

# **GE\_GERICHTE ACJC/1254/2021 vom 4. Oktober 2021**

GE Cour de justice, 2021-10-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_acjc\\_1254\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1254_2021)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1254/2021 du 4 octobre 2021

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1254/2021 del 4 ottobre 2021

## **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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 13'800 fr. par an. En prenant en compte trois années de loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (13'800 fr. x 3 = 41'400 fr.).

### **E. 1.3**

L'appel a 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. 1.4**

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

- 9/13 -

C/24564/2018 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. 2.1**

L'appelante reproche au Tribunal une constatation inexacte et incomplète des faits, celui-ci n'ayant pas retenu des éléments de témoignages en sa faveur.

### **E. 2.2**

En l'espèce, la Cour constate que le Tribunal a correctement retranscrit dans la partie en fait de son jugement l'essentiel des témoignages recueillis. En tant que de besoin, l'état de fait a été complété par la Cour sur quelques éléments, étant rappelé que celle-ci dispose d'un plein pouvoir de cognition.

### **E. 3.1**

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré comme efficace la résiliation de son bail en vertu de l'article 257f al. 3 CO, au motif qu'elle avait manqué à son devoir de diligence malgré avoir été valablement mise en demeure de cesser les comportements qui lui étaient reprochés.

### **E. 3.2**

L'article 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de 30 jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou a manqué d'égards envers les voisins. L'article 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : violation de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec les manquements évoqués par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral, 4C\_306/2003 du 20 février 2004 et 4A\_87/2012 du 10 avril 2012). La jurisprudence considère que la violation du devoir de diligence peut consister dans le non-respect du repos nocturne, ce qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, ou les excès de bruit, lesquels constituent des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'article 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Il est sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_44/2014 du 17 mars 2014 et 4A\_722/2012 du 1er mai 2013). Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit également respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances du cas d'espèce antérieures à la résiliation du bail (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012).

- 10/13 -

C/24564/2018 Le congé doit correspondre à un fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne peut pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001 et ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003). La jurisprudence a ainsi jugé admissibles des délais de 4 mois et 6 jours, 5 mois entre l'avertissement et la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_264/2002 du 25 août 2003 et 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 888 ss).

### **E. 3.3**

Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ressort tant des pièces produites par l'intimée, que des témoignages des habitants de l'immeuble, du concierge et du gérant, que l'appelante est à l'origine, depuis de nombreuses années, des nuisances qui lui ont été reprochées tant dans les mises en demeure des 19 et 20 septembre 2018 que celles des 5 avril 2017 et 29 juin 2017. Le concierge de l'immeuble et une habitante ont confirmé que l'appelante était

responsable de l'enlèvement des rectangles de linoléum installés sous les paillasons des paliers de chaque étage, comportement ayant fait l'objet de la mise en demeure du 19 septembre 2018. En ce qui concerne l'ouverture des boîtes aux lettres, des portes des parties communes et des locaux techniques, tant le concierge, que le gérant de l'immeuble que des habitants de celui-ci, ont pu constater que l'appelante était à l'origine de ces événements. Finalement, en ce qui concerne l'ouverture du robinet d'eau situé dans la buanderie, ce comportement a pu être constaté notamment par le concierge. De même, tant le gérant de l'immeuble, que le concierge ou les habitants ayant été entendus par le Tribunal ont confirmé que l'appelante avait adopté, de manière répétée des comportements non conformes à ce que l'on peut attendre d'un locataire. Ainsi, en plus des comportements mentionnés précédemment, l'appelante manipulait les boutons de l'ascenseur afin de le faire s'arrêter à tous les étages, nettoyait les locaux communs en lieu et place du concierge, laissait ouvertes les portes des locaux communs (local poubelles, compteur électrique) ainsi que la porte d'entrée de l'immeuble, écoutait de la musique très fort, qui pouvait être entendue du rez-de-chaussée au 6ème étage, jetait de l'eau depuis son balcon, cette eau atterrissant tant sur la chaussée que sur les balcons situés en- dessous du sien. Par ailleurs, un des témoins entendu a vu l'appelante glisser sa main à l'intérieur de différentes boîtes à lettres afin d'y retirer leur contenu pour le jeter dans une poubelle sise sur la chaussée.

- 11/13 -

C/24564/2018 Ainsi, contrairement à ce qu'allègue l'appelante, la procédure probatoire menée par le Tribunal a permis de démontrer que les comportements reprochés à l'appelante étaient bien de son fait. Les nuisances reprochées à l'appelante doivent être considérées comme suffisamment graves pour admettre que pour le bailleur le maintien du bail était devenu insupportable. En particulier, ces nuisances durent depuis de nombreuses années et certaines d'entre elles sont constitutives de violation de la sphère privée des habitants de l'immeuble. Le fait que certains locataires n'aient pas constaté de violations imputables à l'appelante n'est pas déterminant, compte tenu des nombreux témoignages attestant du fait qu'elle provoque des nuisances graves et répétées dans l'immeuble. Certains actes reprochés à l'appelante sont également constitutifs d'une ingérence inadmissible dans les activités tant du concierge, que des entreprises mandatées pour la rénovation des locaux communs. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, les mises en demeure de l'intimée, notamment celles des 19 et 20 septembre 2018, décrivent de manière suffisamment précise les comportements reprochés à la locataire. Celle-ci pouvait comprendre quels comportements lui étaient reprochés et devaient être modifiés, sous peine de résiliation de son bail. La persistance des nuisances causées par l'appelante en dépit des avertissements de l'intimée, résulte de l'examen des témoignages recueillis par le Tribunal. Le témoin F\_\_\_\_\_ a notamment confirmé que les nuisances et les plaintes des autres habitants de l'immeuble avaient perduré après le 20 septembre 2018. Selon le témoin G\_\_\_\_\_ également, les plaintes étaient régulières depuis plusieurs années et n'avaient jamais cessé. Au vu de l'ensemble des circonstances, le Tribunal a considéré à juste titre, que l'appelante avait persisté à violer ses devoirs après réception des mises en demeure des 19 et 20 septembre 2018. L'écart de temps entre les mises en demeure des 19 et 20 septembre 2018 et la résiliation du 27 septembre 2018 n'est pas critiquable in casu compte tenu du fait que l'appelante avait été enjointe à maintes reprises par le passé de modifier son attitude, ce qu'elle n'a jamais fait. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le Tribunal n'a pas violé son droit d'être entendue car sa décision es suffisamment motivée.

- 12/13 -

C/24564/2018 En effet, la preuve des différentes nuisances reprochées à l'appelante a été apportée tant par les pièces produites que par les témoignages recueillis lors de la procédure probatoire menée par le Tribunal. S'agissant de la question de la persistance des nuisances, celle-ci a bel et bien été traitée dans le jugement entrepris, aucun reproche ne pouvant être fait au Tribunal à ce sujet. Par conséquent, il sera confirmé que le congé du 27 septembre 2018, notifié à l'appelante pour le 30 novembre 2018 est efficace.

#### **E. 4.1**

Dans un dernier grief, l'appelante soutient que le congé extraordinaire lui ayant été notifié doit être annulé au sens de l'art. 271 al. 1 CO, celui-ci étant contraire à la bonne foi.

#### **E. 4.2**

Dans le cadre d'une résiliation de bail en application de l'art. 257f al. 3 CO, l'admissibilité de l'annulation du congé n'est envisageable que dans des cas très exceptionnels, par exemple lorsque le bailleur a imparti au locataire un délai pour se conformer au contrat et qu'il résilie avant l'échéance fixée (BOHNET/CARRON/MONTINI, CPra no 48 ad art. 257f CO).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, contrairement à ce que prétend l'appelante, la persistance de son comportement, soit les nouvelles plaintes reçues par le concierge de l'immeuble, puis par le gérant de celui-ci à la suite des mises en demeure des 19 et 20 septembre 2018, justifie la résiliation intervenue le 27 septembre 2018 pour le 30 novembre 2018. Le grief de l'appelante sera donc rejeté.

#### **E. 5**

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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/24564/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 12 octobre 2020 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/599/2020 rendu le 8 septembre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24564/2018-5-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.