

# **GE\_GERICHTE ACJC/458/2024 vom 12. April 2024**

GE Cour de justice, 2024-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_458\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_458_2024)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/458/2024 du 12 avril 2024

IT: GE\_GERICHTE ACJC/458/2024 del 12 aprile 2024

## **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). 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

- 8/13 -

C/8097/2022 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).

### **E. 1.2**

En l'espèce, en prenant en compte le loyer de l'appartement et du parking durant trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

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. L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir arbitrairement établi les faits et apprécié les preuves et d'avoir ainsi violé l'art. 257f al. 3 CO. 2.1.1 Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. 2.1.2 L'art. 257f al. 3 CO précise 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. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A\_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.1; 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

- 9/13 -

C/8097/2022 Le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_468/2020 précité consid. 4.1.1). 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 (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 887). Le congé ne doit pas survenir longtemps après cet avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a). Le manquement doit être expressément mentionné dans la protestation écrite signifiée par le bailleur (DB 2002 n. 5; WESSNER, *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme*, n. 32 ad art. 257f CO, LACHAT, *op. cit.*, p. 887). Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4; LACHAT, *op. cit.*, p. 888; WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, in 14<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). Le juge 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3). 2.1.3 L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_596/2019 du 30 juin 2020 consid. 4.1). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3). 2.1.4 Les excès de bruit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.79/1998 du 4 juin 1998 consid. 2, in SJ 1999 I p. 25 et Pra 1998 n. 153 p. 816) et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_2/2017 du

## **E. 2.2**

En l'espèce, l'intimée a adressé le 19 mars 2019 un avertissement à l'appelante, faisant suite à des incivilités relevées dans le parking. Elle a relevé qu'un vélomoteur avait été entreposé

devant la porte palière de la locataire, comportement qui n'était pas admis. Le 21 mars suivant, elle a transmis à l'appelante une facture relative au nettoyage de la cage d'escalier, le fils de cette

- 11/13 -

C/8097/2022 dernière ayant uriné dans celle-ci et fumé dans le parking. Ce courrier valait nouvel avertissement. L'appelante a contesté les reproches formulés à l'encontre de son fils et s'est excusée de la présence du vélomoteur dans les parties communes de l'immeuble. L'intimée a résilié le 16 décembre 2019 les contrats de bail pour violation du devoir de diligence, se référant à ses courriers de mises en demeure. Pour justifier lesdits congés, l'intimée s'est fondée sur des déprédations survenues entre le 10 et le 11 novembre 2019 dans le garage souterrain, soit l'endommagement de trois extincteurs et l'utilisation de l'un d'eux dans le parking, faits pour lesquels plainte pénale a été déposée, le fils de l'appelante ayant été identifié comme l'un des auteurs. Le précité a, par ordonnance pénale du 4 février 2021, été reconnu coupable de brigandage, de détention illicite de stupéfiants, de dommages à la propriété (endommagement d'un extincteur) et d'excès de bruit nocturne concernant les faits précités. Le Tribunal a retenu que les conditions formelles prévues par l'art. 257 al. 3 CO étaient remplies. Le Tribunal a ensuite considéré que les comportements reprochés au fils de l'appelante étaient d'une gravité suffisante, rendant la continuation des rapports de bail insupportables. Pour ce faire, il s'est fondé sur des faits postérieurs à la résiliation du bail et a retenu que l'intéressé avait persisté à commettre des actes d'incivilités (résultant notamment des images de vidéosurveillance et des rapports d'intervention établis entre mars 2020 et septembre 2021), faits qui permettaient de comprendre les intentions des parties lors de l'envoi du congé. L'appelante conteste la réalisation des conditions formelles prévues par l'art. 257f al. 3 CO. Elle soutient que la procédure n'aurait pas permis d'établir la réalité des incivilités alléguées commises par son fils les 19 et 21 mars 2019. La mise en demeure signifiée à l'appelante le 19 mars 2019 fait état d'incivilités dans le garage de l'immeuble, sans autre précision. Elle n'indique en conséquence pas précisément quelle violation était reprochée à l'appelante. Quant à l'avertissement du 21 mars 2019, il mentionne expressément les faits reprochés au fils de la locataire, soit le fait d'avoir fumé dans le parking et d'avoir uriné dans la cage d'escalier. Il pouvait être compris de ce courrier qu'il était requis de l'intéressé de respecter les parties communes de l'immeuble, de même que le garage souterrain. Il est établi que le fils de l'appelante a, entre le 10 et le

### **E. 2.3**

Les congés sont par conséquent inefficaces, ce qui sera constaté. L'appel se révèle ainsi fondé. Le jugement entrepris sera dès lors annulé et l'intimée sera déboutée des fins de sa requête en évacuation de l'appelante. 3. À 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). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/8097/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 novembre 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/907/2023 rendu le 31 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8097/2022. Au fond : Annule ce jugement. Déclare inefficaces les congés notifiés le 16 décembre 2019 par SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ concernant l'appartement de 4 pièces situé au 1er étage de l'immeuble sis chemin 1\_\_\_\_\_

no. 2 \_\_\_\_\_, à D \_\_\_\_\_, ainsi que la place de parking n° 3 \_\_\_\_\_ située au sous-sol de l'immeuble sis chemin 1 \_\_\_\_\_ no. 4 \_\_\_\_\_, à D \_\_\_\_\_. Déboute SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATION B \_\_\_\_\_ des fins de sa requête en évacuation. 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 Jean-Philippe FERRERO, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.

#### **E. 4**

septembre 2017 consid. 3.2; 4A\_553/2009 du 13 janvier 2010 consid. 2.5). Il importe peu que ces excès de bruit – respectivement d'irrespect - soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement ou à des

- 10/13 -

C/8097/2022 tiers, dont il répond (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4A\_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). 2.1.5 Il appartient au bailleur de prouver la réalisation des conditions de l'art. 257f al. 3 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_143/2023 du 10 octobre 2023 consid. 5.1.2). 2.1.6 Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace, sans conversion possible en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; 121 III 156 consid. 1c/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_47/2021 du 24 octobre 2022 consid. 1.2.3; 4A\_257/2018, 4A\_259/2018 du 24 octobre 2018 consid. 4.1; HIGI, Zürcher Kommentar, n. 72 ad art 257f CO). 2.1.7 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C\_63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_812/2015 du

#### **E. 6**

septembre 2015 consid. 5.2). Selon la jurisprudence, il n'y a violation du principe de la libre appréciation des preuves que si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction; en revanche, une appréciation des preuves fautive, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre appréciation des preuves (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A\_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5).

#### **E. 11**

novembre 2019, endommagé une boîte d'extincteur en l'ouvrant avec un pied de biche, fait qui constitue une violation contractuelle. Les enquêtes diligentées par le Tribunal n'ont pas permis d'établir que le fils de l'appelante aurait été l'auteur des "incivilités relevées dans le parking souterrain". Le témoin J\_\_\_\_\_ a déclaré que le précité faisait partie d'un groupe de quelques jeunes causant régulièrement des dégâts dans l'immeuble le week-end. En raison du sentiment d'insécurité créé par ce groupe, des caméras de surveillance avaient été installées. Il résulte du dossier que ces dernières l'ont été en avril 2020, soit

- 12/13 -

C/8097/2022 postérieurement au congé. Ce témoin n'a pas fait état de déprédations qui seraient survenues en mars 2019. Il en va de même du concierge de l'immeuble. Par ailleurs, aucun locataire de l'immeuble n'est venu attester des incivilités alléguées par l'intimée. Le dossier ne comporte pas non plus de déclarations écrites en ce sens. L'attestation établie par le concierge de l'immeuble est postérieure à la résiliation et ne fait état d'aucune date précise quant aux dégâts constatés. Il s'ensuit que les conditions formelles d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence ne sont pas réalisées. En tout état, l'appelante se plaint à raison de ce que le Tribunal a pris en considération des faits postérieurs à la résiliation. En effet, et conformément aux principes rappelés ci-avant, les faits survenus postérieurement au congé ne sauraient être retenus pour examiner l'efficacité de celui-ci. Il n'est en l'espèce pas question de reconstituer la volonté des parties lors de la résiliation, celle-ci étant claire, mais de déterminer si les conditions d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence sont réunies. En conséquence, l'intimée n'a pas prouvé que la poursuite de la relation contractuelle serait insupportable.

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