

GE_GERICHTE ACJC/498/2013 vom 10. September 2012

GE Cour de justice, 2012-09-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_498_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/498/2013 du 10 septembre 2012

IT: GE_GERICHTE ACJC/498/2013 del 10 settembre 2012

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application in casu.

- 6/9 -

C/6942/2010 En l'espèce, vu le loyer annuel de 9'000 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 largement supérieure à 10'000 fr. En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC). Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies. Dès lors, l'appel est recevable.

E. 2

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, n 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.1

Comme l'a relevé le Tribunal des baux et loyers, l'appelant n'est partie au contrat de bail qu'à titre de "tiers-garant", sans avoir jamais eu l'intention d'occuper lui-même les locaux, ce dont la bailleresse était pleinement consciente. En principe, un tel engagement doit être interprété comme un cautionnement déguisé, nul faute de revêtir la forme authentique (art. 493 al. 2 CO), plutôt qu'un engagement solidaire (art. 143 al. 1 CO), tant il est vrai que l'on ne saurait admettre qu'avec retenue le choix des parties en faveur de ce dernier engagement, à savoir uniquement lorsque par suite de sa formation ou de ses activités, celui qui le prend est rompu aux contrats de sûreté et connaît le vocabulaire juridique suisse usité dans ce domaine, ou que l'accord des parties atteste que le garant connaissait réellement la portée de son engagement et les motifs qui ont détourné les parties de conclure un

cautionnement; l'engagement solidaire peut aussi être admis lorsque le garant a un intérêt direct et matériel dans l'affaire à conclure et que le créancier a connaissance de cet intérêt (ATF 4C.24/2007), ce qui n'est pas le cas lorsque le garant veut simplement aider des parents ou amis intimes (CPra Bail - BOHNET/DIETSCHY, art. 253 CO, n° 42).

E. 3.2

En l'espèce, aucune des parties n'a soulevé le fait que l'appelant ne serait pas codébiteur solidaire du loyer et le Tribunal des baux et loyers n'a nullement ins-

- 7/9 -

C/6942/2010 truit la question de savoir si les conditions permettant d'admettre un engagement solidaire du tiers-garant au côté du locataire étaient ou non réunies. C'est dès lors à tort que le Tribunal des baux et loyers a nié la légitimation active de l'appelant.

E. 4.1

En vertu de l'art. 257f al. 3 CO, 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 ainsi respecter des conditions formelles et matérielles cumulatives. 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, comme le manque d'égards, doivent revêtir un certain degré de gravité puisque la poursuite du bail doit apparaître insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble. Sur ce point, la durée des perturbations reprochées au locataire, leur fréquence, leur intensité seront aussi à prendre en compte (LACHAT, *op. cit.*, p. 679-680). Enfin, 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 26.11.2001), ou de cinq mois (Droit du Bail 2004 no 25 : ATF non publié du 25.8.2003) étaient admissibles, à l'inverse d'un délai de dix-huit mois (Droit du Bail 2003 n° 8 : ATF non publié du 8.8.2001).

- 8/9 -

C/6942/2010

E. 4.2

En l'espèce, les enquêtes ont permis d'établir, de manière incontestable, que l'appelante 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 de la doctrine citées ci-dessus. Les conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO sont par ailleurs manifestement réunies en l'espèce, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a validé le congé extraordinaire notifié par l'intimée.

E. 4.3

Les appelants concluent au surplus, à titre subsidiaire, à l'annulation du congé. On ne discerne cependant pas dans leur argumentaire en quoi le congé serait annulable, plutôt qu'inefficace. Il apparaît plutôt que les appelants confondent ces deux notions, et que cette conclusion n'a pas de portée propre.

E. 4.4

La Cour relèvera enfin que les appelants ne prennent aucune conclusion visant à faire constater qu'ils auraient respecté le délai d'épreuve prévu dans le procès-verbal de conciliation du 3 septembre 2010, quand bien même ils soutiennent cette thèse dans leur mémoire. Force est cependant de constater que tel n'est pas le cas, au vu notamment de la pétition du 11 janvier 2011, de sorte que la question de la recevabilité de cet argument peut demeurer ouverte.

E. 5

En continuant d'occuper l'appartement au-delà du 31 mars 2010, l'appelante a violé l'art. 267 al. 1 CO, lequel prévoit l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail. C'est dès lors à bon droit également que le Tribunal des baux et loyers l'a condamnée à évacuer immédiatement le studio litigieux de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle répond.

E. 6

La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). * * * * *

- 9/9 -

C/6942/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/927/2012 rendu le 10 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6942/2010-5-B. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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