

GE_GERICHTE ACJC/1146/2017 vom 18. September 2017

GE Cour de justice, 2017-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1146_2017

FR: GE_GERICHTE ACJC/1146/2017 du 18 septembre 2017

IT: GE_GERICHTE ACJC/1146/2017 del 18 settembre 2017

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 6 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid.1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n.13 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 art. 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 (ATF 137 III 389, consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

- 7/11 -

C/10554/2015

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 18'636 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et les montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (18'636 fr. x 3 = 55'908 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'espèce, l'appelante affirme avoir reçu le jugement le 1er février 2017. Déposé le 3 mars 2017, l'appel examiné ici a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi

(art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Selon l'art. 317 al. 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, l'appelante produit en appel un certificat médical daté du 29 novembre 2016, qu'elle affirme avoir reçu après le 5 décembre 2016, date à laquelle la cause a été gardée à juger devant le Tribunal, sans toutefois en apporter la preuve. En admettant que cette pièce n'était pas en sa possession à cette dernière date, elle peut être considérée comme recevable.

E. 3.1

L'appelante soutient que son comportement ne constituerait pas une violation de son devoir de diligence selon l'art. 257f CO, dans la mesure où le maintien du bail ne serait pas insupportable. Elle fait valoir qu'elle n'aurait fait l'objet que d'une seule plainte après la mise en demeure de fin janvier 2015 et que les nuisances sonores causées auraient été "très brèves". Selon elle, la bailleresse aurait dû envoyer un second avertissement, au vu de ses problèmes psychiques. Compte tenu de la durée du bail, soit vingt-quatre ans, et de l'amélioration de son comportement depuis son hospitalisation à F_____, la résiliation serait disproportionnée, ce que confirmerait le fait que les voisins entendus comme

- 8/11 -

C/10554/2015 témoins auraient fait preuve de compréhension, souhaitant qu'une solution puisse être trouvée pour l'appelante.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins, les égards qui leurs sont dus.

C'est une dette portant sur une prestation négative qui pèse sur le locataire : en clair il doit s'abstenir de causer des nuisances excessives dans l'exécution du bail, en portant atteinte aux intérêts protégés – par la loi ou par un contrat – de tiers usagers ou voisins de l'immeuble en cause. Les nuisances en question ici consistent notamment dans des nuisances sonores en tout genre, comme du tapage ou de la musique nocturne (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, CPra-Bail, n. 25 et 26 ad art. 257f CO et références). Le locataire qui enfreint son devoir d'égards envers les autres occupants de l'immeuble commet une violation contractuelle. Le degré de faute n'importe pas et un comportement négligent suffit à fonder une telle violation. Ainsi, l'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire. Il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. La résiliation anticipée est destinée à rétablir une situation normale dans l'immeuble et à ménager les intérêts des autres

locataires et des voisins, auxquels le bailleur est tenu de veiller. Sa responsabilité contractuelle légale (art. 679 CC) peut du reste être engagée à cet égard (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd. 2009, n° 2380). Dans un arrêt du 20 septembre 2011, rendu dans la cause 4A_263/2011, le Tribunal fédéral a retenu qu'une éventuelle absence de comportement fautif de la part du locataire à l'origine de bruits et de vociférations ne privait nullement le bailleur du droit de lui signifier un congé extraordinaire, fondé sur l'art. 257f al. 3 CO (consid. 3.4).

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence en rapport avec l'usage de la chose louée (ATF 132 III 109 consid. 5) 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 et 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).

- 9/11 -

C/10554/2015

Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677). Le congé ne doit pas survenir longtemps après cet avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a).

Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop vigoureusement (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 14^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3, 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le Tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code

de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

E. 3.3

En l'occurrence, l'appelante ne conteste pas avoir reçu un avertissement de la part de l'intimée, qui décrivait précisément le comportement dont elle devait désormais s'abstenir, à savoir les cris et hurlements, et d'une manière générale le bruit perturbant la tranquillité de l'immeuble et du voisinage. Il n'est pas non plus contesté que les délais prévus par l'art. 257f al. 3 CO ont été respectés, ni que les nuisances et vociférations ont repris durant les semaines qui ont suivi la mise en demeure du 28 janvier 2015.

Le bruit causé par l'appelante après la fin janvier 2015 n'était pas négligeable, puisque les locataires voisins entendaient régulièrement ses cris à raison de quatre à cinq nuits par semaine, au point d'appeler, à au moins une occasion, les correspondants de nuit mis en place par la commune. L'intéressée donnait également des coups contre le sol, ce que tout l'immeuble pouvait entendre, selon certains témoignages. Un tel comportement, surtout s'il se répète, est manifestement contraire aux obligations du locataire découlant de l'art. 257f CO.

- 10/11 -

C/10554/2015 Dans ce contexte, la bailleuse n'a pas l'obligation de multiplier les avertissements avant de résilier le contrat avec effet immédiat, ce que ne prévoit d'ailleurs pas la loi. La durée du bail ne joue pas non plus de rôle dans le cas d'un congé pour justes motifs, fondé sur un manque d'égards envers le voisinage.

Il s'ajoute à ce qui précède que l'appelante a bénéficié, au cours de la procédure de première instance, d'une forme de sursis puisque l'intimée s'était engagée à retirer le congé dans l'hypothèse où plus aucune nuisance ne lui serait signalée d'ici à la fin août 2016. L'intimée a dès lors agi avec mesure, de sorte que l'on ne saurait lui reprocher un comportement excessif ou disproportionné. Enfin et contrairement à ce qu'affirme l'appelante, le bruit et le dérangement provoqués par celle-ci se sont déroulés sur une période relativement longue puisque certains voisins ont fait état de perception de nuisances depuis 2008. Après la résiliation litigieuse, les nuisances sonores se sont poursuivies sur de nombreux mois supplémentaires, au vu notamment du courrier du 15 juin 2015 que plusieurs voisins ont adressé à la bailleuse, ainsi que de l'intervention de l'agent de police municipale au début janvier 2016.

Quant à la modification du comportement de l'intéressée, elle n'est intervenue qu'à partir de juillet 2016, soit presque une année et demi après la notification de la mise en demeure de janvier 2015. Il s'agit donc d'un fait nettement postérieur au congé, dont il n'y a pas lieu de tenir compte dans le cadre de l'application de l'art. 257f CO. Il a par ailleurs déjà été indiqué plus haut que l'intention et le degré de responsabilité du locataire n'ont pas d'influence sur le bien-fondé du congé donné pour justes motifs, qui reste valable même si le comportement visé est le fait d'une personne incapable de discernement. Le bailleur doit en effet être en mesure de rétablir une situation normale dans l'immeuble et de ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, ce que l'intimée a fait dans le cas d'espèce en notifiant le congé litigieux. Il découle des considérations qui précèdent que la résiliation litigieuse respecte les exigences de l'art. 257f CO et qu'elle ne saurait, en conséquence, être déclarée inefficace ou être annulée, comme l'ont retenu à raison les premiers juges.

La décision attaquée sera dès lors confirmée.

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/10554/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mars 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/81/2017 rendu le 27 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10554/2015-2. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.