

GE_GERICHTE ACJC/1054/2013 vom 7. März 2013

GE Cour de justice, 2013-03-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1054_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1054/2013 du 7 mars 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1054/2013 del 7 marzo 2013

Erwägungen

E. 1.1

La requête à l'origine de la présente procédure ayant été déposée après le 1er janvier 2011, le nouveau droit de procédure est applicable tant à la première qu'à la seconde instance (art. 404 et 405 CPC).

E. 1.2

Les jugements rendus par le Tribunal des baux et loyers sont susceptibles d'appel si l'affaire est non pécuniaire ou si, pécuniaire, sa valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance atteint 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Si la valeur litigieuse est inférieure à ce montant, seul le recours limité au droit est ouvert (art. 319 let. a CPC). Lorsque la contestation porte sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail, la valeur litigieuse correspond au montant du loyer brut, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période minimale pendant laquelle le bail subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Pour déterminer cette période, il faut tenir compte, en cas de succès du locataire, de la période de protection de trois ans

- 7/13 -

C/21065/2011 prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1). En l'occurrence, la présente affaire revêt un caractère pécuniaire puisqu'elle a pour objet la validité de la résiliation signifiée au locataire en date du 26 août 2011. La valeur litigieuse est, au regard du loyer dû, à savoir 900 fr. par mois, sans les charges, et en prenant en considération le délai de protection de trois ans, supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte. L'appel a été interjeté contre une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours (art. 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC). Il est partant recevable.

E. 1.3

La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Celle-ci est régie par les règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et soumise à la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2.1

L'appelant sollicite des mesures d'instruction complémentaires, à savoir l'audition de sa fille, D_____ et son propre interrogatoire, afin d'établir qu'il a décidé de louer le studio à l'intimé dans le but de bénéficier d'un revenu complémentaire à sa rente AVS et qu'il avait, avec sa fille, au début du bail, expliqué à ce dernier que, pour des raisons de sécurité et compte tenu du caractère familial de la maison, il conserverait une clé de la porte d'entrée

dudit studio ainsi que de la boîte aux lettres.

E. 2.2

L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC) notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre de preuve que l'instance inférieure a refusé d'administrer (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 5 ad art. 316 CPC).

Toute partie a droit à ce que le juge administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Ces moyens doivent toutefois être aptes à forger la conviction du magistrat sur la réalité d'un fait pertinent et contesté (art. 150 al. 1 CPC), susceptible d'avoir une incidence sur l'issue du litige (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 8 ad art. 152 CPC). En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), l'instance d'appel peut refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 138 III 374

- 8/13 -

C/21065/2011 consid. 4.3.2; cf. ATF 132 I 249 consid. 5; 126 I 165 consid. 3b; 116 II 379 consid. 2b).

E. 2.3

En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a déjà procédé à l'audition des parties, audience au cours de laquelle D_____, qui représentait son père, a été entendue. Or, il ne ressort pas du dossier que l'appelant se serait, à l'issue des enquêtes, opposé à la clôture de la procédure probatoire, de sorte qu'il ne saurait, en vertu du principe de la bonne foi, solliciter en appel l'administration de preuves complémentaires. En tout état, les faits que l'appelant souhaite prouver au moyen des mesures probatoires dont il sollicite la mise en œuvre ne sont pas pertinents pour l'issue du litige. Partant, la demande de mesures d'instruction complémentaires de l'appelant sera rejetée.

E. 3

Il est constant que les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la cession de l'usage, dès le 15 février 2009, d'un studio meublé.

E. 4.1

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des faits et des preuves en retenant qu'il n'était pas établi que l'avertissement écrit du 9 août 2011 avait été précédé de plusieurs avertissements oraux. Il leur fait également grief d'avoir violé les art. 257f et 108 CO. Selon lui, l'envoi d'un avertissement écrit était inutile dans la mesure où il était manifeste que C_____, eu égard à son comportement durant le bail et à son absence de réaction à la suite des divers avertissements oraux qui lui ont été donnés, ne se conformerait pas à ses obligations contractuelles. Par ailleurs, il ne saurait être considéré que le locataire n'aurait pas disposé d'un délai suffisant pour remettre l'appartement en état, dès lors que deux semaines se sont écoulées entre le 11 août 2011, date à laquelle un avertissement oral a été donné à ce dernier en sus de la mise en demeure écrite du 9 août 2011, et la résiliation du bail, laquelle est intervenue le 26 août 2011. C_____ n'a au demeurant pas allégué que l'appartement avait été remis en état au moment où le congé

avait été donné, les éléments figurant au dossier démontrant au contraire que l'intéressé persiste à ne pas apporter un usage soigneux aux locaux loués. L'intimé, pour sa part, adhère à la motivation du jugement rendu par l'autorité précédente. Il relève en particulier qu'il n'avait, lors de l'état des lieux effectué en date du 11 août 2011, pas encore reçu l'avertissement écrit du 9 août 2011 puisqu'il n'était pas allé le retirer à la poste, de sorte qu'il ne pouvait lui être reproché de n'avoir, à cette date-là, pas modifié son comportement.

- 9/13 -

C/21065/2011

E. 4.2

Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO). Il doit en particulier procéder aux menus travaux de nettoyage et de réparation indispensables à un entretien normal (art. 259 CO) et maintenir les locaux en bon état d'hygiène, sans qu'on puisse toutefois exiger de lui une propreté absolue (AUBERT, in Droit du bail à loyer, 2010, n. 12 ad art. 259 CO).

E. 4.3

L'art. 257f al. 3 CO sanctionne le non-respect de ce devoir et prévoit 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, le bailleur peut, en présence d'un bail d'habitation, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). L'application de cette disposition suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire, nonobstant l'avertissement précité, à ne pas respecter son devoir, la nouvelle contravention devant toutefois être en relation avec celle évoquée dans la sommation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur ou les personnes habitant la maison, ce qui suppose que le manquement présente un certain degré de gravité et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2). Dans sa protestation écrite, le bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2) et lui impartir si nécessaire un délai raisonnable pour s'amender ou remettre les choses en l'état (LACHAT, Commentaire romand CO I, 2ème éd. 2012, n. 10 ad art. 257f CO). L'exigence d'une sommation écrite est impérative. Un avertissement oral est insuffisant, même réitéré et resté lettre morte (ACJC/888/2012 du 18 juin 2012 consid. 3.1) Le bailleur peut toutefois exceptionnellement renoncer à l'envoi préalable d'un avertissement écrit s'il apparaît d'emblée qu'une telle mesure est manifestement inutile (art. 108 ch. 1 CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1 et 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2). L'avertissement adressé sous pli recommandé est réputé parvenir à son destinataire, lorsqu'il ne peut lui être remis directement, le jour où il va le chercher à la poste ou, à défaut, le 7ème jour du délai de garde postal (SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, n. 44 ad art. 257f CO et n. 28 ad art. 257d CO). Le congé qui ne satisfait pas à une condition matérielle posée à l'art. 257f al. 3 CO, par exemple en cas d'absence de violation grave d'un devoir lié à l'obligation de diligence ou de protestation écrite motivée du bailleur, est inefficace,

- 10/13 -

C/21065/2011 c'est-à-dire sans effets (WESSNER, in le droit du bail à loyer, n. 47 ad art. 257f CO).

E. 4.4

En l'espèce, le congé litigieux a été donné en raison de la violation persistante par l'intimé de son obligation d'user de la chose louée avec soin. Il ressort effectivement du dossier que l'intimé a, durant le bail, sérieusement négligé l'entretien du studio meublé qui lui était loué, tant sur le plan de la propreté que de l'hygiène, ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas. L'existence d'une violation par ce dernier de son obligation de diligence doit par conséquent être admise. Par pli recommandé du 9 août 2011, l'appelant a adressé à l'intimé un avertissement écrit, aux termes duquel il lui a explicitement reproché de ne pas apporter un usage soigneux à l'objet loué et l'a mis en demeure de remédier à cette situation. Ce pli recommandé n'ayant pas été retiré par l'intimé, ce dernier est réputé l'avoir reçu au plus tard à l'échéance du délai de garde postal, soit le 17 août 2011 ainsi qu'il le reconnaît lui-même. Un délai d'au minimum 8 jours s'est ainsi écoulé entre la résiliation du contrat de bail et la réception présumée de l'avertissement écrit. Compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, à savoir notamment que les locaux à remettre en état consistaient en un studio et que l'intimé, sans emploi, pouvait utiliser l'entier du temps mis à sa disposition pour se conformer à ses obligations contractuelles, il y a lieu d'admettre que ce délai était suffisant pour permettre au locataire de modifier son comportement. Or, il ressort du dossier que durant cette période, l'intimé n'a entrepris aucune démarche pour se conformer à son obligation légale d'user avec soin de la chose louée. En effet, ce dernier a lui-même admis, dans le cadre de la procédure de première instance, n'avoir pas procédé à la remise en état de son appartement avant la tenue de l'audience de conciliation, laquelle a eu lieu le 12 décembre 2011. Par ailleurs, deux des témoins entendus par l'autorité précédente, lesquels se sont rendus dans le logement concerné au début de l'année 2012, ont indiqué avoir alors constaté que celui-ci présentait un état de saleté et de désordre important et dégageait "une odeur épouvantable". Il est donc établi que l'appelant a adressé à l'intimé un avertissement écrit l'enjoignant de respecter son devoir d'user avec soin de la chose louée et que ce dernier n'a, nonobstant cette sommation, pas modifié son comportement. En tout état, l'envoi préalable d'un avertissement écrit avant la notification de la résiliation apparaissait inutile au vu du comportement adopté par l'intimé durant le bail. En effet, antérieurement à la sommation écrite du 9 août 2011, l'intimé avait déjà reçu au mois de septembre 2010 un premier avertissement oral. Or, ce dernier n'y a pas donné suite puisqu'au mois de juillet 2011, l'état d'entretien de l'appartement ne s'était pas modifié. Par ailleurs, bien qu'il ait été averti en date du 6 août 2011 de l'intention du bailleur de visiter son appartement 5 jours plus tard, il n'a

- 11/13 -

C/21065/2011 pris aucune mesure pour rendre celui-ci présentable ni n'en a prise ultérieurement après avoir été informé des griefs formulés par le bailleur au sujet de l'état d'entretien du studio. Ainsi, au début de l'année 2012, alors que la présente procédure était en cours, le logement loué par l'intimé était toujours dans un état d'entretien déplorable. Il apparaît donc que ce dernier n'avait pas la volonté, respectivement la capacité, d'adopter un comportement qui soit conforme à son devoir de diligence. L'appelant pouvait donc se dispenser de mettre formellement l'intimé en demeure de respecter ses obligations

contractuelles avant de résilier le contrat de manière anticipée. Reste encore à examiner si les manquements reprochés à l'intimé revêtaient une gravité telle que le maintien du contrat de bail ne pouvait être exigé du bailleur. Il résulte du dossier que l'appartement de l'intimé présentait, lors de la résiliation du bail, un état de saleté avancé. L'huissier judiciaire qui s'est rendu dans le logement deux semaines plus tôt a en effet relevé que l'intérieur de celui-ci, en particulier les agencements dont il était équipé, étaient "crasseux". Or, il est notoire que l'absence d'entretien d'un appartement est de nature à provoquer une usure prématurée de celui-ci et à l'endommager. Des dommages ont d'ailleurs déjà été causés à l'objet loué puisqu'il a notamment été constaté que les portes de l'armoire murale de la cuisine ne se fermaient pas de manière adéquate, que le néon de l'armoire à pharmacie et le flexible de la douche étaient cassés, que le parquet était taché et troué et que les murs de la salle de bains présentaient des taches d'humidité. Par ailleurs, les premières violations par l'intimé de son devoir d'user de la chose louée avec soin ont été constatées au mois de septembre 2010 et l'état avancé de saleté du studio démontre que la situation ne s'est, depuis lors, pas améliorée. Il y a ainsi lieu d'admettre que les manquements reprochés à l'intimé revêtent, compte tenu de leur importance et de leur durée, une gravité certaine, de sorte que le maintien du contrat de bail ne pouvait être imposé à l'appelant, ce d'autant que l'objet loué est un studio meublé situé dans la maison occupée par ce dernier et sa famille. Enfin, le bail ayant été résilié le 26 août 2011 pour le 30 septembre 2011, le délai et le terme de l'art. 257f al. 3 CO ont été respectés. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans parvient à la conclusion que les conditions d'application de cette disposition sont réunies et que partant le congé signifié par l'appelant à l'intimé en date du 26 août 2011 est valable. Le jugement querellé sera par conséquent modifié dans ce sens.

- 12/13 -

C/21065/2011

E. 5

Il ne se justifie pas de donner suite à la conclusion de l'appelant tendant à ce qu'il soit constaté que l'intimé occupe illicitement, depuis le 1er octobre 2011, le studio qui lui a été remis à bail. L'appelant ne dispose en effet d'aucun intérêt à ce qu'il soit procédé à une telle constatation puisque l'art. 267 al. 1 CO prévoit expressément que lorsqu'un congé est valablement signifié, le locataire doit, au terme de celui-ci, restituer la chose louée.

E. 6

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. La conclusion de l'appelant en condamnation de sa partie adverse aux dépens de seconde instance sera par conséquent rejetée. * * * * *

- 13/13 -

C/21065/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 29 avril 2013 contre le jugement JTBL/238/2013 rendu le 7 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21065/2011-4-OSB. Au fond : Déclare valable le congé notifié le 26 août 2011 pour le 30 septembre 2011 par A_____ à C_____, concernant le studio meublé situé dans la maison sise B_____. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges, Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

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