

GE_GERICHTE ACJC/464/2010 vom 19. April 2010

GE Cour de justice, 2010-04-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_464_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/464/2010 du 19 avril 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/464/2010 del 19 aprile 2010

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 443 et 444 LPC).

E. 2

Le jugement querellé ayant été rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ), la Cour revoit la cause librement et elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/

- 6/9 -

C/30458/2001 SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 3

L'intimé Z_____ étant devenu unique propriétaire de l'immeuble en cause en cours de procédure, il y a lieu de procéder, d'accord entre les parties, à une substitution des parties. Dès lors, Z_____ remplace, en tant que partie intimée, Y_____, en liquidation (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 1 LPC).

E. 4

Dans la mesure où les appelants se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 257f al. 3 CO, leur grief est manifestement infondé puisque le Tribunal des baux et loyers n'a pas fait usage de cette disposition, mais uniquement de l'art. 257f al. 4 CO, qui permet une résiliation immédiate, sans avertissement préalable.

E. 5.1

Les appelants se plaignent d'une violation de l'art. 257f al. 4 CO. Ils tentent de remettre en cause le témoignage des époux B_____ devant le Tribunal des baux et loyers, en observant notamment que les intéressés ne se souvenaient plus de l'intervention, le jour en question, d'une tierce personne mentionnée dans le courrier du 5 novembre 2001 adressé à la société propriétaire. Selon eux, les versions seraient contradictoires et Ba_____ aurait aussi pu être énervée et avoir provoqué verbalement Xa_____. Ils reprochent à l'intimé de ne pas avoir sollicité d'autres témoignages, par exemple de la part d'autres locataires de l'immeuble.

E. 5.2

S'agissant des faits pertinents à établir, les premiers juges ont retenu que l'appelante avait agressé physiquement la concierge de l'immeuble, soit Ba_____, lui causant des hématomes et des griffures, sans que cette dernière l'ait provoquée. Pour appuyer cette

appréciation, le dossier contient en particulier la lettre datée du 5 novembre 2001 et signée par Ba_____, qui relate l'ensemble de l'agression (pièce 7, bailleresse), le certificat médical établi le 3 novembre 2001 qui fait état d'hématomes et de griffures sur Ba_____ (pièce 8, bailleresse), ainsi que le témoignage des époux B_____ devant le Tribunal des baux et loyers (pv d'enquête 8.12.2008). Ces éléments vont tous dans le sens d'une agression de la part de l'appelante sur Ba_____. Le fait que les époux B_____ ne se soient pas souvenus, lors de leur témoignage de décembre 2008, de l'intervention d'un tiers au moment ou peu après l'agression n'est pas déterminant. Les intéressés ont en effet été appelés à témoigner plus de sept ans après l'événement en cause, de sorte que cet oubli peut s'expliquer par l'écoulement du temps. Les faits relatés par les témoignages sont cependant clairs et concordants, et corroborés par le certificat médical rédigé le jour de l'altercation.

- 7/9 -

C/30458/2001 A l'analyse, le crédit que l'on peut apporter aux déclarations des époux B_____ est encore renforcé par le fait que les intéressés ont cherché à éviter d'être entendus comme témoins. En cours d'audience, Ba_____ a même commencé par affirmer ne plus se souvenir de ce qui s'était passé le 3 novembre 2001, avant que les dispositions sur le refus de témoigner et le faux témoignage ne lui soient formellement rappelées par le Tribunal. Elle a indiqué aux premiers juges que cela l'ennuyait de venir témoigner au sujet de cette agression, dans la mesure où elle entretenait désormais de « bonnes relations » avec l'appelante. Son mari a également déclaré qu'il s'entendait « très bien » avec l'appelante. On ne comprendrait pas, dans ces conditions, pourquoi les époux B_____ auraient, selon la thèse des appelants, menti aux premiers juges en accusant l'appelante d'un comportement qu'elle n'aurait pas eu. Dans la mesure où les concierges entretiennent désormais des bonnes relations avec les appelants – ce que ces derniers ne contestent pas –, il n'y aurait aucune logique à chercher à leur nuire en proférant de fausses accusations. Il faut en déduire que ces deux témoins ont tout simplement relaté la vérité lorsqu'ils ont été entendus par le Tribunal des baux et loyers. En tout état de cause, la bonne entente régnant actuellement entre les habitants de l'immeuble ne vient certainement pas affaiblir la force probante des témoignages recueillis, contrairement à ce que les appelants soutiennent. A l'inverse, le dossier ne contient aucun élément appuyant la version défendue par l'appelante, qui a soutenu, en comparution personnelle du 7 mai 2002, qu'elle avait elle-même été la victime de la concierge, qui l'aurait fait tomber alors qu'elle passait dans les escaliers, puis lui aurait tiré les cheveux et l'aurait griffée. L'appelante a affirmé qu'elle n'avait pas frappé Ba_____, mais qu'au contraire c'est elle qui avait été griffée. Pour conforter ces dires, les appelants n'ont toutefois fourni au Tribunal aucun certificat médical, ni aucune photographie, ni aucun autre élément susceptible de démontrer la réalité de cette agression dont l'appelante s'est dit l'innocente victime. En appel, les locataires paraissent d'ailleurs ne plus soutenir la thèse présentée en 2002, mais plutôt admettre la réalité d'une « altercation » entre les deux femmes. Face à l'ensemble de ces circonstances, il convient d'admettre que l'agression perpétrée par l'appelante a été démontrée de façon suffisante. C'est donc sur la base de cet état de faits qu'il convient d'examiner si les conditions d'application de l'art. 257f al. 4 CO sont remplies.

E. 5.3

Selon l'art. 257f al. 4 CO, les locaux d'habitation peuvent être résiliés avec effet immédiat si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose louée. Comme les premiers juges l'ont relevé, la résiliation immédiate est possible également lorsque le

locataire commet une violation volontaire et grave des égards dus aux voisins : blessures volontaires infligées aux autres locataires,

- 8/9 -

C/30458/2001 meurtre, dommage volontaire grave à la propriété des voisins (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 677). Le résultat du comportement du locataire doit apparaître comme grave, après un examen objectif, sans égard au contexte qui a entouré les agissements. Le comportement intentionnel visé par l'art. 257f al. 4 CO peut consister à porter atteinte, de façon délibérée et illicite, aux droits personnels des voisins ou à leurs choses; il est le plus souvent constitutif d'une infraction pénale (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 14ème séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 22). En l'espèce, il a été retenu en fait que l'appelante a agressé physiquement la concierge de l'immeuble, sans provocation de celle-ci, ceci peu après le témoignage en justice des époux B_____ dénonçant le comportement de la fille de la locataire. Il s'agit incontestablement d'un acte pouvant être qualifié de lésions corporelles simples, la limite des voies de fait étant manifestement dépassée. Le comportement est intentionnel et peut être compris comme un acte de représailles envers l'auxiliaire du propriétaire. Le degré de gravité exigé par l'art. 257f al. 4 CO est, dans ce contexte, atteint, de sorte que la résiliation immédiate était justifiée. Il s'ajoute à cela que, comme l'ont observé les premiers juges, c'est au moment où la résiliation a été donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001). Il s'ensuit que la résiliation immédiate du 28 novembre 2001 est valable et qu'en conséquence le bail liant les parties est parvenu à son terme le 31 décembre 2001.

E. 6

Un émolument est mis à la charge de la partie appelante, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).

E. 7

Le litige portant sur la validité d'une résiliation de bail, dont le loyer annuel charges comprises s'élève à plus de 20'000 fr., la valeur litigieuse au sens de la LTF est supérieure à 15'000 fr., compte tenu de la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. not. SJ 2001 I p. 17, consid. 1a). * * * * *

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