

GE_GERICHTE ACJC/345/2021 vom 22. März 2021

GE Cour de justice, 2021-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_345_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/345/2021 du 22 mars 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/345/2021 del 22 marzo 2021

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). 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, 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. 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 11'004 fr. En prenant en compte une période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (11'004 fr. × 3 ans = 33'012 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 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; 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

L'intimé a produit des pièces nouvelles dans sa réponse à l'appel. Il justifie la production de celles-ci par le fait que l'appelante, dans son écriture d'appel, contestait désormais avoir

refusé l'intervention du peintre le 14 mars 2018 dans son appartement, estimant que la date d'intervention n'aurait pas été prouvée par l'intimé.

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

- 12/17 -

C/11402/2018 (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, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les allégations de l'intimé au sujet de l'intervention du peintre le 14 mars 2018 n'ont pas été contestées par l'appelante en première instance, la mention «rapport soit aux pièces» ne pouvant en effet être considérée comme telle (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_243/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.3.2). Il convient de considérer ce fait comme admis, sans qu'il n'eût été nécessaire pour l'intimé de produire d'autres moyens de preuve (cf. art. 150 al. 1 a contrario CPC).

E. 2.3

Les nouvelles pièces produites en appel, même si elles n'influencent pas les faits de la cause, doivent cependant sur la forme être déclarées irrecevables, dans la mesure où elles auraient pu être produites devant la juridiction précédente, étant antérieures aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC). Il en est de même des nouveaux allégués de fait s'y rapportant.

E. 3

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé le principe de la maxime inquisitoire sociale, faute de lui avoir posé des questions au sujet de la réception de l'avertissement écrit de l'intimé daté du 7 mars 2018. Elle se plaint, à ce sujet également, d'une violation de son droit d'être entendue.

E. 3.1

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple et non de la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. Elle a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238).

Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue (ATF 141 569 consid 2.3.1).

Le droit d'être entendu garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH comprend en particulier le droit, pour une partie à un procès, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos (ACJC/195/2021 du 15 février 2021 consid. 3.1).

- 13/17 -

C/11402/2018

E. 3.2

Le grief de violation de la maxime inquisitoire sociale doit être rejeté, l'appelante ayant été assistée, depuis le début de la procédure, d'un mandataire professionnellement qualifié, ce qui implique un devoir de retenue du Tribunal. La Cour relève, par ailleurs, que l'appelante s'est déterminée sur la question de la réception de l'avertissement, notamment lors des plaidoiries finales écrites du 28 février 2020. L'intimé a abordé également cette problématique dans sa réplique du 12 mars 2020, ce à quoi l'appelante n'a pas fait usage de son droit de dupliquer. Partant, elle ne saurait reprocher une violation de son droit d'être entendue.

E. 4

L'appelante fait grief également au Tribunal d'avoir apprécié les preuves de manière arbitraire, en retenant qu'elle aurait persisté à violer son devoir de diligence après la mise en demeure du 7 mars 2018.

Elle conteste avoir reçu l'avertissement de l'intimé le 9 mars 2018, relevant que le courrier recommandé du 7 mars 2018 n'avait pas été retiré et que la date de réception pertinente serait celle de l'échéance du délai de garde, soit le 16 mars 2018.

L'appelante conteste également l'ensemble des reproches formulés à son encontre et estime n'avoir pas violé son devoir de diligence envers ses voisins, particulièrement entre le 16 mars 2018 et la résiliation de son bail le 26 avril 2018.

E. 4.1

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. La violation peut également consister en des dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police, sans que cela ne soit justifié (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2). L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2 et 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2). 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_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2). Par ailleurs, le juge du fait 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 (ATF 136 III 65 consid.

2.5; 132 III 109

- 14/17 -

C/11402/2018 consid 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

E. 4.2

La question de savoir, en lien avec l'avertissement de l'art. 257f al. 3 CO, si la théorie absolue ou relative de réception s'applique n'a pas fait l'objet de jurisprudence et semble peu discutée en doctrine (cf. LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 888, qui prône l'application de la théorie relative). La différence entre ces deux théories repose essentiellement sur la présomption de réception d'un pli recommandé : alors que la théorie de réception absolue présume, en l'absence de réception effective du pli recommandé par le destinataire le jour de sa première distribution, que celui-ci en a pris connaissance le premier jour ouvrable qui suit l'avis de retrait de la poste («invitation à retirer un envoi»), la théorie relative part du principe que la prise de connaissance à lieu au moment du retrait effectif du recommandé ou, à défaut de retrait, à la fin du délai de garde (sur ces deux notions : ATF 143 III 15 consid. 4.1 et 137 III 208 consid. 3.1.2 et 3.1.3). Dans le cadre d'un envoi par pli ordinaire, il est en pratique impossible de déterminer avec précision la date de réception et une référence aux délais usuels d'acheminement des envois postaux ne suffit pas pour apporter la preuve de la date de la notification. Celle-ci doit se baser davantage sur des indices de réception, notamment l'attitude du destinataire de l'envoi (ATF 142 IV 125 consid. 4.4).

E. 4.3

Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait pris connaissance de l'avertissement le 9 mars 2018 par pli simple, dans la mesure où elle avait adressé plusieurs courriels à la régie le soir même, en réaction à celui-ci. Le contenu de l'avertissement et des reproches à l'encontre de l'appelante était précis. L'appelante avait été mise en demeure de cesser immédiatement ses menaces et insultes à l'encontre des collaborateurs de la régie, ou de tout tiers fournissant des prestations pour cette dernière, de même qu'à l'encontre des voisins, faute de quoi son bail serait résilié. La réalité des nuisances reprochées avait été démontrée lors des enquêtes, notamment par les témoins entendus. Sur la persistance des violations après la réception de l'avertissement, les premiers juges ont considéré que les nombreux courriels envoyés à la régie le soir même de l'avertissement possédaient un ton pouvant paraître menaçant et insultant pour les employés de la régie, dans la mesure où l'appelante accusait ces derniers de l'insulter, de lui mettre la pression et de la harceler, ainsi que de se liguer contre elle avec l'aide d'autres voisins. Les premiers juges ont également considéré les éléments rapportés par la régie dans sa note interne du 9 avril 2019, sur l'entretien téléphonique du 23 avril 2018, comme véridiques, notamment le fait que l'appelante avait tapé avec violence sur

- 15/17 -

C/11402/2018 la porte d'une de ces voisins, hurlé dans les couloirs et déversé des produits glissants dans ceux-ci, même si ce dernier événement avait vraisemblablement eu lieu en janvier 2018. Au regard du climat d'insécurité créé dans l'immeuble par l'appelante, le maintien du contrat était objectivement insupportable pour le bailleur et les autres locataires de l'immeuble, ce qui justifiait la résiliation immédiate.

E. 4.4

La question de savoir si la théorie de réception absolue ou relative s'applique en matière de réception de l'avertissement, au sens de l'art. 257f al. 3 CO, peut demeurer indéterminée. En effet, à propos de la prise de connaissance de l'avertissement, le Tribunal pouvait, sans arbitraire, considérer que les nombreux courriels envoyés le 9 mars 2018 au soir par l'appelante l'avaient été en réaction à l'avertissement reçu, par pli simple, à la même date, en même temps que l'avis de retrait du recommandé. En effet, aucun autre élément ne vient expliquer la réaction de l'appelante et son besoin soudain de contacter, à de nombreuses reprises, la régie, si ce n'est précisément la prise de connaissance du courrier d'avertissement du 7 mars 2018. Le caractère confus du contenu des messages est sans importance, même si l'on peut relever que le sentiment de persécution qui en ressort tend à démontrer, au contraire de ce que soutient l'appelante, que cette dernière faisait bien référence au courrier d'avertissement. Il convient donc de considérer, au regard du comportement de l'appelante, qu'elle a reçu celui-ci le 9 mars 2018.

E. 4.5

Au sujet de la persistance de l'appelante à violer ses obligations entre l'avertissement et la résiliation, soit entre le 9 mars 2018 et le 26 avril 2018, il convient de retenir, à l'instar du Tribunal, que le contenu des nombreux courriels envoyés le 9 mars 2018 par l'appelante à la régie pouvait, à juste titre, être considéré comme menaçant, voir insultant, notamment au regard des nombreuses accusations sans fondement portées contre les collaborateurs de la régie, ce qui constitue en soi une violation de l'avertissement du 7 mars 2018. Quant à la note interne de la régie du 9 avril 2019, faisant état notamment d'un appel téléphonique du 23 avril 2018 de deux voisines relevant l'attitude agressive de l'appelante le jour en question, il convient certes d'apprécier celle-ci avec retenue, dans la mesure où elle émane d'un auxiliaire de l'intimé et a été rédigée postérieurement au congé. Néanmoins, le contenu de celle-ci a été confirmé - outre par une collaboratrice de la régie - par une des voisines en cause, soit L._____, lors de son audition par le Tribunal. Par ailleurs, au regard de l'ensemble des circonstances et, notamment, de la persistance sur la durée de l'appelante à manquer d'égard envers ses voisins, tant avant l'avertissement qu'après la résiliation de son bail, l'événement intervenu le 23 avril 2018 apparaît comme plausible et s'inscrivait dans une longue série de violations répétées de l'appelante à l'égard de ses voisins, qui a commencé dans le courant de l'année 2015 et n'a jamais cessé depuis. Les dénégations de l'appelante, qui conteste l'ensemble des faits reprochés sur l'ensemble de la durée du bail, n'emportent pas

- 16/17 -

C/11402/2018 conviction, au regard des témoignages concordants et des pièces produites par l'intimé.

E. 4.6

Pour le surplus, les autres conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant respectées en l'espèce, le jugement querellé sera confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 17/17 -

C/11402/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 17 juin 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/286/2020 rendu le 30 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11402/2018-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY■ BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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.

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