

GE_GERICHTE ACJC/234/2016 vom 17. April 2015

GE Cour de justice, 2015-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_234_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/234/2016 du 17 avril 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/234/2016 del 17 aprile 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).

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, in SJ 1997 p. 493 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 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 (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

- 9/14 -

C/7119/2014

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 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel, hors charges, s'élève à 1'009 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

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.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 17 avril 2015 a été communiqué aux parties le 24 avril 2015 et a été reçu par elles le 27 avril 2015.

Le délai de 30 jours pour former appel a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 28 avril 2015. Le délai de 30 jours a pris fin le 27 mai 2015.

L'appel ayant été déposé au greffe de la Cour de céans le 27 mai 2015, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 1.4

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 diligence (let. b).

Lorsque la procédure est soumise à la maxime inquisitoire, les faits et moyens de preuve nouveaux peuvent être invoqués jusqu'à l'entrée en délibération de l'instance d'appel (VOLKART, DIKE-Komm ZPO, 2011, n. 17 ad art. 317 CPC; BRUNNER, KuKo ZPO, 2010, n. 8 ad art. 317 CPC; REETZ/HILBER, op. cit., n. 14 ad art. 317 CPC; SPÜHLER, Basler Kommentar, 2ème éd. 2013, n. 7 ad art. 317

- 10/14 -

C/7119/2014 CPC; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 166; CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, 2010, p. 115 ss, n. 50). Les faits et moyens de preuve nouveaux sont des novas et l'art. 317 al. 1 CPC vise tant les vrais novas que les faux novas, les premiers étant les faits survenus après le jugement de première instance ainsi que les pièces invoquées à leur appui, les seconds visant les faits qui se sont déjà réalisés avant le jugement, mais qui n'ont pas été invoqués par négligence ou ont été invoqués de manière imprécise (SPÜHLER, op. cit., n. 1-4 ad art. 317 CPC).

Pour faire état de novas improprement dits, il appartient au plaideur de démontrer devant l'instance d'appel qu'il a fait preuve de la diligence requise; il doit ainsi exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas été produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

En l'espèce, l'appelant a produit des courriers électroniques des 11 et 12 décembre 2015 de C._____ au bailleur. Dans la mesure où le contenu de ces courriers électroniques ne saurait influencer sur l'issue du litige, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur la recevabilité de ces deux pièces.

E. 2

A l'appui du congé extraordinaire notifié à l'appelante, l'intimé a invoqué les art. 257f al. 3 CO et l'art. 266g CO. L'art. 266g CO ayant un caractère subsidiaire par rapport à l'art. 257f

al. 3 CO, il convient ainsi en premier lieu d'examiner si les conditions d'application de cette dernière disposition sont réalisées.

E. 3

Aux termes des 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 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.

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 (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 677).

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

- 11/14 -

C/7119/2014 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).

E. 3.1

En l'espèce, il est établi que le fils de l'appelante, dont les actes peuvent être imputés à cette dernière, a cultivé du chanvre dans une armoire de son appartement. 102 plants de cette plante ainsi que du matériel servant à sa culture ont été saisis par la police le 25 février 2014.

La Cour retient, comme l'a fait le Tribunal, sans d'ailleurs que cela ne soit contesté par l'appelante, qu'il s'agit là d'une activité qui viole le devoir général d'user de la chose avec soin prévu par l'art. 257f CO. En effet, l'usage soigneux et, de façon plus générale, l'usage conforme au contrat, dépend avant tout de l'affectation de la chose louée, telle qu'elle résulte de la volonté des parties et des circonstances. L'affectation de la chose ne saurait être illicite ou contraire aux mœurs (art. 20 al. 1 CO). Il en va ainsi d'activités érigées en infraction pénale (WESSNER, *Droit du bail à loyer*, 2011, n. 16 ss ad art. 257f CO).

E. 3.2

L'appelante reproche en premier lieu aux premiers juges, d'une part, d'avoir considéré qu'un avertissement préalable ne se justifiait pas dans le cas d'espèce, dans la mesure où son fils n'avait pas su tirer les leçons de l'intervention de la police en 2009 et, d'autre part, d'avoir admis que la protestation écrite du 8 mars 2010 avait valeur de protestation écrite du bailleur au sens de l'art. 257f al. 3 CO, quand bien même le congé a été notifié quatre ans plus tard.

L'appelante soutient que son fils aurait été en droit de considérer que l'intimé avait changé d'attitude à l'égard du chanvre depuis cette époque, parce qu'il n'aurait pas réagi aux plaintes du fils de l'appelante au sujet de la consommation de cannabis par ses voisins. Or, l'appelante n'a produit aucune pièce attestant que son fils se serait plaint du fait que ses voisins fumeraient du cannabis avant la notification du congé litigieux. Le seul écrit faisant état d'une telle activité est un courrier électronique datant du 24 octobre 2014, soit à une date postérieure à la date du congé.

A la suite d'une première saisie de plants de chanvre dans l'appartement occupé par le fils de l'appelante en 2009, l'intimé, en date du 8 mars 2010, l'avait informé de ce qu'il résilierait le bail si, à l'avenir, des plantations de cannabis venaient à être trouvées dans le logement.

Or, malgré cet avertissement et la condamnation pénale à laquelle la saisie de chanvre de 2009 a donné lieu, le fils de l'appelante n'a pas changé de comportement et a récidivé.

Il n'y avait donc pas lieu d'exiger de l'intimé, lorsque la police, le 25 février 2014, a procédé à une nouvelle saisie de plants de cannabis dans l'appartement occupé par le fils de l'appelante, qu'il lui notifie un nouvel avertissement avant de résilier

- 12/14 -

C/7119/2014 le bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO. L'avertissement du 8 mars 2010 demeurerait pleinement valable.

Ce grief sera ainsi rejeté.

E. 3.3

L'appelante, dans un second grief, soutient que la violation du devoir de diligence qui lui est reprochée, par l'intermédiaire de son fils, est de peu d'importance et ne rend en tout état de cause pas la poursuite du bail intolérable. Elle invoque le fait que la culture de cannabis par son fils a pour seul objectif de satisfaire la consommation personnelle de celui-ci, était confinée à une seule armoire de taille modeste de l'appartement et bénéficiait d'un dispositif qui permettait d'éviter toute nuisance pour le voisinage ou le propriétaire.

Le bailleur est tenu de prouver, en principe, que le maintien du contrat est devenu insupportable, pour lui-même ou « les personnes habitant la maison ». Toutefois, la question de savoir si la culture de cannabis par l'occupant du logement loué par le fils de l'appelante rend le maintien du bail insupportable pourra être laissée ouverte en l'espèce.

En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 132 III 109 consid. 5), l'art. 257f al. 3 CO est propre à sanctionner tout usage persistant non conforme à une clause du contrat, et cela même si l'activité incriminée n'engendre pas une situation insupportable pour le bailleur. Ainsi, dans de telles situations, l'exigence de cette condition n'a pas de portée indépendante. Les clauses visées apparaissent être au premier chef des clauses d'affectation des locaux loués, ou des clauses d'usage, comme celles obligeant à exploiter tel commerce ou interdisant de faire concurrence à l'activité du bailleur ou d'un tiers (WESSNER, op. cit., n. 39 ad art 257f CO). Selon le Tribunal fédéral, exiger du bailleur qu'il démontre que le maintien du bail est devenu insupportable dans de tels cas ne permet pas au bailleur de réagir contre une violation persistante des dites clauses s'il ne parvient pas à faire cette démonstration.

Il doit en aller de même dans le cas d'espèce. En effet, l'affectation de la chose ne saurait être illicite ou contraire aux mœurs (art. 20 CO). Or, la préparation de stupéfiants est

illégal et constitutive d'une infraction pénale, d'ailleurs sanctionnée dans le cas particulier par une condamnation du fils de l'appelante. L'on ne saurait attendre d'un bailleur qu'il tolère de son locataire l'exercice d'activités pénalement répréhensibles chez lui, en l'occurrence l'utilisation de tout ou partie son logement en plantation de cannabis.

En effet, à défaut, le bailleur serait contraint de tolérer des activités illicites ou contraires aux mœurs dans ses locaux sans pouvoir résilier le bail avec effet immédiat. La situation est analogue à celle sanctionnée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité.

- 13/14 -

C/7119/2014

La question de l'ampleur de cette plantation, soulevée par l'appelante et que celle-ci tente de minimiser, est sans pertinence, puisqu'il est établi que cette plantation a, pour la deuxième fois, donné lieu à un séquestre avec destruction des plantes et du matériel, ainsi qu'à une condamnation pénale.

L'intimé n'avait ainsi pas à démontrer le caractère insupportable du maintien du bail en l'espèce. Le grief tiré de l'absence de ce caractère insupportable du maintien du bail sera ainsi rejeté.

Il résulte de ce qui précède que le congé notifié le 6 mars 2014 pour le 30 avril 2014 est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 30 avril 2014, étant rappelé qu'en cas de résiliation de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, l'octroi d'une prolongation est exclue (art. 272a al. 1 let. b CO).

Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé.

E. 4

Vu l'issue du litige, les conclusions de l'appelante tendant à l'annulation du congé qui lui a été notifié le 7 mars 2014 pour le 31 mars 2015 ainsi qu'à l'octroi d'une prolongation de bail sont sans objet.

E. 5

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 14/14 -

C/7119/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2015 par A._____ contre le jugement JTBL/473/2015 rendu le 17 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7119/2014. 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 Mark MULLER, 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 (cf. considérant 1.1.).

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