

GE_GERICHTE ACJC/1049/2016 vom 18. Juni 2015

GE Cour de justice, 2015-06-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1049_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1049/2016 du 18 juin 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1049/2016 del 18 giugno 2015

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).

- 8/14 -

C/21392/2013

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid. 1). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des articles 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. notamment ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, il résulte des pièces produites en première instance que le loyer hors charge s'élève à 11'340 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. L'appel est recevable sous cet angle.

E. 1.2

Le jugement attaqué a été communiqué par plis du 22 juin 2015 adressés aux parties. Le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes d'été, soit du 15 juillet au 15 août 2014 inclus (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 23 juillet 2015, l'appel a dès lors été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416). En particulier, l'instance supérieure est habilitée à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'autorité d'appel. Cette dernière n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première

instance, sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310 CPC).

E. 1.4

Selon l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement attaqué. Dès lors, l'effet suspensif est automatiquement attaché au dépôt du recours, de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer à ce sujet. Compte tenu de cet effet suspensif, l'exécution de l'évacuation de l'appartement en cause ne peut pas intervenir, jusqu'à droit jugé dans la présente cause.

E. 1.5

Selon l'art. 317 al 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération 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

- 9/14 -

C/21392/2013 partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). D'une manière générale, la preuve a pour objet des faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Les titres admissibles sont des documents, tels que des écrits, propres à prouver des faits pertinents (art. 177 CPC).

L'appelante produit avec son mémoire d'appel des réservations de vols et d'hôtels, datant de mai à septembre 2013. Il s'agit donc de pièces qui auraient pu être produites pendant la procédure de première instance, l'appelante n'expliquant pas pour quels motifs elle aurait été empêchée de le faire. Elles sont dès lors irrecevables.

Pour le surplus, les autres pièces nouvelles produites par l'appelante portent sur des faits survenus en 2015, soit largement après la période pertinente pour apprécier le bien-fondé du congé litigieux. Bien que recevables sous l'angle de l'art. 317 al .1 CPC, leur pertinence fait défaut. En effet, il faut se replacer au moment où la résiliation a été donnée pour juger de sa validité (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4C_270/2001 du 26 novembre 2001).

Il en est de même des pièces produites par l'intimée, qui consistent toutes en des correspondances, postales ou électroniques, qui lui ont été adressées en 2015 par certains habitants de l'immeuble, en relation avec des événements survenus pendant la même année. Ils sont également sans pertinence et doivent dès lors être écartés de la procédure, en application des art. 150 al. 1 et 177 CPC.

E. 1.6

L'appelante prend des conclusions tendant à l'audition de C_____. Selon elle, cette personne aurait assisté à un épisode impliquant G_____ et K_____, qui s'est déroulé le 13 juillet 2015.

Il a déjà été vu ci-dessus que toute forme de preuve doit avoir pour objet des faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

A nouveau, dans la mesure où l'événement visé par l'offre de preuve a eu lieu presque deux ans après la date de la résiliation litigieuse, il est sans pertinence pour statuer sur le bien-fondé des motifs invoqués par l'intimée dans le cadre du congé. Il ne se justifie dès lors pas de procéder à l'audition du témoin sollicité par l'appelante.

E. 2

Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits. En effet, elle conteste être l'auteur de certaines dégradations des parties communes de l'immeuble, telles que souillures, crachats ou papiers éparpillés.

- 10/14 -

C/21392/2013

Selon elle, les témoignages réunis en première instance seraient sans force probante, compte tenu du différend l'ayant opposé à G_____, chargée du nettoyage de l'immeuble, concernant la qualité du travail de cette dernière.

Les premiers juges n'auraient pas tenu compte de la présence, pendant quelques semaines, d'un squatter dans l'entrée de l'immeuble, de même que du comportement de certains jeunes gens, présents dans les parties communes de l'immeuble. Selon l'appelante, le Tribunal aurait également dû tenir compte du contexte dans lequel les mises en demeure de la bailleuse lui ont été adressées, à savoir des réclamations qu'elle-même a formulées auprès de l'intimée, ce qui constituerait le véritable motif du congé.

E. 2.1

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. (ATF 138 II 374 consid. 4.3.1).

E. 2.2

En l'espèce, le Tribunal a forgé sa conviction sur les pièces produites ainsi que sur les témoignages entendus. Le dossier de première instance contient ainsi plusieurs courriers postaux ou électroniques, envoyés en juillet et août 2013, par lesquels différentes personnes se plaignent du comportement de l'appelante. Les voisins habitant le logement du dessus ont signalé les insultes et les cris en précisant que l'appelante en était l'auteur. Quelques jours plus tard, un représentant de l'entreprise de nettoyage a également mentionné que l'appelante proférait des insultes à l'encontre de la concierge, et qu'elle dégradait la propreté de l'immeuble par des crachats et des œufs écrasés. A la fin août 2013, plusieurs habitants de l'immeuble se sont plaints, par écrit, du comportement de l'appelante envers le voisinage, mentionnant des agressions verbales, une forme de harcèlement et un comportement qualifié d'abusif. Le contenu de la pétition établie à la fin août 2013 a été confirmé par des personnes qui l'avaient signée et qui ont été entendues comme témoins par le Tribunal. Tel est notamment le cas de H_____, de D_____ et de I_____. Même si ces personnes n'ont pas vu l'appelante au moment où elle agissait, elles ont indiqué avoir constaté par elles-mêmes que des dégradations avaient été perpétrées et observé la présence de l'intéressée juste avant ou juste après leur commission.

G_____, chargée du nettoyage des parties communes du bâtiment pendant la période pertinente, a elle aussi confirmé avoir constaté que l'appelante salissait intentionnellement le hall d'entrée, l'ascenseur ou les escaliers. Elle a également relaté les insultes dont elle avait fait l'objet, dans la rue. Ce témoin a pris des photographies de dégradations commises, également produites au dossier.

Les premiers juges n'ont pas ignoré la présence de jeunes dans le hall d'entrée du bâtiment, puisque celle-ci est mentionnée dans les déclarations de certains témoins, en partie reprises

dans le jugement lui-même. Ainsi, le témoin H_____

- 11/14 -

C/21392/2013 a notamment évoqué la présence de jeunes, précisant qu'il avait d'abord pensé qu'ils étaient à l'origine des souillures constatées. Par ailleurs, le squatter qui dormait dans la cage d'escaliers pendant une certaine période est également mentionné dans les dires du témoin L_____ et du témoin M_____, notamment. Dans sa relation des faits, le Tribunal n'a pas davantage omis les échanges de courriers ayant précédé la mise en demeure du 16 août 2013, précisant que l'appelante avait adressé plusieurs plaintes à l'intimée, dès juin 2012 au sujet de nuisances sonores causées par les grilles métalliques devant le garage et de problèmes de chauffage.

Considéré globalement, l'ensemble de ces éléments sont suffisants pour retenir que l'appelante est bel et bien l'auteure des agissements décrits notamment dans le courrier électronique envoyé le 29 juin 2013 par une habitante de l'immeuble, puis dans le courriel du 15 août 2013 rédigé par un collaborateur de l'entreprise de nettoyage, ainsi que dans la plainte collective signée à la fin août 2013 par plusieurs locataires de l'immeuble. Il est possible que certains témoins, tel que G_____, aient été animés par une forme de ressentiment à l'encontre de l'appelante. Toutefois, cela ne réduit pas à néant la force de conviction de ses déclarations. Celles-ci ont en effet été formulées sous serment, devant le Tribunal des baux et loyers, et plusieurs mois après que les faits pertinents se soient déroulés. Les propos de ce témoin sont, de plus, étayés par les dires de plusieurs autres témoins, comme cela a été rappelé ci-dessus. Certaines pièces produites confirment également la réalité des dégradations litigieuses.

Dans ces conditions, le grief de constatation inexacte des faits pertinents apparaît comme infondé et doit être rejeté. C'est dès lors sur l'état de faits tel qu'il a été retenu par le Tribunal dans le jugement attaqué qu'il convient d'examiner la suite de l'appel.

E. 3

L'appelante critique l'application de l'art. 257f al. 3 CO. Elle relève avoir reçu de l'intimée deux avertissements écrits, dont aucun ne contenait le reproche de dégager des odeurs de cannabis, ou d'émettre des nuisances sonores. Les premiers juges ne pouvaient donc se fonder sur des émanations sonores ou olfactives pour retenir que les conditions prescrites par l'art. 257 f al. 3 CO étaient remplies. Le Tribunal ne pouvait pas davantage tenir compte des plaintes reçues par l'intimée, postérieurement à la notification de la résiliation litigieuse, pour statuer sur le bien-fondé de celle-ci.

E. 3.1

Selon l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (al. 2). 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

- 12/14 -

C/21392/2013 envers les voisins, le bailleur, s'agissant ici d'un bail d'habitation, peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un

mois (al. 3).

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives :

- une violation du devoir de diligence incombant au locataire;
- un avertissement écrit du bailleur;
- la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation;
- le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur;
- le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

Les excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (arrêt 4A_87/2012 déjà cité, consid. 4.1). 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 (arrêt 4A_263/2011 du 20 septembre 2011, consid. 3.4 résumé in JdT 2012 II 110). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêt 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). Pour qu'apparaisse le caractère insupportable des nuisances, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité face à leur continuation. Il a cependant été jugé qu'un délai d'un peu plus de huit mois à compter de l'avertissement n'était pas excessif (arrêt 4A_87/2012 du 10 avril 2012 déjà cité, consid. 5.3).

E. 3.2

Dans le cas d'espèce, l'intimée a adressé deux courriers à l'appelante lui rappelant ses devoirs et obligations, notamment à l'égard de ses voisins. Il lui a notamment été rappelé l'interdiction d'incommoder son voisinage d'une manière quelconque, par exemple par des insultes ou des cris. Il était également mentionné le comportement de l'appelante à l'encontre de la concierge, dont le travail de nettoyage avait été souillé et dégradé, et qui avait elle-même subi des insultes.

- 13/14 -

C/21392/2013

A la fin août 2013, une nouvelle plainte de plusieurs habitants de l'immeuble était adressée à la représentante de l'intimée, relevant le « comportement abusif » de l'appelante. Les intéressés mentionnaient notamment des agressions verbales, du harcèlement, ainsi que des salissures volontaires après le passage de l'entreprise de nettoyage. Dans la mesure où ces agissements ont eu lieu après l'envoi des mises en demeure des 12 juillet 2013 et 16 août 2013, ils rentrent dans le cadre des manquements explicitement reprochés à l'appelante et peuvent par conséquent fonder une résiliation pour manque d'égards envers les voisins.

Il devient dès lors sans pertinence d'examiner si des émanations sonores ou olfactives, provenant du logement de l'appelante, étaient en l'espèce à même de motiver également la résiliation litigieuse.

C'est à juste titre que l'appelante soutient que le Tribunal ne peut pas tenir compte, pour statuer sur le bien-fondé de la résiliation litigieuse, des plaintes formulées par le voisinage après la notification du congé. Toutefois, le jugement attaqué ne prend pas en considération, lors de l'examen du motif de la résiliation, des événements postérieurs au 9 septembre 2013. Comme cela a déjà été relevé plus haut, l'établissement des faits permet de retenir que l'appelante a persisté dans ses agissements inadéquats et irrespectueux, en dépit des mises en demeure qui lui avaient été adressées en juillet et août 2013. Les plaintes reçues par l'intimée en octobre 2013 et avril 2014 sont certes mentionnées dans les considérants du jugement, mais sans que cela n'ait influé sur la reconnaissance du bien-fondé du congé.

En toutes hypothèses, et au vu de l'ensemble des éléments réunis au dossier, la Cour constate à son tour que l'intéressée a répété, postérieurement aux mises en demeure des 12 juillet 2013 et 16 août 2013, et jusqu'au début septembre 2013, certains des agissements qui lui étaient reprochés.

Les conditions d'application de l'art. 257 f al. 3 CO étant remplies, le congé du 9 septembre 2013 doit être déclaré efficace. Le jugement sera dès lors confirmé.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/21392/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 juillet 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/762/2015 rendu le 18 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21392/2013-6-OSB. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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. cf. consid. 1.2.

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