

GE_GERICHTE ACJC/498/2022 vom 11. April 2022

GE Cour de justice, 2022-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_498_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/498/2022 du 11 avril 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/498/2022 del 11 aprile 2022

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).

- 11/15 -

C/10309/2018 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 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'025 fr. par mois. En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi 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).

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'elle avait violé son devoir de diligence en déployant un comportement agressif envers les voisins, en particulier envers les enfants,

en l'absence de témoignages valides et de constatations directes d'adultes quant au fait qu'elle s'en serait pris physiquement aux mineurs, alors que certains témoins avaient indiqué que les plaintes avaient été rédigées par d'autres voisins et qu'ils n'avaient pas tous signé les courriers sur lesquels figuraient leurs noms, et alors que la situation avait favorablement évolué avant la notification des congés. De surcroît, elle se prévaut du fait que les congés notifiés consacrent une disproportion grossière des intérêts en présence et devraient, de ce fait, être annulés.

E. 2.1

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition constitue un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie

- 12/15 -

C/10309/2018 le bail puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'article 2 al. 2 CC (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 959). L'art. 271 al. 1 CO est une norme générale, dont l'application présuppose un examen de cas en cas, eu égard à l'historique de l'affaire, à ses particularités et aux motifs invoqués à l'appui du congé. Une résiliation qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui consacre une attitude déloyale ou qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, *op. cit.*, p. 959). Pour être conformes aux règles de la bonne foi, les motifs du congé doivent être vrais (LACHAT, *op. cit.*, p. 955). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés, mais il peut toujours compléter sa motivation ultérieurement, étant précisé que, pour déterminer la validité de la résiliation, le juge doit se placer au moment où celle-ci a été notifiée (CONOD, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2ème éd. 2017, n. 41 et 47 ad art. 271 CO). S'agissant de la disproportion manifeste des intérêts en présence, la doctrine soutient qu'en règle générale les congés qui visent à sanctionner une violation d'une certaine importance ou répétée du contrat par le locataire ne sont pas abusifs. Le bailleur peut valablement donner le congé ordinaire en raison de violations répétées du devoir de diligence alors que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas toutes réalisées, notamment par exemple parce que le maintien du bail n'est pas insupportable (LACHAT, *op. cit.*, p. 963). Le but de la réglementation des art. 271 et ss. CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Il faut en effet une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin (ACJC/257/2018 du 5 mars 2018 consid. 2.1; ACJC/247/2020 du 10 février 2020 consid. 5.2). L'art. 257 f al. 1 et 2 CO énonce que le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. Ainsi, le locataire doit respecter la vie privée et la tranquillité de ses voisins. Il doit en particulier s'abstenir de faire du bruit, de se comporter de manière contraire aux mœurs, de violer le droit pénal en injuriant ses voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles, et de troubler la paix de l'immeuble (non- respect des règles sur les heures de repos). Le locataire doit collaborer à

C/10309/2018 l'utilisation harmonieuse des parties communes de l'immeuble et doit plus généralement se comporter de manière raisonnable par rapport à la chose louée ou à ses voisins (LACHAT, op. cit., p. 62 et 884).

E. 2.2

En l'espèce, les nombreuses auditions de témoins menées par le Tribunal ont établi que l'appelante adoptait, depuis plusieurs années, un comportement agressif envers son voisinage, plusieurs des voisins ayant peur d'elle et l'évitant. Tous les voisins entendus ont rapporté des épisodes de cris, insultes ou menaces, avec une propension particulière de l'appelante de s'en prendre aux enfants jouant dans l'espace commun aux immeubles. S'il est certes vrai qu'aucun témoin n'a pu confirmer avoir vu l'appelante s'en prendre physiquement à des enfants, hormis G_____ qui a relaté un épisode où elle l'avait vue saisir un enfant par le col de sa veste, il n'en demeure pas moins que les propos déplacés à leur rencontre et à l'encontre d'autres voisins, leur connotation parfois raciste et scabreuse, ont cours de longue date et étaient d'actualité avant les résiliations de bail. Il va de même des jets de seaux d'eau ou d'autres matières par le balcon de l'appelante, attestés par plusieurs voisins. De plus, l'îlotier de la police a déclaré que l'appelante tenait de manière générale des propos stériles sur les étrangers et que le ton des entretiens téléphoniques était houleux, de sorte qu'il devait y mettre fin, ce qui confirme une propension de l'appelante à faire usage de propos inadéquats. Nombre de parents d'enfants ont par ailleurs exprimé leur désarroi à ce que l'appelante filme leurs enfants sans leur accord. Le fait que le comportement de l'appelante n'avait pas suscité de reproches durant de nombreuses années n'est pas déterminant, dans la mesure où il est prouvé que la situation était problématique depuis 2015. Même si les divers témoins n'ont pas relevé la même fréquence des comportements désobligeants de leur voisine, il n'en demeure pas moins qu'ils ont tous rapporté des épisodes de cris, injures et débordements de sa part depuis plusieurs années. En outre, le fait que certains voisins, avec du recul et du fait que leurs enfants avaient grandi, ont tempéré leurs reproches ne remet pas en cause la réalité des excès commis par l'appelante. Même si certains témoins ont indiqué ne pas avoir signé tous les courriers sur lesquels apparaissaient leurs noms et si une influence de certains voisins a pu exister ou si certains propos ont pu être exagérés, les témoins concernés ont pour l'essentiel indiqué être d'accord avec le contenu des plaintes.

C/10309/2018 Quant à l'argument de l'évolution favorable de la situation alléguée par l'appelante, celle-ci ne peut être confirmée puisque, lors de la notification des congés, de nouvelles plaintes pénales venaient d'être déposées auprès du Ministère public et plusieurs courriers de doléances avaient été adressés à la régie, démontrant que les voisins étaient excédés. Les faits reprochés à l'appelante contreviennent au devoir d'égards dû au voisinage, de sorte que le Tribunal a à juste titre retenu que l'appelante avait violé son devoir de diligence et a validé le congé, son motif étant avéré. Enfin, l'appelante ne saurait se prévaloir du fait que le congé notifié consacrerait une disproportion grossière des intérêts en présence, malgré qu'elle est âgée et a des revenus limités, compte tenu du manque avéré d'égards envers ses voisins constituant des violations répétées et importantes de son devoir de diligence, qui plus est dans la durée. Malgré la situation difficile de l'appelante et son âge avancé, le congé ne saurait ainsi être annulé. Le jugement entrepris sera en conséquence 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). * * * * *

- 15/15 -

C/10309/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 août 2021 par A_____ contre le chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/517/2021 rendu le 14 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10309/2018-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté 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.