

GE_GERICHTE ACJC/549/2015 vom 8. September 2014

GE Cour de justice, 2014-09-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_549_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/549/2015 du 8 septembre 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/549/2015 del 8 settembre 2014

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, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

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 136 III 196 consid. 1.1; 137 III 389; arrêts 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).

- 8/12 -

C/26535/2010

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 18'758 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la décision cantonale, un congé ne pourrait être notifié au plus tôt que pour le 31 décembre 2018. La valeur litigieuse, correspondant ainsi à environ trois ans et demi de loyer, est largement supérieure à 10'000 fr. (19758 fr. x 3,5 ans = 69'153 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

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces nos 7 et 8, produites par les appelants avec leur écriture d'appel, ont trait à des faits connus depuis le début de la procédure, puisqu'il s'agit des revenus des locataires versés sous forme de rente des assureurs sociaux. Rien n'empêchait les appelants de produire plus tôt ces documents. Ainsi, les pièces nos 7 et 8, produites tardivement, seront-elles écartées. La pièce no 9, produite par les appelants et les pièces produites par l'intimée, sont quant à elles postérieures aux dernières écritures des parties, après lesquelles la cause a été gardée à juger, de sorte qu'il n'était plus possible de produire de nouvelles pièces et portent sur des événements effectivement nouveaux. Ces pièces sont ainsi recevables.

E. 3.1

Le congé notifié par l'intimée, se fonde sur l'application de l'art. 257f al. 3 CO, dont il convient ainsi d'examiner si les conditions sont réalisées, à défaut de quoi le congé serait inefficace et l'action en évacuation de l'intimée infondée.

E. 3.2

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).

- 9/12 -

C/26535/2010

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : - 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).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109, consid. 2)

E. 3.3

En l'espèce, les appelants reprochent aux premiers juges, d'avoir retenu, à tort, l'existence avérée des nuisances sonores qui leurs étaient reprochées par l'intimée et d'avoir, de surcroît, retenu qu'il avait été démontré que ces nuisances avaient persisté au-delà des avertissements écrits du bailleur.

Il résulte des enquêtes diligentées par les premiers juges, que sept témoins ont confirmé l'existence des nuisances, dont quatre ont confirmé qu'elles avaient persisté entre l'avertissement écrit du 22 janvier 2010 et la résiliation du 19 mars 2010. Ces témoins occupent des logements majoritairement situés entre le 5ème et le 7ème étage de l'immeuble où se trouve le logement litigieux.

De nombreux autres témoins n'ont pas été en mesure de confirmer l'existence de ces nuisances. Il s'agit cependant de témoins plus éloignés du logement des locataires, soit des témoins habitant soit dans l'immeuble directement voisin, soit dans

- 10/12 -

C/26535/2010 les étages peu élevés du même immeuble que le logement litigieux, à l'exception du témoin Z_____ occupant un logement au 5ème étage de l'immeuble où se trouve le logement litigieux.

La Cour tient pour déterminants les témoignages des voisins logeant entre le 5ème et le 7ème étage de l'immeuble du logement litigieux, puisque les appelants occupent un appartement au 6ème étage dudit immeuble. En effet, les voisins proches sont plus susceptibles d'être incommodés par les nuisances de bruit que les voisins éloignés.

Au vu du nombre de témoins ayant constaté de manière concordante les nuisances de bruit, l'existence de ces nuisances, d'une part, ainsi que la persistance de ces nuisances au-delà de l'avertissement écrit, d'autre part, sont établies. Dans ce contexte, le témoignage du voisin Z_____ apparaît isolé et, ainsi, impropre à remettre en cause les témoignages concordants des autres voisins proches du logement litigieux.

Contrairement à l'affirmation des appelants, aucun élément ne vient corroborer l'hypothèse selon laquelle les accusations des différents témoins relèveraient de "considérations racistes". Les appelants font une appréciation orientée du contenu du témoignage de M. I_____ qui a indiqué ne pouvoir ni exclure ni affirmer que les plaintes relèveraient de telles considérations.

La production de différents courriers et attestations du voisinage dont certains soutiennent et d'autres accusent les appelants, n'est d'aucune utilité au sort de la cause. En effet, ces personnes n'ont pas été entendues contradictoirement - l'identité de l'une d'elles étant même caviardée - et les faits qui y sont rapportés sont contradictoires entre eux et quoiqu'il en soit non pertinents, puisque postérieurs au congé litigieux.

Enfin, l'intensité de ces nuisances de bruit est manifestement suffisante au sens de l'art. 257f al. 3 CO, différents témoins faisant état de cris, de pas de course, de coups et de vacarme, notamment, ceci matin et soir. Certains locataires ont indiqué avoir déménagé en raison de ces nuisances. Il est ainsi indéniable que le maintien du bail est insupportable pour les voisins directs des appelants.

E. 3.4

Il en résulte que le congé est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 30 avril 2010, étant rappelé qu'en cas de résiliation de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, l'octroi d'une prolongation est exclu (art. 272a al. 1 let. b CO).

En conséquence, la requête en évacuation pour fin de bail de l'intimée est fondée. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont déclaré valable le congé notifié aux appelants et les a condamnés à évacuer l'appartement en cause.

- 11/12 -

C/26535/2010

E. 4

Dans un deuxième moyen, les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas accepté de sursoir à l'exécution du jugement d'évacuation comme l'art. 30 al. 4 LaCC le permettrait.

Cela étant, l'application éventuelle de cette disposition n'interviendra qu'au stade de l'exécution du jugement d'évacuation.

Or, le jugement du Tribunal ne prononce aucune mesure d'exécution.

Cela rend le grief sans objet.

E. 5

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 12/12 -

C/26535/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 octobre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/955/2014 rendu le 8 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26535/2010-5-D. 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 Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, 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.