

GE_GERICHTE ACJC/570/2018 vom 7. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_570_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/570/2018 du 7 mai 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/570/2018 del 7 maggio 2018

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 1.1; 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 18, consid. 1a). 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. 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6; 4A_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer a été fixé par contrat du 12 juin 2009 à 9'360 fr. par an, charges non comprises. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai et la forme prescrits, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC).

E. 1.3

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 9/13 -

C/7690/2016

E. 1.4

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir laissée indécise la question de savoir si ses allégations relatives aux événements du 19 mars 2016 étaient établies et d'avoir ainsi constaté les faits de manière inexacte et incomplète.

Les faits litigieux pouvant avoir une incidence sur la solution du litige, il convient d'examiner ce grief en premier lieu.

E. 2.1

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

Les faits admis par les parties doivent être tenus pour "vrais" par le Tribunal (vérité formelle; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841 ss., p. 6921).

Même lorsque la maxime inquisitoire simple s'applique, comme en l'espèce, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le Tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. La maxime inquisitoire simple ne doit pas servir à étendre à volonté la procédure probatoire et à administrer tous les moyens de preuve possibles (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 – 2.3.2).

Le juge peut ainsi se fonder sur l'admission de faits par une partie, même lorsque la procédure est soumise à la maxime inquisitoire limitée (cf. arrêts du Tribunal fédéral 5A_298/2015 du 30 septembre 2015 consid. 2.1.2-2.2; 5A_565/2015 du 24 novembre 2015 consid. 4.2.1).

Comme les déclarations des parties sont des manifestations de volonté faites dans le procès et sont adressées tant au juge qu'à la partie adverse, il y a lieu de les interpréter objectivement, soit selon le sens que, d'après les règles de la bonne foi, les destinataires pouvaient et devaient raisonnablement leur prêter (principe de la confiance; arrêt du Tribunal fédéral 4A_66/2016 du 22 août 2016 consid. 4.1.2 et les références citées).

- 10/13 -

C/7690/2016

E. 2.2

En l'espèce, l'appelant a sollicité devant le Tribunal l'audition du témoin D_____, notamment en relation avec l'allégué 13 de sa réponse du 6 septembre 2016. Dans cet allégué, il indiquait que le 19 mars 2016 de nouveaux faits graves s'étaient produits; divers objets, dont notamment une télévision écran plat, avaient été lancés par le fils du locataire, depuis son balcon, et avaient été retrouvés fracassés sur la terrasse de la voisine du rez-de-chaussée. Référence était faite au courrier du 21 mars 2016 de ladite voisine au bailleur ainsi qu'à la photographie de la télévision annexée audit courrier. La liste de témoins du bailleur, comprenant une référence expresse à l'allégué précité, a été déposée par son conseil à l'issue de l'audience du Tribunal du 8 novembre 2016. Le conseil de l'intimé connaissait ainsi exactement les éléments sur lesquels le témoin D_____ devait être interrogé. A l'issue de l'audience du 21 février 2017, le conseil du bailleur a indiqué qu'il était disposé à renoncer à l'audition dudit témoin, si les allégués relatifs à son audition

n'étaient pas contestés par sa partie adverse. Le conseil du locataire a alors déclaré qu'il contestait l'appréciation qui était faite par la partie adverse, mais non pas les faits en tant que tels.

Compte tenu du contexte (sus-rappelé) dans lequel est intervenue cette déclaration - s'ajoutant au fait que, lors de son interrogatoire, le locataire avait déclaré que, comme il avait vu des photos et s'était rendu sur place, il ne contestait pas le fait que son fils avait jeté des objets par la fenêtre, sur la verrière ainsi que sur la terrasse de la voisine du rez-de-chaussée - le sens des déclarations du conseil de l'intimé, qui doivent être imputées à celui-ci, n'apparaît pas douteux. Le Tribunal a d'ailleurs retenu, dans son ordonnance du 27 février 2017, que les faits sur lesquels l'audition du témoin D_____ devait porter n'étaient pas contestés et que seule l'était l'appréciation qui en était faite par la partie adverse. Le conseil du locataire ne pouvait pas ignorer la différence entre les faits et l'appréciation de ceux-ci. Il sied encore de relever qu'à aucun moment, lors des trois audiences qu'a tenues le Tribunal, le locataire n'a indiqué qu'il contestait les allégations litigieuses.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les faits allégués par le bailleur au sujet des événements du 19 mars 2016, partiellement contestés dans la réponse du locataire du 12 septembre 2016, ont été admis en cours de procédure et sont donc établis. Les contestations figurant dans les plaidoiries finales de l'intimé sont tardives.

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir nié que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient toutes réunies et d'avoir ainsi considéré que le congé du 21 mars 2016 était inefficace.

E. 3.1

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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

- 11/13 -

C/7690/2016 devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Selon la jurisprudence, la résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.

La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins (1ère condition) peut consister notamment dans des excès de bruit, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Il importe peu que ces excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement, dont il répond. Il est également sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser.

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2). Cela signifie que la protestation signifiée par le bailleur est restée, sinon «lettre morte», du moins dénuée des effets escomptés, en ce sens que le locataire s'obstine, de façon continue ou répétée, à faire des locaux un usage non conforme au contrat (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 14e Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 20. n° 74). Par ailleurs, le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce. (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1 à 3.4).

Le moment pour décider si un congé signifie selon l'art. 257f CO est valable est celui de la communication au locataire; les faits postérieurs sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

- 12/13 -

C/7690/2016

E. 3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté ni contestable que le comportement reproché au sous-locataire, dont le locataire répond, à savoir le fait de jeter par la fenêtre de son logement situé au 2ème étage des objets, parfois volumineux, et d'insulter les passants constitue une violation grave du devoir de diligence et un manquement grave aux égards dus aux voisins. En effet, ce comportement peut objectivement mettre en danger l'intégrité corporelle des voisins, en particulier des locataires du rez-de-chaussée. Le fait que le comportement du sous-locataire soit dû à des troubles psychiques est sans pertinence. Par ailleurs, le bailleur a adressé au locataire une mise en demeure. Contrairement à ce que prétend l'intimé, le bailleur pouvait exiger que la source de nuisances soit supprimée immédiatement, sans fixer de délai, et ce compte tenu de la nature des reproches visant le sous-locataire (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677).

Cela étant, comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, les agissements reprochés au sous-locataire, qui se sont concentrés sur trois jours, soit les 15, 17 et 19 mars 2016, doivent être considérés comme un événement global, soit une crise exceptionnelle et isolée de celui-ci, survenue pour la première fois après treize ans d'occupation du logement. A réception de l'avertissement du 17 mars 2016, le locataire a informé le bailleur que son fils avait "rompu avec sa psychiatre" et que l'état de santé de celui-ci s'était dégradé. Il avait contacté le curateur de son fils et entendait prendre contact avec son médecin traitant le lundi suivant. Le locataire a réagi immédiatement, afin que son fils soit pris en charge et traité de manière adéquate. En résiliant le bail le lundi 21 mars 2016, alors que le locataire n'avait reçu l'avertissement écrit que le vendredi 18 mars 2016, le bailleur n'a pas laissé au locataire suffisamment de temps pour que les mesures envisagées soient mises sur pied et déploient leurs effets. Au vu de toutes les circonstances, il faut admettre que la protestation du bailleur a été suivie des effets escomptés, de sorte que la troisième condition mentionnée

ci-dessus n'est pas réalisée. D'ailleurs, les mesures mises en place par la suite ont permis de stabiliser l'état de santé du sous-locataire. Il n'est en effet pas contesté que depuis le retour du sous-locataire dans l'immeuble, plus aucune crise n'a été constatée.

En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le congé était inefficace. Il est donc superflu d'examiner si le congé est contraire aux règles de la bonne foi et donc annulable.

Le jugement attaqué sera confirmé.

E. 4

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). * * * * *

- 13/13 -

C/7690/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 23 mai 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/373/2017 rendu le 13 avril 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7690/2016-1 OSB. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, 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.