

# **GE\_GERICHTE ACJC/367/2014 vom 24. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_367\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_367_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/367/2014 du 24 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/367/2014 del 24 marzo 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

### **E. 2.1**

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), étant précisé que 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). En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 15'264 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384; 119 II 147), celle-ci est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 2.2**

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Déposé selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est en l'espèce recevable.

### **E. 2.3**

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

### **E. 3.1**

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appré-

- 11/18 -

C/29419/2010 ciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 6 ad art. 310). S'agissant en l'espèce d'une procédure portant sur la protection contre les congés, soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est en outre applicable (art. 247 al. 2 let a CPC).

### **E. 3.2**

L'autorité de seconde instance examine toutefois l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge (art. 404 al. 1 CPC) au regard de ce droit, soit en l'espèce la loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1).

#### **E. 4**

L'appelant fait grief au premier juge d'avoir violé son droit à la preuve en n'ordonnant pas, alors qu'il les avait requis, l'audition du témoin N\_\_\_\_\_ et l'inspection locale de l'immeuble.

##### **E. 4.1**

A teneur de l'art. 192 al. 2 aLPC, les procédures probatoires ne doivent porter que sur les faits contestés à moins que la loi ne prescrive au juge de constater lui-même la réalité des faits dont son jugement dépend. A moins que la loi ne prescrive le contraire, le juge apprécie librement les résultats des mesures probatoires (art. 196 aLPC). Le juge n'est jamais obligé d'ordonner toutes les mesures probatoires sollicitées par les parties. Il peut toujours refuser d'administrer une preuve inutile. Le droit de procédure ne règle pas quelles sont les mesures que le juge doit effectivement ordonner. En cas de refus d'administrer une preuve, une partie ne peut s'en plaindre qu'en invoquant une violation de son droit à la preuve. Or, le droit à la preuve est régi, dans le domaine du droit privé, par l'art. 8 CC, en tant que disposition spéciale par rapport à l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 non publié in ATF 136 III 365; 5A\_620/2007 du

##### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelant a produit des photographies destinées à établir l'état de son logement et prouver qu'il n'était pas démolí comme l'auraient laissé entendre certains témoins pour décrire l'intensité du bruit provenant de l'appartement concerné (coups de massue ou de marteau contre le mur, raclement de l'égouttoir de

- 12/18 -

C/29419/2010 la cuisine, etc.). Compte tenu de ces pièces et des témoignages confirmant que l'appartement n'était pas démolí (témoins K\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ ), le Tribunal n'a pas violé le droit à la preuve de l'appelant en refusant d'ordonner une inspection locale destinée à constater ce fait d'ores et déjà établi. L'appelant avait par ailleurs cité le témoin N\_\_\_\_\_ aux fins d'établir que l'immeuble était particulièrement bruyant et le comportement de ses voisins "insupportable", le témoin ayant dormi chez l'appelant. Or, il n'est pas contesté que l'insonorisation de l'immeuble litigieux est mauvaise. Les témoins L\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont en outre décrit certains comportements des voisins de l'appelant. Les plaintes que cette dernière a adressées en janvier 2010, mars et septembre 2011 en relation avec les nuisances et l'attitude des autres voisins, ont en outre été produites. Par conséquent, les premiers juges n'ont pas violé le droit à la preuve de l'appelant en s'estimant suffisamment renseignés sur ces faits, sans qu'il soit nécessaire d'entendre N\_\_\_\_\_ alors que ce dernier n'habite pas l'immeuble litigieux. 5. Sous le titre "De l'appréciation arbitraire des preuves et de l'absence de comportement inadéquat de Monsieur A\_\_\_\_\_", l'appelant soutient que les témoignages des voisins H\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ n'ont aucune crédibilité et auraient dû être écartés par le Tribunal compte tenu des autres témoignages et lettres en sa faveur. Il en conclut (appel, p. 15 ch. 8) qu'à teneur de ces autres éléments, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées. Ce faisant, l'appelant critique l'appréciation des preuves

effectuée par les premiers juges dans l'application de la disposition précitée, sans toutefois indiquer en quoi cette appréciation serait arbitraire. Partant, le grief de l'appréciation arbitraire des preuves, insuffisamment motivé (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1), sera rejeté, si tant est qu'il soit recevable (art. 311 al. 1 CPC). Les critiques de l'appelant s'agissant de certains témoignages seront examinées dans le considérant qui suit. 6. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir gravement violé l'art. 257f al. 3 CO pour deux motifs. D'une part, les premiers juges auraient dû tenir compte dans une plus large mesure de la mauvaise insonorisation de l'immeuble, de sorte que l'on "[devait] pouvoir attendre des voisins une tolérance plus importante". D'autre part, dix mois s'étant écoulés entre le premier courrier de la bailleuse au locataire (janvier 2010) et la résiliation du contrat (15 octobre 2010), les nuisances alléguées n'avaient visiblement pas rendu insupportable le maintien du bail. L'appelant reproche par ailleurs aux premiers juges de ne pas avoir traité cette dernière question, sur laquelle il avait pourtant longuement argumenté, violant son droit d'être entendu, lequel comprenait le droit à obtenir une décision motivée.

- 13/18 -

C/29419/2010 6.1 Le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui 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. Pour être valable, le congé anticipé doit respecter des conditions formelles et matérielles cumulatives (art. 257f al. 3 CO). La jurisprudence a eu l'occasion de préciser que l'art. 257f al. 3 CO 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 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect des règles sur les heures de repos, dans un bruit excessif en dehors de ces heures ou dans le fait de salir les installations communes (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 79). Il sied cependant d'observer une certaine marge de tolérance qui dépend, entre autres, de l'environnement (quartier bruyant ou non), de la destination des locaux (à usage d'une famille nombreuse, par exemple), de la qualité de l'insonorisation ou des dispositions particulières du contrat (le bailleur a beaucoup insisté sur la tranquillité de l'immeuble). La mesure de cette tolérance s'apprécie en équité et selon les règles sur les droits de voisinage (art. 684 CC), les normes professionnelles et les dispositions du droit administratif relatives à la tranquillité publique et à la protection de l'environnement (LACHAT, *op. cit.*, p. 79). La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO 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 p. 72 et l'arrêt cité; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.3). 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. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et les références). Le bailleur doit avoir adressé au locataire un avertissement écrit, nonobstant lequel celui-ci aura persisté à contrevenir à son

devoir de diligence (LACHAT, op. cit., p. 675). Le bailleur ne doit toutefois pas trop tarder à résilier le bail à l'issue du délai imparti au locataire, si ce dernier continue à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, op. cit., p. 678). Il a ainsi été jugé que des délais de quatre mois et six jours (Cahiers du Bail 2002 p. 3 consid. 3b/dd : ATF non publié du

- 14/18 -

C/29419/2010 26 novembre 2001), ou de cinq mois (Droit du Bail 2004 no 25 : ATF non publié du 25 août 2003) étaient admissibles, à l'inverse d'un délai de dix-huit mois (Droit du bail 2003 n° 8 : ATF non publié du 8 août 2001). 6.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester en connaissance de cause et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 133 III 439 consid. 3.3 et les arrêts cités). Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle s'est fondée; elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les arguments invoqués par les parties. Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 130 II 530 consid. 4.3). La jurisprudence admet qu'une violation de ce droit est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 129 I 129 consid. 2.2.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126 V 130 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 8C\_104/2010 du 20 septembre 2010 consid. 3.2). 6.3 En l'occurrence, la lecture de la décision entreprise permet de comprendre les motifs qui ont guidé le Tribunal et sur lesquels il a fondé sa décision. Les premiers juges ont examiné les témoignages et sont parvenus à la conclusion que les nuisances reprochées à l'appelant étaient établies et qu'il ressortait de la procédure qu'elles étaient insupportables pour le voisinage. A teneur des principes sus-évoqués, il n'appartenait pas au Tribunal de traiter tous les arguments soulevés par le locataire s'agissant de cette dernière question, mais de motiver sa décision, ce qu'il a fait. Le grief de la violation du droit d'être entendu, infondé, doit donc être rejeté. En tout état, même à admettre une telle violation - inexistante en l'espèce - elle devrait être considérée comme réparée en appel, la Cour disposant d'un plein pouvoir d'examen. 6.4 En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'isolation interne de l'immeuble n'était pas bonne et que les bruits à l'intérieur de l'immeuble s'entendaient encore plus depuis que l'isolation extérieure avait été améliorée. Les premiers juges n'ont pas retenu les prétendus coups de feu ou les menaces au moyen d'une arme (comportements reprochés à l'appelant par quelques voisins), de sorte que ces faits ne sont plus litigieux devant la Cour. Dans un immeuble présentant une mauvaise insonorisation, on doit compter avec un certain degré de tolérance, mais celle-ci doit s'attacher aux bruits engendrés par la vie courante de ses habitants. Dans le cas présent, les témoins ont tous confirmé

- 15/18 -

C/29419/2010 entendre des bruits provenant des appartements voisins du leur, et avoir placés des feutres sous leurs meubles pour atténuer les nuisances. Or, les témoins H\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont fait état, en provenance de l'appartement de l'appelant, de bruits lourds, de jour comme de nuit, tels que des coups portés sur les murs et les radiateurs ressemblant à des coups de marteau ou de massue, des bruits évoquant le sciage sur l'évier

de la cuisine et de hurlements. Il est également reproché à l'appelant d'interpeller énergiquement - de façon perçue comme agressive - les personnes discutant sur le palier ou devant l'immeuble, ainsi que les enfants descendant vivement les escaliers. Quand bien-même ces bruits et attitudes de l'appelant interviendraient en réaction aux bruits perçus par ce dernier dans l'immeuble, force est de constater qu'ils excèdent, par leur fréquence, leur intensité et les heures auxquelles ils ont lieu, les bruits de la vie courante que les locataires d'un immeuble mal insonorisé doivent pouvoir supporter. L'appelant ne conteste d'ailleurs pas - tout en minimisant l'intensité - avoir "parlé un peu fort" pour rappeler des enfants à l'ordre, de même que d'avoir frappé sur les radiateurs parce qu'il entendait du bruit. Toutefois, on ne peut suivre l'appelant lorsqu'il soutient que les locataires dont émanent les plaintes l'auraient "pris en grippe" de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'apporter du crédit à leurs témoignages. La nature et l'existence des nuisances décrites par les trois témoins précités (tels que circonscrits en appel) ont été confirmées par le témoin J\_\_\_\_\_, qui a entendu à plusieurs reprises, en 2010, l'appelant crier sur des enfants parce qu'ils faisaient trop de bruit, taper contre les murs, parfois assez fort et à 2h00 ou 3h00 du matin, l'avoir entendu hurler ou réagir le dimanche matin sans raison apparente et mettre de la musique à haut volume. Ces déclarations sont d'autant plus crédibles que le témoin n'est plus locataire d'un appartement dans l'immeuble en cause. L'appelant s'appuie ensuite sur les déclarations des témoins L\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, selon lesquels il ne serait pas bruyant. Il convient de relever à cet égard que la première habite l'allée à côté de celle de l'appelant et son appartement n'est pas contigu à celui de ce dernier. Il est dès lors vraisemblable qu'elle n'entende pas - ou pas avec la même intensité - les bruits en provenance de l'appartement litigieux. En revanche, les nuisances qu'elle reproche au témoin H\_\_\_\_\_ - dont l'appartement est précisément contigu au sien - ne sont ni de la même nature ni de la même intensité que celles reprochées à l'appelant par les autres locataires. Elle ne s'est au demeurant jamais plainte auprès de la régie du comportement de cette famille. Quant à la seconde (habitant le deuxième étage), elle s'est effectivement plainte de ses voisins directs, auxquelles elle a reproché des claquements de portes, des bruits de meubles sur le parquet ou le carrelage, mais elle a déclaré ne pas entendre le rez-de-chaussée (étage de l'appelant).

- 16/18 -

C/29419/2010 En outre, si la lettre du 26 novembre 2010, signée par huit personnes, décrit l'appelant comme une personne serviable et attentionnée, ce document ne remet pas en cause l'existence des nuisances provoquées par ce dernier, qu'il reconnaît en partie et qui sont pour le surplus confirmées par les témoignages examinés ci-dessus. Les déclarations de l'ilotier K\_\_\_\_\_ ne contredisent pas non plus les faits retenus par les premiers juges. Quand bien même ce témoin a indiqué être intervenu à la demande de l'appelant - qui se plaignait du bruit causé par ses voisins - et n'avoir constaté aucun comportement inapproprié de part et d'autre, ni se souvenir que le voisin en question se soit également plaint de bruits engendrés par l'appelant, son témoignage n'exclut pas l'existence des nuisances reprochées à l'appelant, qui n'ont pas eu lieu en présence de l'ilotier. Enfin, le jugement rendu le 1er décembre 2005 par la commission de conciliation en matière de baux et loyers n'est pas de nature à infirmer les déclarations des témoins retenus ci-dessus. Selon cette décision, rendue cinq ans avant le début des plaintes émanant des voisins, l'appelant et son épouse s'étaient plaints de la mauvaise isolation phonique de leur porte d'entrée (remise en état) et de bruits venant du sous-sol qui n'ont pas été établis. Dès lors, les enquêtes ont permis d'établir que l'appelant, très sensible au bruit, a, de manière répétée, à

tout le moins dès fin 2009 puisque le premier courrier adressé à la bailleresse par un voisin date du 5 janvier 2010, réagi par d'autres bruits, importants et à toute heure du jour ou de la nuit (coups contre les murs et les chauffages, sciage), ou en invectivant énergiquement des adultes dans l'immeuble et à l'extérieur ainsi que des enfants. Ce faisant, l'appelant a enfreint son devoir de diligence de manière telle, en termes notamment d'intensité, de durée et de fréquence, que le maintien du bail en est devenu insupportable pour ses voisins, au sens des principes rappelés ci-devant. Les griefs de l'appelant s'agissant de la mauvaise appréciation des faits par les premiers juges sont dès lors infondés. 6.5 Contrairement aux allégations de l'appelant, on ne saurait en l'espèce reprocher à l'intimée d'avoir attendu le 15 octobre 2010 pour résilier le bail, la dernière mise en demeure datant du 30 septembre 2010. Le laps de temps qui s'est écoulé, depuis la première plainte du 5 janvier 2010, soit dix mois, n'est en outre nullement de nature à mettre en doute que le maintien du bail de l'appelant était, compte tenu des nuisances constatées, devenu insupportable. En l'occurrence, après avoir reçu la première plainte du 5 janvier 2010, la bailleresse en a immédiatement informé l'appelant, qui a contesté les faits en joignant à son courrier de réponse une lettre de G\_\_\_\_\_ se plaignant du bruit des autres locataires. La bailleresse a reçu une deuxième plainte, le 31 mars 2010, et a sommé l'appelant, le 21 avril 2010, de cesser ses nuisances. A réception de la pétition datée du 22 avril 2010, émanant de plusieurs habitants de l'immeuble, la

- 17/18 -

C/29419/2010 bailleresse a informé l'appelant de nouvelles plaintes par courrier du 26 mai 2010. Pour tenter de rétablir la paix et l'harmonie dans l'immeuble, elle est intervenue auprès du Service de l'action sociale le 30 avril 2010, et l'a relancé le 9 juillet 2010. Informée le 29 juin 2010 de l'intervention de la police dans l'immeuble, elle a à nouveau sommé l'appelant de mettre fin à ses agissements, en le menaçant de résilier le bail. Après avoir été informée que le calme était revenu dans l'immeuble courant juillet 2010, la bailleresse en a informé le locataire le 29 juillet 2010 tout en précisant qu'elle espérait que cela ne fut pas dû à la période estivale. Saisie de nouvelles plaintes, la bailleresse a mis une dernière fois l'appelant, le 30 septembre 2010, en demeure de cesser ses agissements, sous menace de résiliation du bail. A réception de la nouvelle pétition des habitants de l'immeuble, du 4 octobre 2010, la bailleresse a résilié le bail. Il ressort de l'enchaînement des faits précités que la bailleresse a souhaité établir la réalité des plaintes et trouver une solution. Au vu du nombre de démarches effectuées, elle n'a nullement été inactive entre la première mise en garde de janvier 2010 et la résiliation de mi-octobre 2010. A teneur de la jurisprudence sus-rappelée, un délai de dix mois est, au surplus, admissible. Par conséquent, les autres conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO sont réunies en l'espèce, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé extraordinaire notifié par l'intimée.

#### **E. 7**

L'appelant conclut à titre subsidiaire à ce que le congé du 15 octobre 2010 soit annulé. Il ne critique toutefois nullement la motivation des premiers juges sur ce point, de sorte qu'il ne sera pas entré en matière sur cette conclusion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

#### **E. 8**

Pour tous ces motifs, l'appelant sera débouté de ses conclusions et le jugement sera confirmé.

## E. 9

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). \* \* \* \* \*

- 18/18 -

C/29419/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 juin 2013 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/551/2013 rendu le 22 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29419/2010-2-B Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Madame Laurence MIZRAHI, 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. 2.1).

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