

GE_GERICHTE ACJC/1500/2015 vom 8. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1500_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/1500/2015 du 8 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/1500/2015 del 8 settembre 2014

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, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire. 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 ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 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 articles 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 (cf. notamment ATF 137 III 389 consid. 1).

- 7/12 -

C/659/2012 En l'espèce, le loyer convenu s'élève à 1'480 fr. par mois, charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'480 fr. x 36 = 53'280 fr.). L'appel est recevable sous cet angle.

E. 1.2

Le jugement attaqué a été communiqué par plis du 15 septembre 2014 adressés aux parties et reçus au plus tôt le lendemain, soit le 16 septembre 2014. Expédié par la poste le 15 octobre 2014, l'appel a dès lors 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. 1.3

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

E. 2.1

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevables leurs écritures du 10 juillet 2014, remises à la poste le même jour. Ils font valoir qu'à l'issue de l'audience du 19 mai 2014, les premiers juges avaient imparti un délai au 20 juin 2014 pour déposer des plaidoiries écrites. Selon eux, ils auraient adressé au Tribunal un courrier du 19 juin 2014, expédié par courrier postal ainsi que par fax, sollicitant une prolongation du délai susmentionné. Cette démarche aurait été effectuée en même temps qu'une autre demande de

prolongation, effectuée dans une autre cause, impliquant également les appelants. Ils ont produit une quittance de fax censée démontrer, selon eux, l'expédition de la demande le 19 juin 2014. Le greffe du Tribunal aurait confirmé, par téléphone, que la prolongation sollicitée dans la présente cause avait été accordée, avec une échéance au 10 juillet 2014. Dès lors, les écritures déposées le 10 juillet 2014 auraient dû être déclarées recevables.

E. 2.2

Selon l'art. 144 al. 2 CPC, les délais fixés judiciairement peuvent être prolongés pour des motifs suffisants, lorsque la demande en est faite avant leur expiration. Dans la pratique, il est suffisant qu'une demande de prolongation, sollicitée par courrier postal, soit expédiée le dernier jour du délai, même si le juge la recevra seulement le lendemain ou le surlendemain (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 12 ad art. 144 CPC). La demande de prolongation de délai doit être faite en la forme écrite; à l'instar de la jurisprudence rendue en application de l'art. 33 al. 2 aOJ par le Tribunal fédéral, la Cour a confirmé qu'une demande fondée sur l'art. 144 al. 2 CPC et expédiée par télécopie uniquement n'était pas suffisante et, partant, irrecevable (cf. ACJC/539/2015 du 8 mai 2015 consid. 2). En cas de doute sur la date à laquelle la prolongation a été formellement demandée, c'est à la partie requérante de prouver le respect des conditions visées par l'art. 144 al. 2 CPC (art. 8 CC).

E. 2.3

Force est de constater, avec les premiers juges, que le dossier de la cause présente ne contient aucune demande de prolongation du délai initialement fixé au 20 juin 2014. Les appelants ont certes produit, postérieurement à l'échéance du délai, une quittance de fax datée du 19 juin 2014, mais celle-ci ne laisse apparaître

- 8/12 -

C/659/2012 que les coordonnées et le numéro de cause de l'autre procédure, engagée par une autre partie demanderesse contre les appelants. Contrairement à ce que soutiennent ces derniers, il n'est pas possible de déduire de ce document que la demande de prolongation a été faite avant le 20 juin 2014. Dans la mesure où de telles preuves font manifestement défaut en l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a constaté qu'aucune demande de prolongation ne lui avait été adressée, dans la présente cause, avant l'échéance du délai fixé au 20 juin 2014. Les écritures adressées le 10 juillet 2014 au Tribunal étaient dès lors tardives, ce qui conduit à les écarter du dossier, comme l'ont fait les premiers juges. Mal fondé, ce grief ne peut être que rejeté.

E. 3.1

Les bailleurs contestent l'inefficacité du congé extraordinaire du bail (art. 257f al. 3 CO), notifié le 15 décembre 2011 avec effet au 31 janvier 2012. Ils soutiennent que, par avis du 24 novembre 2011, ils avaient indiqué au locataire qu'il fallait mettre un terme à ses comportements déplacés. Dans la mesure où le deuxième paragraphe de ce courrier se terminait par la formule «etc...», il fallait en déduire que les comportements expressément énoncés ne constituaient que des exemples, non exhaustifs. Or, l'intéressé a eu, selon les appelants, une altercation avec d'autres locataires en date du 25 novembre 2011. Les premiers juges auraient, de plus, dû tenir compte de la plainte formulée le 29 novembre 2011 par une autre voisine, soit F_____. Les appelants soutiennent enfin que, compte tenu des troubles psychiques du locataire, il serait quoi qu'il en soit incapable d'adopter un comportement correct à l'égard de ses voisins, quelle que soit la période de référence. Il

serait par conséquent indifférent qu'un tel comportement ait été adopté avant ou après la mise en demeure. Subordonner la validité du congé à la preuve stricte de la répétition d'un comportement visé par l'avertissement écrit, serait totalement inapproprié.

E. 3.2

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail de locaux 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 le bailleur 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. La résiliation prévue par cette disposition suppose ainsi 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

- 9/12 -

C/659/2012 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). La première condition, soit la violation du devoir de diligence (cf. art. 257f al. 2 CO), peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques de ce congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Cette violation peut être le fait du locataire, mais également de ses auxiliaires, dont il répond (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). Pour satisfaire à la quatrième condition, les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. 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. Dans sa protestation écrite, le bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (HIGI, Commentaire zurichois, 3e éd. 1994, n. 51 ad art. 257f CO et arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2). Le congé anticipé selon l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné au locataire fauteur de troubles que s'il persévère, après avoir reçu une protestation écrite du bailleur, à enfreindre son devoir de diligence. La nouvelle contravention doit correspondre, par sa nature, à celle qui a fait l'objet de l'avertissement initial (HIGI, op. cit., n. 56 et n. 57 ad art. 257f CO et arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3 bcc). Le congé qui ne remplit pas ces conditions est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4A_457/2013 déjà cité consid. 2; 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

E. 3.3

En l'occurrence, les appelants ont adressé aux intimés un courrier recommandé du 24 novembre 2011, par lequel ils indiquent avoir reçu «plusieurs plaintes» au sujet du «comportement déplacé de l'intéressé». A ce sujet, était mentionné le fait de se «promener dans l'immeuble en sous-vêtements, d'aborder les femmes de l'immeuble, d'afficher des notes menaçantes un peu partout dans l'immeuble, etc...». Le locataire était mis en demeure de cesser «ce comportement déplacé et dérangeant pour une grande partie des locataires de

l'immeuble». Il a été vu plus haut que, selon la jurisprudence, le comportement reproché par la partie bailleresse dans sa protestation écrite, au sens de l'art. 257f al. 3 CO, doit être précisément décrit, afin que le destinataire de l'avertissement puisse rectifier

- 10/12 -

C/659/2012 son comportement. Par la suite, le nouveau comportement censé constituer une nouvelle violation du droit de diligence du locataire doit correspondre, par sa nature, à celle qui a fait l'objet de l'avertissement initial. L'événement ayant conduit à la résiliation litigieuse consiste en une altercation ayant eu lieu le 25 novembre 2011. Le déroulement exact de cette querelle entre l'intimé et d'autres locataires du 6ème étage n'est pas aisé à reconstituer, pas plus que les responsabilités des uns et des autres dans son déclenchement. Entendus comme témoins par le Tribunal, les locataires en question ont minimisé la gravité de cet événement, évoquant un probable malentendu au sujet d'une accusation formulée contre l'intimé. Il n'est en tout cas pas établi que l'intimé ait provoqué délibérément cette querelle. La plainte adressée le 29 novembre 2011 à la régie par F_____ relate les mêmes faits, et sa prise en compte par le Tribunal ne permet pas de retenir un autre état de fait. Les parties intéressées paraissent ainsi convenir qu'à cette occasion, une dispute verbale relativement violente se soit engagée, sans que l'intimé n'ait agressé physiquement quiconque. L'intéressé s'est toutefois oralement défendu, avec une certaine véhémence, d'avoir sonné à la porte de ses voisins, quelques jours auparavant, ce qui lui était reproché. Comme l'ont relevé les premiers juges, cet épisode n'était pas de nature à aplanir les griefs que les autres habitants de l'immeuble ont pu élever à son encontre. Le point déterminant est toutefois de savoir si le comportement de l'intimé s'inscrit dans les griefs formulés préalablement et par écrit par les appelants ou si, cas échéant, il était d'une telle gravité qu'un avertissement préalable ne s'imposait pas. Compte tenu des conséquences importantes, pour le locataire, d'une résiliation extraordinaire de son bail, il se justifie d'exiger de la partie bailleresse qu'elle expose avec précision la nature de ses reproches, de façon à ce que le locataire puisse comprendre de quel comportement il doit impérativement s'abstenir. Dans ses conditions, il n'est pas possible de retenir, comme le soutiennent les appelants, que l'envoi d'une protestation écrite permet ensuite à la partie bailleresse de résilier le bail avec effet immédiat pour toute future contravention au contrat ou aux devoirs de diligence du locataire. L'utilisation de l'adverbe «notamment», ou de la locution «etc...» ne le permet pas davantage, sauf à renoncer à l'exigence d'un énoncé précis des reproches adressés à la partie locataire. Force est dès lors de constater, avec les premiers juges, que le courrier de mise en demeure du 24 novembre 2011 porte sur des comportements précis, consistant à parcourir les parties communes du bâtiment en sous-vêtements, à aborder les femmes habitant l'immeuble, ou à afficher des notes manuscrites. C'est donc par la répétition d'une action de même nature que l'intimé s'exposait à une résiliation avec effet immédiat. Or, la querelle survenue le 25 novembre 2011 ne correspond à aucun des griefs spécifiquement formulés le jour précédent. Sous cet angle, les exigences posées par l'art. 257f al. 3 CO n'ont pas été respectées.

- 11/12 -

C/659/2012 Quant aux troubles psychiques dont est atteint l'intimé, ils ne sauraient justifier à eux seuls une résiliation du bail. Il en est de même du fait que l'intéressé est, éventuellement, susceptible de répéter à l'avenir les actes qui lui sont reprochés. En outre, la dispute visée par les appelants n'est pas d'une gravité telle qu'elle justifierait une résiliation sans avertissement préalable. Ceux-ci ne le soutiennent d'ailleurs pas sérieusement. C'est

dès lors à bon droit que le Tribunal a retenu que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas remplies en l'espèce. L'appel sera dès lors rejeté, le jugement attaqué étant 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/659/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 octobre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/956/2014 rendu le 8 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/659/2012-5 OSB. Au fond : Confirme ledit jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, 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. 1.1).

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