 3.1**

Selon l'article 257f alinéa 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'article 257f alinéa 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). Tel est également le cas des odeurs nauséabondes et des salissures de chiens dans les parties communes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_162/2007 du 27 septembre 2007 consid.4.2; WESSNER, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2017, ad art. 257f CO, n. 26). 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). Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'article 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).

### **E. 3.2**

Selon l'article 157 CPC, le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il

- 11/14 -

C/21546/2016 peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_812/2015 du

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'existence des nuisances émanant de l'appelante invoquées par l'intimée à l'appui de la résiliation du bail, à savoir un comportement irrespectueux envers ses voisins et différentes déprédations des parties communes de l'immeuble due à la présence de ses chats, est établie tant par les pièces et les photographies produites par l'intimée que par les témoignages recueillis. Il ressort en effet des nombreux courriers et messages des locataires D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et de la concierge de l'immeuble litigieux que l'appelante n'a pas pour ses voisins les égards qui leurs sont dus, puisqu'elle les insulte, jette des liquides et des boules de poils sur leur balcon, laisse ses chats souiller les parties communes en y faisant leurs besoins, en semant des boules de poils et des carcasses d'animaux et maintient la porte de l'immeuble ouverte, ce qui dérange les autres occupants de l'immeuble. Les allégations de l'appelante selon lesquelles les salissures d'urine et d'excréments constatées dans les parties communes de l'immeuble ne proviendraient pas de ses chats ne sont étayées par aucun élément du dossier. L'appelante n'indique d'ailleurs pas quelle serait, selon elle, la source de ces nuisances. Le fait de laisser la porte de l'immeuble ouverte, même s'il n'est pas interdit expressément par un règlement, constitue un élément parmi d'autre attestant du manque d'égard de l'appelante envers ses voisins. En effet, cela dérange les voisins qui s'en sont plaints à plusieurs reprises, refroidit les locaux en hiver et suscite des problèmes de sécurité. Or l'appelante ne tient aucun compte des remarques des autres locataires, s'obstinant à faire passer le confort de ses chats avant celui de ses voisins, ce qui contrevient aux règles du bon voisinage. Le comportement de l'appelante enfreint ainsi l'article 38 des conditions générales et règles et usages locatifs, qui prévoit que la détention d'animaux n'est tolérée qu'à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires et ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, rien dans le dossier ne permet de retenir que ses voisins D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_ et la concierge de l'immeuble inventeraient des griefs à son égard pour lui nuire.

- 12/14 -

C/21546/2016 Le fait que les trois amies de l'appelante, à savoir les témoins H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ n'aient pas constaté de comportement irrespectueux de l'appelante envers ses voisins, n'est pas décisif. En effet, en raison de leurs relations d'amitié avec l'appelante, leurs déclarations doivent être appréciées avec réserve. Il est en particulier possible qu'elles aient été influencées par le récit que l'appelante leur a fait de ses relations de voisinage. En outre, ces personnes n'habitent pas l'immeuble litigieux et ne sont pas exposées quotidiennement, comme les autres témoins, aux inconvénients causés par la présence des chats de l'appelante. Le fait que l'une de ces témoins ait déclaré que D\_\_\_\_\_

critiquait l'appelante, que E \_\_\_\_\_ s'était montré agressif à son égard et que ces personnes étaient bruyantes, n'est pas non plus déterminant. La question de savoir si les témoins D \_\_\_\_\_ ou E \_\_\_\_\_ causent eux-mêmes des nuisances de bruit ou d'odeurs de barbecue est irrelevante dans le cadre de la présente procédure car, même si l'existence de telles nuisances était établie, ce qui n'est pas le cas, cela ne justifierait pas le comportement de l'appelante. Peu importe en outre de savoir si la mésentente entre les locataires de l'immeuble est due ou non à l'épisode de l'enlèvement des espaliers à chats; quelles qu'en soient les raisons, les agissements de l'appelante contreviennent aux égards qu'elle doit à ses voisins. Comme l'a jugé à juste titre le Tribunal, l'attitude irrespectueuse de l'appelante envers ses voisins a perduré après réception de la dernière mise en demeure de l'intimée qui lui a été adressée le 27 juillet 2016.

Les voisins et la concierge ont en effet signalé à l'intimée, les 19, 21 et 22 septembre 2016 et le 2 octobre 2016 que la porte d'entrée était toujours ouverte, que les chats circulaient toujours librement dans l'immeuble jour et nuit, urinant sur les paillasons et semant des boules de poils ainsi que des carcasses d'animaux.

Ce qui précède atteste du fait que l'appelante n'a tenu aucun compte de l'avertissement de la bailleuse et n'entend pas modifier son attitude. La réitération des agissements précités suffisait pour justifier la résiliation du bail. Le fait que l'appelante se soit abstenue de lancer de nouveaux seaux d'eau sur ses voisins ou de remettre de la nourriture pour chat dans les couloirs juste après la mise en demeure n'y change rien.

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.

- 13/14 -

C/21546/2016 4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

- 14/14 -

C/21546/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/4/2018 rendu le 3 janvier 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21546/2016. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

**E. 6**

septembre 2015 consid. 5.2). Le principe de la libre appréciation des preuves est par exemple violé lorsque l'on dénie par avance à certains moyens de preuve, de façon générale, la force probante, ou lorsqu'en appréciant des preuves, le tribunal ne suit pas sa propre conviction (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4).

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