

GE_GERICHTE ACJC/1623/2016 vom 12. Dezember 2016

GE Cour de justice, 2016-12-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1623_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1623/2016 du 12 décembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1623/2016 del 12 dicembre 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).

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 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. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période

- 9/13 -

C/10559/2015 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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 14'952 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (14'952 fr. x 3 = 44'856 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 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, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvellement produites par l'intimée sont des courriels envoyés entre le 31 mai et le 5 septembre 2016 par G. _____ à la régie, soit postérieurement au 27 mai 2016, date où la cause a été gardée à juger devant le Tribunal. Ces pièces et les faits qu'elles contiennent sont recevables, dans la mesure où l'intimée ne pouvait pas produire celles-ci auparavant. L'intimée a donc fait preuve de la diligence requise, les ayant produites sans retard.

E. 3

L'appelant fait griefs aux premiers juges d'avoir mal établi les faits et violé l'article 257f al. 3 CO. Selon lui, la régie a, à tort, omis de l'informer de la deuxième plainte de ses voisins du 3 avril 2015, ne lui permettant pas d'adapter son comportement en conséquence avant la résiliation du contrat de bail. La procédure n'avait pas permis de prouver le maintien insupportable du bail, les témoins entendus par le Tribunal ayant été moins véhéments que le contenu des pétitions. Ayant entrepris les démarches pour se soigner, la situation était rétablie, de sorte qu'il ne provoquait plus de nuisances.

- 10/13 -

C/10559/2015

E. 3.1

Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

C'est une dette portant sur une prestation négative qui pèse sur le locataire : en clair, il doit s'abstenir de causer des nuisances excessives dans l'exécution du bail, en portant atteinte aux intérêts protégés – par la loi ou par un contrat – de tiers usagers ou voisins de l'immeuble en cause. Les nuisances en question ici consistent notamment dans des nuisances sonores en tout genre, comme du tapage ou de la musique nocturne (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, CPra-Bail, n. 25 et 26 ad art. 257f CO et références).

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.

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence en rapport avec l'usage de la chose louée

(ATF 132 III 109 consid. 5) incombant au locataire, un avertissement écrit 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 le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 677). Le congé ne doit pas survenir longtemps après cet avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a).

Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, in 14^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

- 11/13 -

C/10559/2015

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3, 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, *Procédure civile*, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, *L'administration des preuves*, in *Le Code de procédure civile, aspects choisis*, 2011, p. 93).

E. 3.2

En l'espèce, les premiers juges ont relevé à juste titre que, moins de deux mois après la conclusion du contrat de bail entre les parties, les voisins de l'appelant ont signé une pétition collective à son encontre, faisant état d'un volume excessif de la musique du locataire de jour comme de nuit, du fait que ce dernier claquait sa porte palière et dérangeait ses voisins à toute heure de la nuit.

La mise en demeure de la bailleuse du 25 février 2015 n'a pas empêché l'appelant de réitérer ses agissements jusqu'à la résiliation du contrat de bail donnée moins de trois mois plus tard le 7 mai 2015, comme en attestent les deux nouvelles plaintes des 3 avril et 21 avril 2015. A chaque fois, ce sont les mêmes comportements qui ont été reprochés à l'appelant.

Les déclarations des témoins ont permis d'établir l'ensemble des comportements reprochés. L'appelant les a d'ailleurs admis, à tout le moins en partie. Ainsi, le maintien insupportable

du bail au moment de la notification du congé a été démontré et, contrairement à ce que soutient l'appelant, la régie n'avait aucune obligation de l'informer de la deuxième plainte de ses voisins du 3 avril 2015.

Les explications de l'appelant, selon lesquelles il a connu une période difficile sur le plan personnel, victime d'un burn out et d'une agression sexuelle ayant entraîné des problèmes liés à une consommation d'alcool et de médicaments, ne modifient pas cette appréciation.

Même si une accalmie a pu être constatée dans les premiers mois de l'année 2016, ni la résiliation du contrat de bail du 7 mai 2015, ni la procédure devant le Tribunal, ni le jugement querellé n'ont eu d'effet sur le locataire, celui-ci ayant continué à adopter le même comportement inapproprié et contraire à son devoir de diligence, nécessitant même l'intervention à plusieurs reprises de la police, ce qui a été confirmé notamment par les témoins et les courriels de G. _____, dont le dernier date du 5 septembre 2016.

- 12/13 -

C/10559/2015

Même s'il soutient le contraire, l'appelant n'a pas pris conscience de la problématique et ses suivis médicaux n'ont pas permis de lui faire adopter un comportement compatible avec la continuation du bail en question.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont correctement établi les faits et n'ont pas violé l'article 257f al. 3 CO, de sorte que les griefs de l'appelant seront rejetés et le jugement querellé 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). * * * * *

- 13/13 -

C/10559/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 août 2016 par A. _____ contre le jugement JTBL/595/2016 rendu le 22 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause

C/10559/2015-3-OSB. Au fond : 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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et 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. cf. consid. 1.2.

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