

GE_GERICHTE ACJC/379/2019 vom 28. Februar 2019

GE Cour de justice, 2019-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_379_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/379/2019 du 28 février 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/379/2019 del 28 febbraio 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). 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 a été fixé en dernier lieu à 8'628 fr. par an, charges non comprises. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai et la forme prescrits, l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

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,

- 9/12 -

C/15167/2017 Commentaires romand, Code de procédure civile, 2ème éd. 2019, 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

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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la nouvelle pièce produite par l'appelante est recevable dans la mesure où elle a été établie après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Cette pièce n'est cependant pas déterminante pour la solution du litige.

E. 3

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et d'avoir ainsi considéré que le congé du 22 juin 2017 était efficace. L'appelante "fait siens les faits retenus par le Tribunal". Elle lui reproche uniquement d'avoir considéré qu'elle avait persisté à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par la bailleresse dans sa protestation. Les faits rapportés par H_____ à la régie le 17 juin 2017 n'étaient pas établis, puisqu'ils n'avaient pas été confirmés par d'autres témoins. En outre, une seule plainte était parvenue à la régie après la mise en demeure du 28 février 2017 et non pas de "nouvelles plaintes" comme indiqué dans la lettre accompagnant l'avis de résiliation du 22 juin 2017. Enfin, la mise en demeure du 28 février 2017 n'énonçait pas des faits précis reprochés à la locataire.

E. 3.1

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 trente jours pour la fin d'un mois. 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 de ce congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante ne conteste pas, à juste titre, avoir violé son devoir de diligence et avoir manqué d'égards envers ses voisins. En effet, quatre occupants successifs de l'appartement situé en dessus de celui de la locataire se sont plaints, à partir de l'année 2000, du comportement de l'appelante, qui, immédiatement dès l'entrée d'un nouveau locataire et fréquemment par la suite se plaignait du moindre bruit et exprimait des exigences inadaptées. Par ailleurs, la locataire causait des nuisances sonores, en hurlant et criant, en claquant les portes et en donnant des coups sur les tuyaux de chauffage et contre les murs en réaction au bruit du quotidien de l'immeuble. Enfin, elle insultait régulièrement ses voisins. Par son comportement, l'appelante a instauré depuis des années un climat difficilement supportable dans l'immeuble.

Par courriers des 1er et 28 février 2017, la bailleresse a mis en demeure la locataire de cesser d'incommoder les autres occupants de l'immeuble par son comportement et par le

bruit fréquent provenant de son appartement. Elle était mise en demeure de tout mettre en œuvre afin d'éviter de troubler la tranquillité du voisinage, et ce, sous menace de résiliation en application de l'art. 257f al. 3 CO. Contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, les avertissements étaient suffisamment précis,

- 11/12 -

C/15167/2017 compte tenu des précédents échanges de correspondance, pour qu'elle puisse rectifier son comportement. Après les mises en demeure précitées, la locataire a persisté à manquer de respect à l'égard de ses voisins, en particulier à l'égard de H_____. Aucun élément du dossier ne permet de mettre en doute le témoignage de cette dernière, même si elle est personnellement impliquée dans le conflit. Le 4 juin 2017, la locataire a à nouveau crié, tapé sur les murs et insulté la précitée. De plus, le 16 juin 2017, elle l'a à nouveau insultée dans la rue à un tel point que le témoin a dû se réfugier dans le salon de coiffure du rez-de-chaussée de l'immeuble. L'appelante a ensuite tenté de pousser la porte dudit salon, en faisant des mouvements avec un bâton, amenant les personnes présentes à appeler la police, qui est intervenue. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, les perturbations se sont poursuivies malgré les mises en demeure. Les protestations du bailleur n'ont pas eu les effets escomptés, puisque la locataire a continué à manquer d'égards envers une voisine. La condition de la persistance de la locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation est ainsi réalisée. Les situations conflictuelles entre l'appelante et son voisinage ont débuté en 2000 et ne se sont pas apaisées par la suite. Au moins deux occupants de l'appartement situé en dessus de celui de la locataire l'ont quitté en raison du comportement de celle-ci. Il résulte des témoignages recueillis par le Tribunal que cette dernière a pris comme habitude de se plaindre auprès de l'occupant du logement précité, dès l'entrée de celui-ci dans le logement, du moindre bruit ou de toute autre insatisfaction ressentie. Le maintien du contrat était ainsi devenu insupportable pour l'intimée. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO, et en particulier celles de la persistance de la locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué dans la mise en demeure, étaient réalisées. Le jugement attaqué sera donc entièrement confirmé, étant relevé que l'appelante ne formule aucun grief à l'encontre du prononcé de son évacuation immédiate.

E. 4

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué des dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * *

- 12/12 -

C/15167/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 octobre 2018 par A_____ contre le jugement JTBL/774/2018 rendu le 28 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15167/2017. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité 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.