

## **GE\_GERICHTE ACJC/1505/2015 vom 3. März 2015**

GE Cour de justice, 2015-03-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1505\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1505_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1505/2015 du 3 mars 2015

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1505/2015 del 3 marzo 2015

### **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

- 14/19 -

C/20136/2013 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 et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid.1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 13'680 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (13'680 fr. x 3 = 41'040 fr.), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

#### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

#### **E. 1.4**

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours, compte tenu des fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. a CPC).

Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

## **E. 2**

L'appelante fait valoir que son droit d'être entendue a été violé, en raison du fait que le Tribunal a refusé l'audition de deux témoins supplémentaires.

### **E. 2.1**

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

- 15/19 -

C/20136/2013 Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt 5A\_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513). Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est considérablement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A\_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A\_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'appelante n'indique pas quels faits exactement l'audition des témoins supplémentaires qu'elle propose serait susceptible d'établir. Il ressort de plus du dossier que l'audition des quinze témoins à laquelle le Tribunal a procédé, ainsi que les pièces produites, suffisent à établir à satisfaction de droit les faits pertinents. C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a refusé l'audition des témoins supplémentaires requise par l'appelante, dans la mesure où celle-ci n'était pas utile.

## **E. 3**

L'appelante soutient que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées pour procéder à la résiliation du contrat de bail à loyer qui la liait à l'intimée et que c'est ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que le congé était efficace.

### **E. 3.1**

A teneur de l'art. 257f al. 1 et 2, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

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 moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO).

La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à

- 16/19 -

C/20136/2013 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 (SJ 2014 I 210; arrêt du Tribunal fédéral 4A.87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1).

Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de cette disposition, il faut notamment que le locataire, par sa manière de se comporter dans le bâtiment, n'ait pas respecté les égards qui sont dus aux autres locataires, en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 78-79; HIGI, *Commentaire zurichois*, No 12 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, No 36 ad art. 257f CO).

En particulier, le locataire doit s'abstenir de faire du bruit, de générer des odeurs nauséabondes, d'utiliser des produits toxiques, de se comporter de manière contraire aux mœurs ou de tolérer de tels comportements dans les locaux loués ou de violer le droit pénal, par exemple en injuriant les voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles (LCHAT, *op. cit.*, p.78-79).

Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (SVIT-Kommentar, Nos 33-34 ad art. 257f CO; HIGI, *op. cit.*, No 58 ad art. 257f CO). Le congé présuppose que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison. La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux. La réponse à cette question ne repose toutefois pas sur des critères abstraits, mais fait appel aux règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce, y compris des circonstances objectives et subjectives propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble (HIGI, *op. cit.*, No 59 ad art. 257f CO; SVIT- Kommentar, No 35 ad art. 257f CO; LCHAT, *op. cit.*, p. 679).

A côté de la norme générale relative au locataire qui enfreint (gravement) son devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO), la loi mentionne le cas spécifique de celui qui cause volontairement un préjudice grave à la chose louée (art. 257f al. 4 CO). Il en va ainsi du locataire qui détruit son logement, «sabote» une installation ou commet une violation volontaire et grave des égards dus aux voisins : blessures volontaires infligées aux autres locataires, meurtre, dommage volontaire grave à la propriété des voisins (LCHAT, *op. cit.*, pp. 676-677; WEBER, *Commentaire bâlois*, No 7 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, No 40 ad art. 257f CO; HIGI, *Commentaire zurichois*, No 78 ad art. 257f CO; THANEI, *Ausgewählte Entscheide zum Kündigungsschutz*, Fachreihe Mietrecht No 4, 1996. p. 10).

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 2).

- 17/19 -

### **E. 3.2**

Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (SJ 2014 I 211). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois et d'un peu plus de huit mois n'ont pas été jugés excessifs (SJ 2014 I 211; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3 in SJ 2004 I 93; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3; WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in Séminaire du Droit du bail, 2006, No 27, p.9).

Le Tribunal fédéral a même qualifié de «court» un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd).

En effet, plus le laps de temps écoulé entre un ultime avertissement et la résiliation du bail est Z\_\_\_\_\_, plus le seuil de tolérance du bailleur envers la perturbation reprochée au locataire peut être considéré comme étant élevé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 bb) aaa)).

### **E. 3.3**

Dans le cas présent, depuis le mois de septembre 2012 à tout le moins, la bailleuse a reçu de nombreuses plaintes au sujet du comportement de l'appelante. En effet, cette dernière criait, tapait contre les radiateurs et les murs ainsi que contre les portes de ses voisins, au moyen de son déambulateur ou d'une louche, et laissait couler l'eau, à toute heure du jour et de la nuit, empêchant ainsi les autres habitants de l'immeuble de trouver le sommeil. Il a également été établi que l'appelante insultait ses voisins ainsi que les ouvriers qui travaillaient dans l'immeuble. Elle lançait également des couteaux.

Les témoins G\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ ont confirmé l'existence de nuisances sonores insupportables provenant de l'appartement de l'appelante depuis l'automne 2012 à tout le moins.

A cela s'ajoute que, si l'immeuble est le cas échéant mal insonorisé, l'appelante doit faire preuve d'autant plus d'égards envers ses voisins.

L'intimée a adressé une protestation écrite à l'appelante en date du 5 septembre 2012, dans laquelle l'appelante était priée de prendre toutes les dispositions afin de respecter les règles et usages locatifs et de cesser d'incommoder ses voisins, faute de quoi son contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO. Cette mise en demeure était claire et l'appelante ne pouvait que comprendre qu'elle devait cesser d'incommoder ses voisins.

- 18/19 -

Cet avertissement est toutefois demeuré inopérant. L'appelante n'a jamais modifié son comportement qu'elle a continué à adopter jusqu'à la résiliation du contrat de bail.

Dès la réception d'une nouvelle plainte au mois de janvier 2013, l'intimée a immédiatement procédé à la résiliation du contrat de bail à loyer de l'appelante par avis officiel du 9 janvier

2013 pour le 28 février 2013.

La chronologie des évènements démontre que l'intimée a agi rapidement dès qu'elle a eu connaissance du fait que la situation ne s'était pas améliorée.

De surcroît, le temps qui s'est écoulé entre la mise en demeure du 5 septembre 2012 et l'avis de résiliation du bail du 9 janvier 2013 est inférieur à cinq mois, délai qui ne saurait être qualifié d'excessif compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît que les faits qui peuvent être imputés à l'appelante sont suffisamment graves pour justifier un congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO.

Toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées dans le cas présent, la Cour confirmera le jugement attaqué.

#### **E. 4**

A teneur de l'art. 22 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). \* \* \* \* \*

- 19/19 -

C/20136/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/297/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2015 dans la cause C/20136/2013-6 OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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