

GE_GERICHTE ACJC/503/2014 vom 25. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_503_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/503/2014 du 25 juin 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/503/2014 del 25 giugno 2013

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, - 11/15 -

C/15516/2011 Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 8'520 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure, vu le préavis de résiliation et les échéances contractuelles, un congé ordinaire ne pourrait être signifié que pour le 30 juin 2017, au plus tôt. La valeur litigieuse, qui correspond en l'espèce à environ 3 ans et 3 mois de loyer, est largement supérieure à 10'000 fr. (8'520 fr. x 3,25 ans = 27'690 fr.).

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Le congé notifié par la bailleuse se fonde sur l'application de l'art. 257f CO, dont il convient ainsi d'examiner si les conditions sont réalisées.

E. 2.2

Selon l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1). 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 (al. 2). 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, s'agissant ici d'un bail d'habitation, peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3). La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives :

- 12/15 -

C/15516/2011 - une violation du devoir 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; - le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1 in SJ 2012 I p. 443). Les excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 déjà cité consid. 4.1). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). Pour qu'apparaisse le caractère insupportable des nuisances, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité face à leur continuation. Il a cependant été jugé qu'un délai d'un peu plus de huit mois à compter de l'avertissement n'était pas excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 déjà cité, consid. 5.3).

E. 2.3

En l'espèce, le Tribunal a considéré que le comportement du locataire à l'égard des autres résidents et du personnel suffisait à justifier le congé anticipé et réalisait les conditions de l'art. 257f al. 3 CO. Il a laissé ouverte la question liée aux dégâts reprochés au locataire car selon lui, quand bien même plusieurs témoins avaient confirmé que ces dégâts étaient le fait du locataire, l'on ne savait pas à quelle date ils avaient été causés. Si effectivement le comportement du locataire devait suffire à réaliser les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO, le fait de laisser ouverte la question de la justification du congé sous l'angle des dégâts reprochés au locataire ne serait pas critiquable.

E. 2.4

S'agissant des problèmes de comportement, l'appelant reproche au Tribunal des baux et loyers d'avoir apprécié les faits de manière "très orientée" et d'avoir procédé à une "approche partielle". L'appelant relève que certains témoignages, notamment celui de H_____, comporteraient des déclarations outrancières. Il reproche également au Tribunal d'avoir passé sous silence des contradictions importantes. A titre d'exemple de ces contradictions (l'appelant utilise le pluriel), il ne fait état que d'un seul élément concernant des affirmations du témoin H_____ qui aurait vu une dame pleurer devant la porte de l'appelant. A bien lire le témoignage du té-

- 13/15 -

C/15516/2011 moin H_____, l'on ne constate pas que ce témoin ait tenu de tels propos. Il ne ressort pas non plus du jugement entrepris que les premiers juges auraient retenu à tort que ce témoin ait tenu ces propos. L'on ne discerne pas non plus de contradiction, ni même d'indices d'une approche partielle ou orientée du Tribunal. Pour le surplus, l'appelant n'explique pas en quoi les déclarations du témoin H_____ seraient outrancières, ni en quoi les premiers juges auraient adopté une attitude partielle. Ces critiques de l'appelant apparaissent ainsi sans aucun fondement.

E. 2.5

Au contraire, il ressort des enquêtes que le comportement de l'appelant, contraire à son devoir de diligence, a persisté après la mise en demeure du 24 septembre 2010. Certes, certains témoins sont employés de la bailleresse, ce qui pourrait conduire à apprécier leur témoignage avec retenue. Cela ne signifie toutefois pas que l'on doive considérer ipso facto que ces témoignages ne seraient pas conformes à la vérité. Au contraire, il apparaît que ces témoignages concordent avec ceux d'autres témoins et avec les pièces du dossier. La résidente voisine et le technicien en ascenseur, sans lien de subordination avec la bailleresse, ont fait des déclarations parfaitement concordantes avec les affirmations de la gérante sociale, du concierge, et de la femme de ménage. Il ressort ainsi de l'ensemble des témoignages des menaces, insultes et comportements inadéquats de la part du locataire, notamment le fait de rouler à vive allure dans les couloirs de la résidence avec son fauteuil roulant électrique, au risque de provoquer la chute de résidents, dont la plupart sont âgés. S'y ajoute le comportement de l'appelant en audience, que la Cour tient pour révélateur. Le Tribunal a en effet dû intervenir, plusieurs fois, afin que l'appelant n'interrompe pas les témoins par des propos peu respectueux. Ainsi, contrairement à ce qu'affirme l'appelant, il ne lui est pas reproché de ne pas entretenir des rapports suffisamment cordiaux, mais un comportement beaucoup plus grave et inadmissible, y compris dans une résidence telle que celle dans laquelle il vit. A ce sujet, le fait de vivre dans une résidence accueillant des personnes âgées, loin d'autoriser le comportement de l'appelant, comme il semble le prétendre, justifierait au contraire des égards particuliers, notamment dans la conduite du fauteuil roulant électrique, afin d'éviter les conséquences d'une chute à des personnes âgées. L'appréciation du Tribunal selon laquelle les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées n'est ainsi pas critiquable.

- 14/15 -

C/15516/2011

E. 2.6

En définitive, aucune des critiques de l'appelant ne s'avère fondée, de sorte que l'appel sera rejeté et le dossier renvoyé au Tribunal des baux et loyers afin qu'il poursuive la procédure s'agissant de l'exécution du jugement d'évacuation.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * *

- 15/15 -

C/15516/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 août 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/677/2013 rendu le 25 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15516/2011-3-OOD. Au fond : Rejette cet appel. Confirme le jugement entrepris et renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il poursuive la procédure s'agissant de l'exécution du jugement d'évacuation. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Alix FRANCOTTE CONUS et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. (cf. consid. 1.2).

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