

GE_GERICHTE ACJC/575/2016 vom 28. Mai 2015

GE Cour de justice, 2015-05-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_575_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/575/2016 du 28 mai 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/575/2016 del 28 maggio 2015

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, in 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2e ed., 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 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 13'320 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le jugement du Tribunal du 28 mai 2015 a été communiqué aux parties le 23 juin 2015 et a été reçu par elles le 24 juin 2015.

Le délai de 30 jours pour former appel a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 25 juin 2015. Le délai de 30 jours, qui a été suspendu du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b. CPC) a pris fin le 25 août 2015.

- 7/10 -

C/9462/2014

L'appel ayant été remis à l'attention de la Cour de céans à un office de poste le 19 août 2015 (art. 143 al. 1 CPC), il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

E. 1.3

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

Le congé notifié par la bailleresse, 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 est inefficace.

E. 2.1

Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence en rapport avec l'usage de la chose louée (ATF 132 III 109 consid. 5) 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 et 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).

Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677).

Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 14^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du

Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

- 8/10 -

C/9462/2014

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

E. 2.2

Le locataire conteste que les enquêtes menées par le Tribunal aient permis d'établir les griefs sur la base desquels le bail a été résilié, soit l'insalubrité de son logement.

Il considère que l'appréciation des preuves, soit, en l'espèce, la valeur probante des différents témoignages, a été opérée de manière incorrecte, arguant du fait que les témoins entendus par le Tribunal en sa défaveur sont tous des employés de la régie.

S'il est vrai que les témoins entendus par le Tribunal sont presque tous des employés de la régie, il y a lieu de retenir que les pièces produites, soit, en particulier, le rapport de visite de l'appartement du 7 janvier 2014 et les photos qui ont été prises à cette occasion ainsi que le dossier photographique du 15 avril 2014, que le locataire ne conteste pas, atteste de l'état d'entretien déplorable de l'appartement.

Indépendamment des témoignages mis en cause, ces photos montrent de l'état d'encombrement de l'appartement et du fait que la cuisine était inutilisable en raison des restes de nourriture et de vaisselle sale.

En outre, le témoin J_____, ergothérapeute de l'appelant, a confirmé que l'appartement était extrêmement encombré, lorsqu'elle était intervenue au début du mois d'octobre 2014.

Par ailleurs, l'état du balcon, et notamment la présence de pigeons, a suscité une plainte de la voisine de l'étage du dessus, qui a été affectée dans sa santé par la présence des pigeons et de leurs excréments.

Le grief d'une mauvaise appréciation des preuves par le Tribunal sera ainsi rejeté.

La violation du devoir de diligence de l'appelant a ainsi été dûment prouvée.

E. 2.3

Le locataire, dans un second grief, soutient que la violation du devoir de diligence qui lui est reprochée n'est pas suffisamment grave pour justifier la

- 9/10 -

C/9462/2014 résiliation du bail et ne rend en tout état de cause pas la poursuite du bail intolérable.

E. 2.4

Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur localisation, de leur état d'entretien et des efforts accomplis – ou non – par le perturbateur (ACJC/1152/2009 du

E. 2.5

En l'espèce, il apparaît que l'on ne peut pas exiger de la bailleresse qu'elle tolère un tel mauvais état d'entretien de l'appartement, qui est de nature à porter atteinte à la substance même de la chose louée.

L'attitude de la bailleresse, qui, depuis sa première visite de l'appartement, a cherché, sans désespérer, à amener le locataire à remédier à la situation, atteste de la gravité du manque d'égards de ce dernier à l'égard de la chose louée et de l'importance que la bailleresse accordait à l'assainissement des lieux.

Le caractère insupportable de la poursuite du bail est ainsi avéré et ce grief sera rejeté.

E. 2.6

Il résulte de ce qui précède que le congé est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 31 mai 2014, étant rappelé qu'en cas de résiliation de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, l'octroi d'une prolongation est exclue (art. 272a al. 1 let. b CO). 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, 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). * * * * *

- 10/10 -

C/9462/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 août 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/773/2015 rendu le 28 mai 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9462/2014-4 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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 (cf. considérant 1.1).

E. 5

octobre 2009; LACHAT, op. cit., p. 679).

Le caractère insupportable de la poursuite du bail se détermine en équité (art. 4 CC), au vu des circonstances concrètes du contrat (type de bail, nature de l'immeuble, affectation et voisinage) (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Un élément significatif est le laps de temps que le bailleur laisse passer avant de résilier le contrat (WESSNER, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, N. 38 ad art. 257f CO).

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