

GE_GERICHTE ACJC/1173/2025 vom 12. September 2025

GE Cour de justice, 2025-09-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1173_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1173/2025 du 12 septembre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1173/2025 del 12 settembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

La voie de l'appel est ouverte contre les décisions d'évacuation, lorsque la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC), alors que la voie du recours est ouverte contre les décisions du Tribunal de l'exécution (art. 309 let. a CPC; art. 319 let. a CPC). Pour calculer la valeur litigieuse dans les actions en expulsion initiées selon la procédure de l'art. 257 CPC, il faut distinguer les cas où seule est litigieuse l'expulsion en tant que telle, de ceux où la résiliation l'est également à titre de question préjudicielle. S'il ne s'agit que de la question de l'expulsion, l'intérêt

- 10/16 -

C/13742/2023 économique des parties réside dans la valeur que représente l'usage des locaux pendant la période de prolongation résultant de la procédure sommaire elle-même, laquelle est estimée à six mois. Si en revanche la résiliation des rapports de bail est également contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer pour la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle une nouvelle résiliation peut être signifiée; comme il faut prendre en considération la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, la valeur litigieuse correspondra en principe au montant du loyer brut (charges et frais accessoires compris) pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3 - JdT 2019 II 235 pp. 236 et 239; arrêt du Tribunal fédéral 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid.1).

E. 1.2

En l'espèce, la résiliation du bail est litigieuse. Au vu du montant annuel du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.3

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. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante conteste la réalisation des conditions de résiliation de l'art. 257f CO. Elle fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits et apprécié les preuves de manière arbitraire et ainsi procédé à une application arbitraire de l'art. 257f al. 3 CO.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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 résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat

- 11/16 -

C/13742/2023 (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1).

E. 2.2

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable 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, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2020 précité ibid; 4A_457/2013 du

E. 2.3

L'excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de réitération malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égard envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1).

- 12/16 -

C/13742/2023 La violation peut également consister en des dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police, sans que cela ne soit justifié (arrêts du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2). Selon la jurisprudence, le maintien de plaintes pénales à l'encontre de voisins, pour des faits qui sont l'objet même du conflit de voisinage, est de nature à envenimer ce conflit, à tout le moins à l'entretenir (arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 précité consid. 4.2.2).

E. 2.4

Pour apprécier la validité du congé anticipé, le juge doit prendre en considération le motif de congé invoqué par le bailleur et se placer au moment où il a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 précité consid. 4.4; 4A_596/2019 du 30 juin 2020 consid. 4.1).

E. 2.5

Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 142 II 369 consid. 4.3; 141 III 564 consid. 4.1 et les références; 140 III 16 consid. 2.1; 140 III 157 consid. 2.1; 139 III 334 consid. 3.2.5; arrêts du Tribunal fédéral 5A_58/2017 du 7 avril 2017 consid. 2.1; 5A_895/2016 du 12 avril 2017 consid. 2). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références; 137 III 226 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_829/2016 du 15 février 2017 consid. 2.2.1).

E. 2.6

En l'espèce, l'appelante conteste la réalisation des conditions d'une résiliation extraordinaire pour violation de son devoir de diligence. Elle fait valoir que cette prétendue violation n'a pas été démontrée et qu'en tout état, ses comportements ne seraient pas d'une gravité suffisante pour rendre la poursuite du bail intolérable pour les autres habitants de l'immeuble.

Dès son emménagement, l'appelante s'est plainte auprès de l'intimée de nuisances que sa voisine du dessus, E_____, aurait occasionnées. Elle a également, un peu plus d'un an plus tard, été en conflit avec sa voisine du dessous, C_____.

- 13/16 -

C/13742/2023 L'appelante tente de minimiser la situation en affirmant ne pas être la seule locataire de l'immeuble à rencontrer des problèmes de voisinages avec C_____, se fondant sur le témoignage de la gestionnaire de l'immeuble. Si, certes, le témoin J_____ a déclaré qu'un autre locataire s'était plaint du bruit occasionné par la précitée, elle n'a pas fait état de la personne en cause ni témoigné de ce que ce locataire se serait plaint à répétées reprises des agissements de C_____. En tout état, le fait qu'un locataire se soit plaint du comportement de la précitée ne saurait justifier le comportement adopté par l'appelante à l'égard de l'intéressée. Les conflits entre l'appelante et ses deux voisins résultent indéniablement tant des pièces de la procédure que des témoignages recueillis (J_____, C_____, E_____). Il est constant que l'appelante a fait appel à répétées reprises à la police, pour se plaindre de prétendues nuisances sonores provenant de chez ses deux voisines, et que celle-ci n'a constaté aucun bruit chez les intéressées. Il est également constant que l'appelante a déposé plusieurs plaintes pénales contre sa voisine C_____, lesquelles ont fait l'objet d'ordonnances de non-entrée en matière du Ministère public, et qu'elle a également déposé plainte pénale contre l'intimée. Ces comportements dénotent d'un manque d'égards, tant envers les autres habitants de l'immeuble qu'envers l'intimée, et constituent une violation du contrat. Les nombreuses interventions de la police chez ses voisines, sans comportement répréhensible démontré, sont par ailleurs de nature à troubler la tranquillité et la sérénité des intéressées. Le sentiment de persécution de l'appelante et le fait qu'elle ferait l'objet de discriminations en raison de la maladie dont est atteint son fils ne

sont objectivés par aucun élément du dossier. L'appelante soutient qu'aucun locataire hormis C_____ ne se serait plaint à la bailleresse, de sorte qu'il s'agirait de la parole de l'une contre l'autre. Ce faisant, l'appelante passe sous silence la médiation qui a eu lieu avec sa voisine E_____ et le fait que malgré celle-ci, laquelle avait apaisé la situation, elle a continué à adresser à l'intéressée des courriers de doléances, lesquelles n'ont pas été démontrées dans la présente procédure. Lors de son audition, la témoin E_____ a déclaré qu'elle n'osait plus inviter personne chez elle de peur que l'appelante ne se plaigne de bruit et qu'elle évitait de croiser l'appelante. Il résulte du témoignage de J_____ que le précédent bail de l'appelante a été résilié pour violation de son devoir de diligence, pour des problèmes similaires. Sur ce point également, l'appelante substitue sa propre appréciation des faits à ceux constatés par le Tribunal. A son sens, son bail aurait été résilié en raison des bruits causés par son fils. Ce fait ne résulte toutefois pas des témoignages recueillis. Contrairement à ce que soutient l'appelante, rien ne justifie de s'écarter

- 14/16 -

C/13742/2023 du témoignage de J_____. L'appelante n'a d'ailleurs produit aucune pièce venant asseoir son allégation selon laquelle la précédente résiliation aurait reposé sur les désagréments causés par son fils en raison de sa maladie. Il convient ainsi de retenir que l'appelante a adopté dans l'immeuble actuel le même manque d'égards envers ses voisins que dans le précédent immeuble dans lequel elle vivait. L'appelante n'a eu de cesse d'entretenir son conflit avec ses voisines, leur adressant régulièrement des courriers de mises en demeure de cesser des comportements, qui n'ont pas été démontrés. L'intimée a adressé à l'appelante plusieurs mises en demeure d'apaiser la situation et d'entamer des démarches en ce sens, auxquelles la précitée n'a pas donné suite. Si, certes, l'appelante a été gravement atteinte dans sa santé, et n'était pas en mesure, durant un certain temps, de pouvoir participer à une médiation, il résulte également du témoignage de J_____ que l'appelante a ensuite refusé de s'y soumettre. Elle a, de plus, continué à envenimer la situation en adressant des courriers – dont les faits allégués non sont pas établis – à ses voisines. Il est également constant qu'après les mises en demeure, l'appelante n'a pas modifié son comportement vis-à-vis de ses voisines, dès lors qu'elle leur a adressé un courrier le 30 mai 2023, postérieurement à l'ultime mise en demeure de l'intimée du 6 janvier 2023. Les comportements réitérés de l'appelante envers ses voisines sont d'une gravité suffisante pour rendre le maintien du bail insupportable. Les dénégations de l'appelante à cet égard sont sans portée. Ainsi, le Tribunal a correctement établi les faits et apprécié les preuves. Enfin, le contrat a été résilié en respectant le délai de 30 jours pour la fin d'un mois. S'il est indéniable, au vu des certificats médicaux produits, qu'un déménagement est de nature à créer un stress important chez le fils de l'appelante, lequel a besoin d'un environnement stable, ce fait ne saurait être pris en considération pour juger de la gravité des agissements de l'appelante. Tout au plus pourra-t-il être pris en compte lors de l'exécution du jugement d'évacuation. Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et a déclaré efficace le congé notifié.

- 15/16 -

C/13742/2023 Comme l'appelante ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à occuper le logement (art. 267 al. 1 CO), le Tribunal était fondé à ordonner l'évacuation immédiate de l'appelante de l'appartement en cause. Il sera par ailleurs relevé que l'appelante ne semble pas mesurer les effets du comportement qu'elle adopte vis-à-vis de son voisinage, dès lors

qu'elle a derechef déposé plainte pénale à l'encontre de C_____, après son audition par le Tribunal, et persiste donc à envenimer le conflit de voisinage.

E. 2.7

L'appel se révèle ainsi infondé. Le jugement sera par conséquent confirmé. 3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 16/16 -

C/13742/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 février 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/29/2025 rendu le 9 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13742/2023-4-OSB. 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Jean- Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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. 4

février 2014 consid. 2 et les arrêts cités). Le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose violant les stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.1). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Cette violation n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec qui il vit, des visites, des employés ou des sous-locataires (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 précité consid. 4.2; 4A_227/2017 du

E. 5

septembre 2017 consid. 5.1.2; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 précité consid. 4.2; 4A_500/2023 précité consid. 5.1.2; 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2; LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI/BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 51 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 887 n. 3.1.7). La persistance du locataire à ne

pas respecter ses devoirs suppose que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 précité consid. 4.2; 4A_655/2017 précité consid. 3; 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

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