

# **GE\_GERICHTE ACJC/1677/2019 vom 18. November 2019**

GE Cour de justice, 2019-11-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1677\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1677_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1677/2019 du 18 novembre 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1677/2019 del 18 novembre 2019

## **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 subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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). En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

### **E. 1.3**

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

### **E. 2**

Le Tribunal a retenu que le congé notifié le 20 septembre 2017 l'avait été dans un délai admissible après la mise en demeure du 17 août 2017. Le contenu de la mise en demeure était suffisamment précis pour que l'intimé comprenne les reproches qui lui étaient adressés. L'instruction avait établi l'existence de nuisances sonores nocturnes provoquées par le locataire qui dépassaient la limite du tolérable entre les habitants d'un même immeuble. Il était établi que les nuisances avaient perduré entre l'avertissement et la résiliation du bail. La persistance de la violation du devoir de diligence du locataire rendait manifestement la poursuite du bail insupportable, de sorte que le congé était fondé. Aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée, vu le motif de la résiliation.

- 7/12 -

C/23781/2017

L'appelant fait valoir qu'il n'est pas établi qu'il soit l'auteur des nuisances; il se couchait vers 21h00/21h30. Il faisait l'objet d'une cabale de la part de ses voisins. Le témoin J\_\_\_\_\_ n'avait jamais constaté de nuisances de sa part. Le délai entre l'avertissement et la résiliation

du bail était trop court. Son droit d'être entendu avait été violé du fait du refus par le Tribunal d'entendre comme témoin l'auteur du constat d'huissier du 18 août 2017. Le congé contrevenait aux règles de la bonne foi.

### **E. 2.1.1**

Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. L'art. 257f al. 3 CO précise que 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, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Cette disposition s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5). La violation du devoir de diligence 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 du congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Il est 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). Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, 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 (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1). 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 durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués (à usage d'une famille nombreuse, par

- 8/12 -

C/23781/2017 exemple), de leur localisation, de leur état d'entretien et des efforts accomplis - ou non - par le perturbateur (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 889). L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3). De plus, le congé doit correspondre au fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier. A cet égard, des délais de quatre mois et six jours et de cinq mois entre l'avertissement et la résiliation de bail ont été considérés comme admissibles, contrairement à un délai de dix-huit mois (arrêts du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.1; 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3cc et 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 bb; LACHAT, *op. cit.*, p. 888 et 889). 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 4A\_263/2011 consid. 3.4). Le juge apprécie librement, dans le cadre du

droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

### **E. 2.1.2**

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 et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). 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 du Tribunal fédéral 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 manifestement 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;

- 9/12 -

C/23781/2017 5A\_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A\_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

### **E. 2.1.3**

Selon l'art. 157 CPC, le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_812/2015 du

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'existence des nuisances sonores provoquées par l'appelant et invoquées par l'intimée à l'appui de la résiliation du bail, à savoir des coups donnés contre le mur à intervalles réguliers pendant la nuit, notamment entre 22h00 et 02h00, est établie tant par les pièces produites que par les témoignages recueillis. Il est également démontré que ces nuisances, qui contreviennent aux Règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Genève, incommode les voisins de l'appelant à un point qui dépasse la tolérance qui peut être exigée de la part de l'intimée et des autres locataires. Depuis août 2015, plusieurs voisins de l'appelant se sont en effet plaints à maintes reprises auprès de l'intimée et de la police du fait qu'ils étaient dérangés la nuit par des bruits provenant de l'appartement de l'appelant, bruits qui semblaient être des coups donnés contre les murs à intervalles réguliers. Les témoins I\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont confirmé que les nuisances précitées provenaient bien de l'appartement de l'appelant, qu'elles avaient perduré jusqu'au moment de la résiliation du bail et s'étaient encore reproduites par la suite, même s'il y avait eu des intervalles d'accalmie. Le fait que les bruits cessent lorsque les voisins vont sonner chez l'appelant confirme au demeurant qu'ils sont bien provoqués par celui-ci. La déclaration du témoin J\_\_\_\_\_, qui a indiqué avoir entendu les bruits mais que cela ne la

dérangeait pas car elle avait un sommeil très lourd, n'est pas décisive; en effet, vu l'emplacement de son appartement, les bruits étaient vraisemblablement atténués. Par ailleurs, elle a indiqué qu'elle était très peu sensible au bruit. Or la tolérance due entre voisins dans le cadre de l'application de l'art. 257f al. 3 CO se mesure à l'aune d'une sensibilité moyenne, correspondant au sentiment majoritaire des autres occupants de l'immeuble. Les éléments de preuve qui précèdent sont corroborés par la teneur du constat d'huissier du 18 août 2017, duquel il ressort que le clerc d'huissier autorisé qui s'est rendu dans l'appartement du témoin D\_\_\_\_\_ ce jour-là y a personnellement

- 10/12 -

C/23781/2017 entendu des bruits répétés de chocs contre les murs de 21h30 à 23h00. Ces bruits provenaient de l'appartement de l'appelant, sis au 1er étage, sous celui du témoin D\_\_\_\_\_. Contrairement à ce que soutient l'appelant, s'agissant d'un constat portant le timbre humide d'un huissier judiciaire assermenté, ce document revêt une force probante, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'audition de son auteur. L'appelant n'explique d'ailleurs pas quel élément nouveau et déterminant pour l'issue de la cause cette audition serait susceptible d'apporter. Le Tribunal était dès lors en droit de renoncer à l'audition de E\_\_\_\_\_, au motif que celle-ci n'était pas de nature à ébranler la conviction qu'il avait acquise sur la base des éléments de preuve déjà recueillis. Le droit d'être entendu de l'appelant n'a par conséquent pas été violé de ce fait.

Aucun élément du dossier ne fonde par ailleurs l'allégation de l'appelant selon laquelle il ferait l'objet d'une cabale de ses voisins. L'existence d'une cabale ne ressort en particulier pas des déclarations du neveu de l'appelant qui a indiqué avoir entendu une rumeur selon laquelle son oncle "risquait d'être mis à la porte" car "des gens voulaient le mettre dehors". Ces affirmations, qui doivent être prises avec réserve car elles émanent d'un parent de l'appelant, sont trop vagues et inconsistantes pour en tirer quelque conclusion que ce soit.

Les allégations de l'appelant selon lesquelles il est lui-même dérangé par des bruits intempestifs ne sont quant à elles pas établies et sont, en tout état de cause, dénuées de pertinence pour l'issue du litige. C'est également à juste titre que le Tribunal a retenu que le délai d'un mois et trois jours qui s'est écoulé entre la mise en demeure de la bailleuse et la résiliation du bail était adéquat et conforme aux exigences jurisprudentielles. La mise en demeure était en outre parfaitement claire et elle n'a pas été suivie d'effet, comme cela ressort du constat d'huissier et des témoignages recueillis par le Tribunal. Le fait que, dans les deux semaines qui ont suivi le constat d'huissier, les nuisances reprochées à l'appelant ont persisté, mais de manière atténuée, n'est pas décisif. En effet, dans la mesure où l'appelant persiste à contester être la source de ces nuisances, alors même qu'il est établi qu'elles proviennent de son appartement, cette diminution d'intensité des nuisances, qui s'est au demeurant révélée n'être que passagère, ne suffit pas à démontrer qu'il a, suite à la mise en demeure, rectifié son comportement de manière à préserver à l'avenir la tranquillité de ses voisins. L'appelant ne conteste par ailleurs pas que les nuisances qui lui sont reprochées, telles qu'établies par les éléments de preuve recueillis, atteignent un degré de gravité suffisant pour justifier une résiliation anticipée du bail.

- 11/12 -

C/23781/2017 Il ressort de ce qui précède que l'appelant, nonobstant la protestation écrite de l'intimée, a persisté à enfreindre son devoir de diligence et à manquer d'égard envers ses voisins en provoquant des bruits nocturnes dérangeant ces derniers de manière à rendre

insupportable le maintien du bail. La résiliation du bail notifiée par l'intimée est par conséquent valable. Contrairement à ce que fait valoir l'appelant, l'on ne discerne aucun abus de droit dans l'attitude de l'intimée et la résiliation n'est pas contraire aux règles de la bonne foi. Le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent confirmé. 3. Aucune prolongation de bail n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins en application de l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO).

Le congé étant valablement fondé sur l'art. 257f al. 3 CO en l'espèce, aucune prolongation de bail ne peut être accordée.

L'appel est ainsi également infondé sur ce point. 4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 12/12 -

C/23781/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mai 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/244/2019 rendu le 19 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23781/2017-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

## **E. 6**

septembre 2015 consid. 5.2).

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