

GE_GERICHTE ACJC/1572/2024 vom 13. Dezember 2024

GE Cour de justice, 2024-12-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1572_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/1572/2024 du 13 décembre 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/1572/2024 del 13 dicembre 2024

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). 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

- 8/13 -

C/23812/2022 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 (SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, N 9 ad art. 308 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. 271ss 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 précité consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 8'532 fr. (12 x 711 fr.). En prenant en compte la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (3 x 8'532 fr. = 25'596 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c et 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1); en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de 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

Les parties ont produit des pièces nouvelles (pièce 2 appelant et pièce 18 intimée) et allégué des faits nouveaux.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve la diligence requise (let. b).

- 9/13 -

C/23812/2022

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nouvelles des parties sont postérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles sont donc recevables, comme les faits qu'elles visent.

E. 3

Tout en se référant expressément aux constatations de fait du Tribunal, l'appelant reproche à celui-ci une constatation inexacte des faits. En réalité, il critique l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges et leur reproche une violation de l'art. 257f CO.

E. 3.1

Le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO). Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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 avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Selon la jurisprudence, 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).

E. 3.1.1

La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins (1ère condition) peut consister notamment dans des excès de bruit, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Le locataire qui dérange les voisins à toute heure du jour ou de la nuit en tapant contre les murs, le sol, voire même

la tuyauterie se rend coupable de nuisances caractéristiques d'un manque d'égards envers les voisins (arrêt du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.3). Il importe peu que ces excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement, dont il répond (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). Il est également 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 consid. 2.1; 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2).

- 10/13 -

C/23812/2022

E. 3.1.2

Pour satisfaire à la 4ème 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. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références).

E. 3.1.3

Il appartient au bailleur de prouver la réalisation desdites conditions. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelant conteste avoir enfreint son obligation d'égard envers les voisins ou, à tout le moins, avoir gravement violé cette obligation, et que le maintien du bail serait devenu insupportable pour la bailleuse. Il soutient que les éléments recueillis par le Tribunal ne suffiraient pas à établir la réalisation des conditions de l'art. 257f al. 3 CO.

Il fait valoir que "seules quatre plaintes" ont été adressées à la bailleuse. Deux émanent de la même voisine, qui a fait part devant le Tribunal "de plusieurs altercations qu'elle aurait eues avec lui et qui l'auraient apeurée", ce "qu'il conteste catégoriquement" en appel. L'autre témoin était revenue (en partie) sur ce qu'elle avait écrit à la régie. La troisième voisine n'avait pas été entendue par le Tribunal.

E. 3.2.1

Il y a lieu d'exposer le contexte dans lequel lesdites plaintes ont été adressées à la bailleuse, contexte dont l'appelant, qui ne conteste pas les faits retenus par le Tribunal, fait abstraction. Il résulte des pièces produites et des déclarations du témoin G_____ qu'en juin 2022, soit à peine trois mois après le début du bail, la bailleuse a été informée des difficultés rencontrées par certains habitants de l'immeuble avec le locataire et a reçu des plaintes au sujet des nuisances sonores causées par celui-ci, ainsi que de son agressivité. Le comportement "étrange" de l'appelant avait suscité un sentiment de peur chez plusieurs voisins, qui s'étaient sentis menacés par les bruits nocturnes causés par l'appelant et avaient de la peine à dormir. Le locataire avait refusé l'intervention du témoin G_____, qui avait

été mandaté par la bailleresse afin de tenter d'apaiser les relations entre l'appelant et les voisins. Quelques jours plus tard, la régie a reçu une nouvelle plainte au sujet des nuisances causées par le locataire, dont le comportement avait plongé les voisins dans un état de peur constant. Les difficultés entre l'appelant et certains voisins ont également été portées directement à la connaissance de la bailleresse, qui avait appris qu'une famille n'osait plus dormir chez elle. Par la suite, un représentant de l'Hospice général a reçu le locataire, puis a écrit à la bailleresse que celui-ci n'avait pas nié la réalité des faits qui lui étaient reprochés, mais avait mis la faute sur le voisinage,

- 11/13 -

C/23812/2022 expliquant qu'il se sentait constamment suivi et surveillé et qu'il était dérangé par les allées et venues dans l'immeuble et le parking. Selon le représentant de l'Hospice général, l'intéressé présenterait des troubles de persécution, mais ne voyait pas l'utilité d'un suivi médical ou psychiatrique. L'appelant expose d'ailleurs dans ses diverses écritures de première instance qu'il ferait l'objet d'un complot avec un "mélange d'occulte" et que des voisins le suivraient tous les jours depuis longtemps et que même dans un autre quartier, ils continueraient à le suivre. En juillet 2022, la bailleresse a adressé une mise en demeure au locataire, qui a contesté les reproches qui lui étaient adressés et accusé ses voisins.

C'est dans le contexte sus-rappelé qu'en août et septembre 2022, les témoins E_____ et I_____, ainsi que H_____, voisines de l'appelant, ont fait part à la bailleresse par écrit des nuisances sonores provoquées par celui-ci durant la nuit, qui les empêchaient de dormir et/ou de se sentir "en paix". Les deux témoins ont confirmé ces nuisances devant le Tribunal, même si la témoin I_____ a déclaré, contrairement à ce qu'elle avait écrit à la régie, que le bruit ne la dérangeait pas. La témoin E_____ a en revanche exposé aux premiers juges, en détail, les nuisances qu'elle avait subies et les menaces qu'elle avait reçues de la part de l'appelant (cf. ci-dessus, "En fait", let. C.1). En première instance, l'appelant n'a d'ailleurs pas contesté, ni même commenté, l'un ou l'autre des épisodes rapportés par cette témoin. Les déclarations de celle-ci mettent en évidence la gravité des manques d'égards du locataire envers les voisins et corroborent les plaintes que la bailleresse avait recueillies depuis juin 2022, tant oralement que par écrit. Le fait que devant le Tribunal la témoin I_____ soit revenue en partie sur ce qu'elle avait écrit à la régie et que H_____ n'ait pas été entendue par les premiers juges ne change pas les constatations qui précèdent, vu ledit contexte. Aucun élément du dossier ne permet de suivre l'appelant lorsqu'il prétend qu'il ferait l'objet d'un complot de ses voisins.

E. 3.2.2

Malgré l'avertissement écrit de la bailleresse du 28 septembre 2022, le locataire a persisté à ne pas respecter son devoir d'égards envers ses voisins, puisqu'en novembre 2022 la bailleresse a reçu de nouvelles plaintes au sujet des perturbations qu'il continuait à causer. Le maintien du bail était insupportable, vu les conséquences du comportement de l'appelant sur la tranquillité et même sur l'état de santé de certains habitants de l'immeuble. Le bail a été résilié pour ce motif le 14 novembre 2022, avec effet au 31 janvier 2023, soit dans le respect du délai légal.

E. 3.2.3

Les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont donc toutes réalisées, de sorte que le congé est efficace. Depuis le 1er février 2023, le locataire ne dispose plus d'aucun titre l'autorisant à occuper le logement, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a prononcé l'évacuation

requis par la bailleuse.

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué seront donc confirmés.

E. 3.2.4

Le chiffre 3 dudit dispositif n'est à juste titre pas contesté sur son principe.

- 12/13 -

C/23812/2022

Il n'y a pas lieu de se prononcer sur la conclusion subsidiaire de l'appelant, déduite de l'art. 30 al. 4 LaCC, de surseoir à l'exécution de l'évacuation pour des motifs humanitaires. En effet, l'application éventuelle de cette disposition n'interviendra qu'au stade de l'exécution du jugement d'évacuation, étant précisé que le jugement attaqué ne prononce aucune mesure d'exécution.

E. 4

Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 13/13 -

C/23812/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 janvier 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/1019/2023 rendu le 30 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23812/2022. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.