

# **GE\_GERICHTE ACJC/1492/2013 vom 16. Dezember 2013**

GE Cour de justice, 2013-12-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1492\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1492_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1492/2013 du 16 décembre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1492/2013 del 16 dicembre 2013

## **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 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur

- 8/13 -

C/5380/2011 ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). 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; 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; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Le dies a quo court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

### **E. 1.2**

En l'espèce, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (17'868 fr. x 3 ans = 53'604 fr.).

### **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**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

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, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'intimée produit trois nouvelles pièces relatives à la procédure pénale concluant à l'irresponsabilité de son fils et ordonnant un traitement institutionnel en milieu fermé, ainsi que son maintien en détention de sûreté. Le jugement rendu le 20 septembre 2012 par le Tribunal correctionnel a été notifié dans sa version motivée par pli du 23 octobre 2012, soit près de trois mois avant que la présente cause ait été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers. Cette décision a été contestée le 12 novembre 2012. Dès lors, cette pièce pouvait être produite plus tôt avec la diligence requise de l'intimée, de sorte que cette condition n'est pas remplie. La pièce sera en conséquence écartée.

- 9/13 -

C/5380/2011 La nouvelle pièce n° 2 ayant été présentée tardivement, elle doit être déclarée irrecevable. En revanche, l'arrêt de la Cour de justice du 19 décembre 2012 confirmant la décision du Tribunal correctionnel a été communiqué par pli recommandé du 18 janvier 2013, de sorte que cette pièce ne pouvait pas être produite devant les premiers juges et répond à la première condition. Enfin, la troisième pièce, soit le courrier d'accompagnement des deux premières, le tout ayant été adressé le 19 février 2013 au Tribunal des baux et loyers démontre que la décision précitée de la Cour de justice a été produite sans retard par l'intimée et remplit ainsi la seconde condition cumulative. Les pièces nouvelles nos 1 et 3 produites devant la Cour par l'intimée sont dès lors recevables, puisqu'elles sont postérieures à l'audience de plaidoiries devant le Tribunal des baux et loyers, de sorte que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont manifestement remplies.

### **E. 3.1**

A teneur de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et d'avoir des égards envers les voisins. Il doit respecter leur vie privée et leur tranquillité, et s'abstenir de toute immixtion excessive (LACHAT, in Commentaire romand, 2e éd., 2012, n. 8 ad art. 257f CO). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_485/2012 du 8 janvier 2013, consid. 4). La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le fait de causer des nuisances de manière répétée ou dans la contravention manifeste aux bonnes mœurs (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 681). 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\_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.1 et 4A\_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2; LACHAT, CR CO, n. 3 ad art. 257f; LACHAT, Le bail à loyer, p. 677 et 812; WESSNER, Le devoir de diligence du locataire

dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 4, n° 7). Le caractère insupportable de la poursuite des relations contractuelles se détermine en équité, en fonction des circonstances concrètes du cas d'espèce (JdT 2013 II p. 129). Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la

- 10/13 -

C/5380/2011 durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur localisation, de leur état d'entretien (par exemple, de la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis, ou non, par le perturbateur (ACJC/1152/2009; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 679). La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits mais en application des règles de l'équité, soit en tenant compte de toutes les circonstances essentielles du cas d'espèce (HIGI, *Commentaire zurichois*, 4e éd. 1996, n° 59 ad art. 257f CO). Les excès de bruit constituent des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257 f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.1). Au-delà de sa teneur littérale, l'art. 257f al. 3 CO peut en outre viser de manière plus générale les comportements non conformes au contrat "quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards" (ATF 132 III 109 c. 2; 123 III 123 c. 2 et 3). La résiliation pour ce motif suppose ainsi, cumulativement : une violation du devoir de diligence du 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 30 jours pour la fin d'un mois (LACHAT, *CR CO*, n. 10 ad art. 257f CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 675; SJ 2004 I p. 439). Dans sa protestation écrite, le bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin de lui permettre de rectifier son comportement. La doctrine majoritaire et la jurisprudence admettent que le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement si une telle mesure apparaît d'emblée inutile (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation du bailleur et le congé a été considérée comme un indice que le maintien du bail n'était pas insupportable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 c. 1b), tandis qu'un délai de cinq mois a été jugé admissible (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 c. 4.3). Une période d'un peu plus de huit mois qui s'est écoulée entre la dernière mise en demeure et le congé est admissible et ne permet pas de retenir que la bailleuse aurait manifesté que le maintien du bail ne serait pas insupportable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 c. 5.3). Selon HEINRICH, un délai d'un an entre le dernier avertissement et la résiliation est un maximum (Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zürich, 2007, N 8 ad art. 257f). L'écoulement du temps constitue un des facteurs pertinents, mais il n'est pas le seul, le juge devant tenir compte de l'ensemble des circonstances (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 156).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, la locataire indique dans un premier moyen qu'elle n'est manifestement pas l'auteur des nuisances et qu'elle est victime des agissements de son fils, dont elle ne

répond en aucun cas.

- 11/13 -

C/5380/2011 Il ressort des différents témoignages que de nombreux mégots, voire des cigarettes encore allumées étaient jetés de l'appartement de l'intimée et atterrirent sur les balcons et jardins privatifs des voisins, créant au passage des dommages aux étages inférieurs. Ces incivilités ne sont pas isolées, puisqu'il a également été question de crachats, de vaisselle tombée du balcon de l'intimée, de cris déchirants, auxquels s'ajoutent des injures proférées par l'intimée ou par son ami (témoins \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_). Le fils de l'intimée s'est, selon les dires de celle-ci, échappé de Belle-Idée une quarantaine de fois pour se rendre à son domicile, où il a été trouvé à plusieurs reprises en sous-vêtements et en chaussettes, effrayant ainsi les autres locataires. Ses débordements ont nécessité plusieurs interventions de policiers cagoulés ou de pompiers pour neutraliser le fils de l'intimée, mobilisant parfois l'appartement voisin pour y parvenir. Ainsi, le fils de l'intimée est l'auteur des troubles. Doit-il être considéré comme son auxiliaire ? Tel serait le cas, par exemple, en cas de vie commune ou de sous-location. A l'époque des faits, il était déjà majeur et disposait d'un logement propre situé à la rue du Jura et ne faisait donc pas vie commune avec sa mère. Par ailleurs, la locataire doit se voir opposer les actes des personnes qui lui rendent visite et être amenée à en répondre. Toutefois, elle indique avoir «tout tenté afin de limiter les excès lorsque son fils venait «lui rendre visite», n'hésitant pas à appeler la police en cas de besoin». L'intimée a également procédé à un changement de ser-rures et a même déposé une plainte pénale contre son fils. Ces visites n'étaient à l'évidence pas souhaitées par la locataire, qui a pris les mesures que l'on pouvait raisonnablement exiger d'elle pour empêcher son fils de pénétrer chez elle. L'intéressé s'est néanmoins échappé de Belle-Idée et introduit contre la volonté de l'intimée dans l'immeuble. Le fils de l'intimée ne peut dès lors pas être considéré comme un auxiliaire dont la locataire devrait répondre et ses actes ne lui sont pas imputables compte tenu des circonstances particulières de l'espèce. De plus, E\_\_\_\_\_ a été interdit depuis 2008 et un tuteur lui a été nommé en la personne d'une collaboratrice du Service des tutelles d'adultes. L'intimée n'assume par conséquent aucune responsabilité au titre de chef de famille au sens de l'art. 333 CC. Le chef de famille est celui ou celle qui est investi(e) de l'autorité domestique (WESSNER, CR CC I, Bâle, 2010, N 6 ad. art. 333), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence, puisque son fils disposait de son propre logement à la rue du Jura et faisait l'objet d'une mesure tutélaire. De surcroît, l'intimée a fait preuve de la diligence requise afin d'empêcher son fils de pénétrer chez elle, mais la maladie mentale de celui-ci l'amenait à s'échapper régulièrement des établissements dans lesquels il séjournait.

### **E. 3.3**

Au vu de ce qui précède, bien que le fils de l'intimée ait clairement manqué de respect à l'égard des voisins de l'intimée, compte tenu des circonstances très particulières du cas d'espèce, la Cour considère qu'il ne peut pas être considéré comme un auxiliaire de la locataire, d'une part, et que celle-ci a entrepris tout ce qui était humainement possible pour éviter les nuisances qui se sont quand même produi-

- 12/13 -

C/5380/2011 tes, d'autre part. La première condition nécessaire à la résiliation anticipée, à savoir la violation du devoir de diligence du locataire, n'est dès lors pas remplie.

### **E. 3.4**

Par ailleurs, l'intimée soutient que les résiliations sont survenues tardivement, soit un an après les avertissements. Le congé anticipé ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, Le bail à loyer, p. 678). Il n'est donc pas exclu qu'une interruption survienne, ce qui doit être pris en compte pour apprécier l'éventuelle tardiveté dans la réaction du bailleur. Le laps de temps légèrement supérieur à une année écoulé depuis l'avertissement du 3 février 2010 est susceptible de rendre la résiliation inefficace de ce fait également, mais il n'est pas nécessaire de trancher la question en l'occurrence, la première condition de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas remplie.

### **E. 3.5**

Les conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas réalisées, le jugement entrepris sera confirmé. C'est à bon droit que les premiers juges ont déclarés inefficaces.

### **E. 4**

La question de la prolongation des congés notifiés le 16 février 2011 pour le 31 mars 2011 est en conséquence sans objet, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de l'examiner en l'espèce.

### **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, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/5380/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2013 par la FONDATION A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/396/2013 rendu le 12 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5380/2011-1-OSB. Déclare irrecevable et écarte en conséquence la pièce n° 2 versée par C\_\_\_\_\_. Déclare recevables les pièces nos 1 et 3 versées par C\_\_\_\_\_. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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. 2.2

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