

GE_GERICHTE ACJC/1150/2016 vom 11. Dezember 2015

GE Cour de justice, 2015-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1150_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1150/2016 du 11 décembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/1150/2016 del 11 dicembre 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).

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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

- 9/12 -

C/27308/2013

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 24'852 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. la voie de l'appel est dès lors ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il 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 III 374 consid. 4.3).

E. 1.4

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants se rapportent à des faits qui se sont produits postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'elles sont recevables.

E. 2

Les appelants soutiennent que le bail a été résilié en raison uniquement de la survenance d'une nouvelle inondation, et non en raison de nuisances sonores. Celle-ci était toutefois survenue à la suite d'un problème d'essorage de leur machine à laver, de sorte qu'il s'agissait d'un accident et non d'une négligence. L'inondation provoquée n'avait en outre pas causé de dégâts. Ils n'avaient dès lors pas enfreint leur devoir de diligence. En tout état, le maintien du bail n'était pas insupportable pour l'intimée. L'état de santé de A_____ exigeait en outre qu'il conserve son appartement.

E. 2.1

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets.

- 10/12 -

C/27308/2013 La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités). Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et d'avoir pour les voisins les égards qui leur sont dus. De manière générale, il est admis que le locataire ne doit pas endommager les locaux et installations (WESSNER, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, Bohnet/Montini eds, 2010, n. 2 ad art. 257f CO).

E. 2.2

En l'espèce, le bail a été résilié par avis officiel du 18 novembre 2013 au motif que, le 8 novembre 2013, une nouvelle inondation provenant de l'appartement des appelants s'était produite sur le balcon de la cuisine et du salon de la locataire E_____.

L'appelante soutient que l'inondation ne résulterait pas d'une négligence de sa part, mais d'un problème de machine à laver. Selon B_____, l'épisode du lave-linge s'est produit lorsque E_____ est venue la voir. Selon cette dernière, sa visite était antérieure à l'inondation du 8 novembre 2013 car elle avait écrit à la régie au motif que les inondations continuaient. Il ressort également du témoignage de G_____ que le parquet s'est dégradé à la suite du problème avec la machine à laver. Or, les photos du parquet qui ont été produites et révèlent que celui-ci est fortement endommagé ont été prises à la suite du courrier du 15 novembre 2013, avant que de la moquette soit posée dans l'appartement, de sorte que, le parquet n'ayant pu se dégrader d'une manière aussi importante depuis le 8 novembre précédent seulement, il doit être retenu que l'incident avec la machine à laver s'est produit,

le cas échéant, bien avant l'inondation qui est survenue à cette dernière date. Il sera dès lors retenu que l'inondation du 8 novembre 2013 ne résulte pas du problème de machine à laver allégué. Il y a par ailleurs lieu de relever que les dégâts subis par le parquet, dont les carreaux soit se soulèvent, soit ont disparu en de nombreux endroits, ne peuvent être le résultat d'un incident unique avec la machine à laver, sont compatibles avec le reproche adressé aux appelants de nettoyer à grande eau les sols de leur appartement et ne constituent pas une usure normale.

Il doit par ailleurs être admis que le maintien du bail est insupportable pour l'intimée dans la mesure où, en raison du comportement des appelants, de l'eau s'est infiltrée à plusieurs reprises dans l'appartement du dessous, coulant le long

- 11/12 -

C/27308/2013 des tuyaux de chauffage de manière suffisamment abondante pour qu'elle doive être époncée par la locataire de l'appartement de l'étage inférieur. L'eau a également coulé entre les vitres et les stores de sorte que, lorsque les fenêtres étaient ouvertes, l'eau est entrée à l'intérieur de l'appartement. En outre, ainsi que cela ressort des photos produites, le parquet de l'appartement des appelants est très fortement dégradé et a disparu à plusieurs endroits, laissant apparaître la chape de béton.

Pour le surplus, la réalisation des autres conditions de l'art. 257f CO n'est pas contestée par les appelants. Enfin, l'état de santé de A_____ n'est pas un élément pertinent à prendre en compte dans le cadre de l'examen de la réalisation desdites conditions.

Au vu de ce qui précède, les conditions de résiliation selon l'art. 257f CO sont réunies de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré valable le congé notifié le 18 novembre 2013 aux appelants. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé.

E. 3

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). * * * * *

- 12/12 -

C/27308/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1er février 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement rendu le 11 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27308/2013-2. Au fond : Confirme ce 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 Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.