

GE_GERICHTE ACJC/463/2021 vom 19. April 2021

GE Cour de justice, 2021-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_463_2021

FR: GE_GERICHTE ACJC/463/2021 du 19 avril 2021

IT: GE_GERICHTE ACJC/463/2021 del 19 aprile 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse au vu du montant du loyer (3'330 fr./an x

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 sera donc déclaré 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). 2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré valable la résiliation de son bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, confirmant qu'elle avait manqué à son devoir de diligence, alors que la bailleresse n'aurait pas réussi à le démontrer. L'appelante reproche également au Tribunal d'avoir considéré comme conforme à l'art. 257f al. 3 CO le délai écoulé entre la mise en demeure du 23 septembre 2016 et la résiliation du 21 avril 2017. Finalement, elle se plaint de ce que le Tribunal n'a pas tenu compte des témoins ayant

été entendus en sa faveur.

- 8/10 -

C/11328/2017

2.1 L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égard envers les voisins.

L'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : violation 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 et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4C.306/2003 du 20 février 2004 et 4A_87/2012 du 10 avril 2012).

La jurisprudence considère que la violation du devoir de diligence peut consister dans le non-respect du repos nocturne, ce qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, ou les excès de bruits, lesquels constituent des motifs typiques du congé extraordinaires prévu par l'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Il est sans pertinence que les excès de bruits soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêts du Tribunal fédéral 4A_44/2014 du 17 mars 2014 et 4A_722/2012 du 1er mai 2013).

Les manques d'égard envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit également 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 du cas d'espèce, antérieures à la résiliation du bail (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012).

Le congé doit correspondre à un fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne peut pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 et ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003).

La jurisprudence a jugé admissibles des délais de quatre mois et six jours, cinq mois entre l'avertissement et la résiliation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 et 4C.270/2001 du 26 novembre 2001; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 888-889).

2.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, il ressort tant des pièces produites par l'intimée que des témoignages des habitants de l'immeuble, que l'appelante est à l'origine, depuis longtemps, de nuisances sonores, de jour comme de nuit, causant une gêne importante aux autres locataires.

S'il est exact que les témoins D_____ et G_____ n'ont pas été en mesure de rattacher l'ensemble de leurs griefs à l'appartement de l'appelante, il n'en demeure

- 9/10 -

C/11328/2017 pas moins qu'un certain nombre de ceux-ci étaient précis et liés à l'appelante, en particulier s'agissant du bruit et des visites le soir et la nuit. Les déclarations de visiteurs occasionnels, tels les témoins E_____ et F_____, ne contiennent aucun élément contraire aux témoignages des habitants de l'immeuble, les considérations sur l'isolement défectueux

de celui-ci, voire d'éventuels bruits dans la journée chez d'autres locataires, n'étant pas décisives.

Il est également établi que l'intimée a mis plusieurs fois l'appelante en demeure de cesser ses agissements, en vain.

La dernière mise en demeure date du 23 septembre 2016, de sorte que le congé du 21 avril 2017, donné sept mois plus tard, l'a été dans un délai admissible au regard de la jurisprudence susmentionnée.

Il est enfin établi, notamment par la pétition du 2 mars 2017, que les manques d'égard de l'appelante ont persisté après la mise en demeure, de sorte que l'intimée était fondée à résilier le bail.

En définitive le jugement sera donc confirmé.

E. 3

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). * * * * *

- 10/10 -

C/11328/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 juillet 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/326/2020 rendu le 13 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11328/2017. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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