

# **GE\_GERICHTE ACJC/218/2017 vom 27. Februar 2017**

GE Cour de justice, 2017-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_218\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_218_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/218/2017 du 27 février 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/218/2017 del 27 febbraio 2017

## **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).

- 9/15 -

C/16440/2014 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 1.1; 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 18, consid. 1a). 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. 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 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6; 4A\_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 15'600 fr. La valeur litigieuse est ainsi manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours, compte tenu des fêtes judiciaires estivales, 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. 1.3**

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

### **E. 1.4**

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

## **E. 2**

Les appelants ont produit cinq pièces nouvelles devant la Cour.

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

- 10/15 -

C/16440/2014 Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5). Le seul fait qu'une pièce ait été émise après le jugement de première instance n'est pas déterminant, la question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie étant celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2; 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.3). Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, les certificats médicaux des 23 août, 10 et 14 octobre 2016 font état de l'hospitalisation de A\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2016, soit ultérieurement au prononcé du jugement entrepris, et ont été produits sans retard à l'appui de l'appel et de la réplique. Par conséquent, ils sont recevables. Le certificat médical du 12 juillet 2016 relatif à l'état de santé de A\_\_\_\_\_ se rapporte à son état de santé depuis plusieurs années et aurait ainsi pu être obtenu et produit devant l'autorité précédente. Les appelants n'exposant pas les raisons pour lesquelles ils auraient été dans l'impossibilité de le faire, cette pièce est irrecevable. Le certificat médical du 1er juillet 2016 a trait à l'hospitalisation de B\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2016, aux soins reçus lors de celle-ci et à leur conséquence sur son état de santé. Ces informations figuraient partiellement sur un certificat produit à l'appui des plaidoiries finales du 8 avril 2016 des appelants, le reste concernant des faits survenus ultérieurement. Produite sans retard, cette pièce est dès lors recevable.

## **E. 3**

Les appelants contestent la validité du congé daté du 17 juillet 2014.

### **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. L'art. 257f al. 3 CO prévoit 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.

- 11/15 -

C/16440/2014 La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose ainsi 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 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2; 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1;). 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 14ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). 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, de leur localisation, de leur état d'entretien (par exemple la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis – ou non – par le perturbateur (ACJC/575/2016 du 25 avril 2016 consid. 2.4; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 679). Pour que l'efficacité du congé soit admise, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si les violations se poursuivent malgré l'avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de «court» un laps de temps de quatre mois et six jours, indice que le seuil de tolérance de la bailleresse était devenu très faible (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1). Le bailleur est en droit de se dispenser de signifier une protestation, s'il apparaît à l'évidence qu'elle sera inutile. Le point pertinent est que le bailleur soit en mesure d'établir que le locataire ne tient pas compte de la protestation et des griefs qu'elle

- 12/15 -

C/16440/2014 contient, en tout ou en partie à tout le moins (WESSNER, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2011, n. 35 et 26, ad art. 257f CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 consid. 2 et les références citées).

### **E. 3.2.1**

Dans un premier grief, les appelants contestent avoir violé leur devoir de diligence entre la mise en demeure du 20 mai 2014 et la résiliation du bail, dans la mesure où les courriers adressés à l'intimée durant ce laps de temps ne contenaient aucune doléance à l'égard du

voisinage. La résiliation du bail serait par conséquent inefficace. Les appelants ont cependant, après réception de la mise en demeure de l'intimée leur enjoignant de cesser leurs récriminations infondées, requis une fois encore de celle-ci, le 7 juillet 2014, la prise de mesures visant à remédier à de prétendues nuisances sonores, lui demandant en outre de rappeler à tous les locataires les règles de voisinage applicables, en particulier les heures à partir desquelles il convenait de limiter les bruits. Il ont ainsi bel et bien continué à se plaindre des nuisances sonores provenant des voisins, en dépit de la mise en demeure du 20 mai 2014. En outre, la mise en demeure précitée faisait suite à de nombreux avertissements antérieurs, lesquels étaient restés sans effet. Or, il résulte sans ambiguïté des courriers des appelants des 14 juin et 7 juillet 2014 que ceux-ci n'entendaient pas modifier leur comportement.

C'est par conséquent à tort que les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu qu'ils avaient persisté à violer leurs obligations en dépit de la mise en demeure qui leur a été signifiée par l'intimée le 20 mai 2014.

### **E. 3.2.2**

Les appelants, dans un second grief, soutiennent que les bruits étaient perceptibles dans l'immeuble et que leurs plaintes étaient ainsi justifiées, de sorte qu'ils n'ont pas manqué d'égards envers leurs voisins dans ce cadre. En l'espèce, l'instruction a permis d'établir que des bruits étaient perceptibles dans l'immeuble, parfois la nuit, consistant principalement en des pleurs d'enfants (témoignages \_\_\_\_\_), des objets qui tombaient ou des meubles déplacés (témoignages \_\_\_\_\_), que les locataires ont qualifié de bruit de la vie courante (témoignages \_\_\_\_\_) et qui ne les dérangent pas (témoignages \_\_\_\_\_). Les témoignages recueillis à cet égard proviennent de personnes habitant à côté des appelants, un étage au-dessus ou au-dessous de ces derniers et étant ainsi

- 13/15 -

C/16440/2014 susceptibles d'entendre les mêmes bruits qu'eux. Ils sont dès lors pertinents. La police municipale, intervenue une trentaine de fois, et la gendarmerie, sollicitée une vingtaine de fois, n'ont quant à elles pas constaté la réalité des nuisances sonores dont se plaignaient les appelants. Si les habitants d'un immeuble doivent éviter de déranger leurs voisins, eu égard à leur âge par exemple, certains bruits de la vie courante, tels que des bruits de chaises déplacées et d'enfants qui pleurent, sont inévitables et doivent être tolérés. Des précautions peuvent être prises pour les limiter, ce qui est le cas en l'espèce. Les locataires dont les appelants se plaignent le plus ont en effet disposé des tapis sur le sol et mis des protections sous les chaises (témoignages \_\_\_\_\_). Malgré cela, les appelants se plaignent continuellement et ne tolèrent aucun bruit. En réaction à ce qu'ils qualifient de nuisances sonores, ils tapent contre les radiateurs de jour comme de nuit, réveillant les autres locataires, se plaignent sans relâche auprès de la régie et des locataires concernés et font intervenir la police, cette dernière constatant une fois sur place que ces plaintes ne sont pas justifiées. L'attitude des appelants a atteint une proportion telle que certains locataires ont résilié leur bail pour cette raison. Ce comportement n'est pas justifié, au vu de la nature des bruits dont il est question, et démontre un manque d'égard de la part des appelants envers leurs voisins. Par conséquent, ce grief sera également rejeté.

### **E. 3.2.3**

Les appelants soutiennent que la régie ne pouvait pas leur reprocher d'avoir tenu des propos xénophobes envers leurs voisins dans la mesure où la tenue de tels propos n'était pas établie.

La question de savoir si les appelants ont tenu des propos racistes ou xénophobes n'est pas pertinente pour l'issue du litige, de sorte que ce grief ne sera pas examiné, étant relevé que le jugement entrepris ne retient pas que les appelants auraient tenu de tels propos.

#### **E. 3.2.4**

Les appelants ne contestent pas la réalisation des autres conditions de l'art. 257f al. 3 CO, de sorte que la résiliation du bail est valable et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

#### **E. 4**

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir pris en compte les certificats médicaux produits et d'avoir considéré qu'ils étaient en mesure d'assumer un déménagement en dépit de leur âge et de leur état de santé. Ils concluent à une prolongation du bail.

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 272a al. 1 let. b CO, aucune prolongation 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 (art. 257f al. 3 et 4 CO).

- 14/15 -

C/16440/2014 Dans cette hypothèse, il n'y a pas matière à peser les intérêts en présence. Le juge doit refuser la prolongation, même si la fin du bail a des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (CONOD, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 3 ad art. 272a CO). Ainsi, le juge n'accordera pas de prolongation lorsque le congé est donné par le bailleur en raison d'une violation grave par le locataire de son devoir de diligence. Il suffit que les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO soient réalisées (LACHAT, in Commentaire romand, CO I, 2012, n. 1 et 2 ad art. 272a CO).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées, c'est à juste titre que le Tribunal a refusé la prolongation du bail, l'âge et l'état de santé des appelants n'étant pas pertinents à ce stade. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

#### **E. 5**

Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC), 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). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/16440/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 24 août 2016 par A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/594/2016 rendu le 22 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16440/2014-6-OSB. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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.

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