

GE_GERICHTE ACJC/1274/2016 vom 1. Februar 2016

GE Cour de justice, 2016-02-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1274_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1274/2016 du 1 février 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1274/2016 del 1 febbraio 2016

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).

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 7'248 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,

- 10/14 -

C/19767/2014 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 l'intimée 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

L'appelant invoque une violation de son droit d'être entendu au motif que le Tribunal n'aurait pas discuté l'ensemble des témoignages.

E. 2.1

Le droit d'être entendu implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que ses destinataires et toutes les personnes intéressées puissent la comprendre et l'attaquer utilement en connaissance de cause, et qu'une instance de recours soit en mesure, si elle est saisie, d'exercer pleinement son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 137 II 266 consid. 3.2). Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui apparaissent pertinents; le droit d'être entendu est violé s'il ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 126 I 97 consid. 2b p. 102 s.; 121 I 54 consid. 2c p. 57 et les arrêts cités).

E. 2.2

En l'espèce, il ressort du jugement attaqué que le Tribunal a examiné les éléments pertinents pour la solution du litige et pris en compte les différents témoignages recueillis, y compris celui de la voisine de l'appelant. Il n'a donc pas violé le droit d'être entendu de l'appelant. Le grief sera rejeté.

E. 3

L'appelant invoque une violation de l'art. 257f al. 3 CO. Il conteste ne pas avoir respecté la mise en demeure de l'intimée de juin 2014. En tout état de cause, le fait de ne pas débarrasser immédiatement des objets entreposés dans les parties communes de l'immeuble ne rendait pas la continuation du bail insupportable. Enfin, la résiliation de son bail violait les principes de proportionnalité et de la bonne foi.

- 11/14 -

C/19767/2014

E. 3.1

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. Elle 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 doit veiller (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4). 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. Selon le Tribunal fédéral, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop restrictif et le congé extraordinaire prévu par cette disposition s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). L'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constitue, en cas de persistance malgré avertissement, un motif typique de congé pour manque d'égards envers les voisins (arrêt du Tribunal fédéral 4A_553/2009 du 13 janvier 2010 consid. 2.5). Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut 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 de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et les références).

- 12/14 -

C/19767/2014 Le congé qui ne remplit pas ces conditions est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, il ressort des témoignages, en particulier de la concierge et de la gérante de l'immeuble dans lequel l'appelant habite, que ce dernier a régulièrement déposé divers objets sur le palier de son appartement ou dans les couloirs des caves. La gérante a ainsi déclaré qu'elle avait constaté à chacun de ses passages, soit une cinquantaine, que des objets appartenant à ce dernier (seaux, outils, télévision, sacs poubelles, morceaux de bois) étaient entreposés sur le palier ou dans les espaces communs. Les déclarations du témoin E _____ vont dans le même sens. La concierge de l'immeuble a encore déclaré que l'appelant lui avait confirmé que les affaires entreposées à la cave lui appartenaient et lui-même a d'ailleurs admis devant le Tribunal avoir entreposé des affaires dans une cave voisine à la sienne. Le témoignage de la voisine de palier de l'appelant ne permet pas de retenir que les allégations des témoins précités seraient inexactes. Elle a confirmé qu'il arrivait à l'appelant d'entreposer des objets sur le palier. Elle a ajouté que celui-ci les débarrassait, sur demande, le soir même ou les jours suivants, ce qui indique que lesdits objets n'étaient pas spontanément enlevés et pouvaient rester entreposés plusieurs jours. D _____, qui a prêté sa cave pour que l'appelant y entrepose ses affaires, a par ailleurs déclaré qu'en raison de ses problèmes de santé, il n'était jamais monté au troisième étage, de sorte qu'il n'est pas en mesure de se prononcer sur l'état d'encombrement du palier de l'appelant. L'art. 43 al. f des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève – dont l'appelant ne conteste pas qu'elles lui soient applicables – prévoit que, "dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles etc.) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet". Par son comportement l'appelant viole cette disposition

et, par conséquent, son devoir de diligence. La gérante de l'immeuble a en outre confirmé que l'appelant n'avait pas obtempéré à la suite des mises en demeure de 2014. Ce dernier le conteste sans apporter d'éléments permettant de considérer que ce témoignage ne serait pas fiable. Il ne peut se prévaloir des photos produites le 5 mai 2015, qui ne permettent pas de retenir qu'à la date de la résiliation du bail, il avait obtempéré à la demande de l'intimée de libérer le palier de son appartement, les caves, greniers ou autres locaux communs. Il ne peut davantage se prévaloir du fait que la concierge de l'immeuble a déclaré que son palier était en ordre entre novembre 2014 et mars 2015, soit plusieurs mois après la résiliation du bail.

- 13/14 -

C/19767/2014 La poursuite du bail doit par ailleurs être considérée comme insupportable pour l'intimée. En effet, cette dernière a pris le soin de demander à l'appelant de débarrasser ses affaires à plusieurs reprises, en décembre 2013 puis le 2 juin 2014 et à nouveau le 25 juin 2014, sans que l'intéressé n'obtempère, ce qui tend à démontrer sa volonté de ne pas se conformer aux usages locatifs de manière durable. Le fait que l'intimée aurait pu faire débarrasser, aux frais du locataire, ses affaires, ne suffit pas à rendre disproportionnée la résiliation dans la mesure où il n'appartient pas à l'intimée de se charger de cette tâche, même aux frais de ce dernier. La gérante de l'immeuble a également fait part de ses craintes en cas d'incendie dans l'immeuble, le palier de l'appelant étant encombré et ne laissant pas le passage. De plus, le comportement de l'appelant, qui, en raison des remarques qui lui sont faites concernant son comportement, s'en prend à la concierge – lui disant: " _____, rentre dans ton pays" – ou complique sans raison sa tâche et lui cause du travail supplémentaire, ne saurait être supporté par l'intimée. La gérante de l'immeuble a également déclaré avoir fait l'objet de paroles désagréables, agressives voire menaçantes de la part de l'appelant. La poursuite du bail ne peut dès lors être imposée à l'intimée et la résiliation de ce dernier viole ni le principe de proportionnalité ni celui de subsidiarité. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et que, par conséquent, le congé notifié à l'appelant le 29 juillet 2014 était valable. Pour le surplus, l'appelant ne disposant plus de titre l'autorisant à occuper les locaux (art. 267 al. 1 CO), c'est également à bon droit que le Tribunal a ordonné son évacuation. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mars 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/113/2016 rendu le 1er février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19767/2014-3-OSB. Au fond :

- 14/14 -

C/19767/2014 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.