

GE_GERICHTE ACJC/600/2018 vom 14. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_600_2018

FR: GE_GERICHTE ACJC/600/2018 du 14 mai 2018

IT: GE_GERICHTE ACJC/600/2018 del 14 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1).

- 9/14 -

C/27477/2015

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 14'976 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (14'976 fr. x 3 = 44'928 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 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, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la totalité des pièces jointes à l'appel se trouvent déjà dans le dossier de première instance, soit parce qu'elles ont été produites par les parties ou, dans un cas, par un témoin, soit parce qu'elles consistent en un acte judiciaire.

E. 3.1

L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits. Selon elle, le Tribunal n'aurait pas retenu sa formation de _____ ni son expérience en tant qu'accompagnatrice d'enfants pendant plusieurs années. Les premiers juges auraient également omis la maladie chronique dégénérative dont elle souffrirait, provoquant chez elle une fatigue chronique et une sensibilité importante au bruit.

E. 3.2

Le jugement attaqué relate les déclarations de l'appelante à l'audience du 29 juin 2016 devant le Tribunal. A ce sujet, il indique en résumé que l'intéressée souffre d'une sensibilité particulièrement importante au bruit, ce qui est également rapporté plus loin, en page 8 du même jugement. Cet élément n'a dès lors pas été ignoré par les premiers juges. Pour le surplus, l'appelante a allégué en première instance avoir suivi une formation de _____, avoir trouvé un emploi à J_____ depuis avril 2016 pour le compte d'une fondation de _____ et avoir « toujours travaillé au contact d'enfants, de personnes malades ou en situation précaire » (cf. requête du 15 avril 2016, p. 4, all. 7 à 12), ce qui n'a pas été contesté par sa partie adverse (cf. réponse du 25 mai 2016, p. 3). A l'audience des débats du 29 juin
- 10/14 -

C/27477/2015 2016, l'appelante a répété occuper depuis avril 2016 un emploi à plein temps à J_____ pour _____ et avoir travaillé, par le passé, avec des enfants des rues dans le cadre de missions à l'étranger et avec des enfants handicapés en Suisse (cf. pv du 29 juin 2016, p. 3, en bas).

Le Tribunal avait dès lors connaissance de ces informations, au moment de rendre son jugement. Par ailleurs, dans son jugement, le Tribunal n'a pas à reprendre l'intégralité des faits allégués par chacune des parties, même si lesdites allégations n'ont pas été contestées par la partie adverse et peuvent dès lors considérées comme faisant partie de l'état de fait lié au jugement.

Dès lors, le jugement ne souffre d'aucune constatation inexacte.

E. 4.1

L'appelante fait ensuite grief au Tribunal d'avoir retenu qu'elle aurait eu un comportement inadéquat entre le courrier du 8 juin 2015 et la résiliation du bail. Elle soutient à cet égard que la réception par la régie d'une pétition non datée, ne faisant que relater une série de reproches en termes généraux et imprécis, serait insuffisante. Selon elle, plusieurs témoins entendus auraient affirmé qu'elle aurait toujours eu un comportement respectueux envers ses voisins. Par ailleurs, selon l'appelante, l'intimée aurait dû vérifier les reproches formulés contre elle avant d'envoyer la lettre d'avertissement du 8 juin 2015. D'une manière générale, l'appelante considère que son comportement ne rend pas la poursuite du bail insupportable, dans la mesure notamment où les différents événements relatés par l'intimée seraient espacés dans le temps et d'une gravité « très relative ».

E. 4.2

Aux termes de l'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.

C'est une dette portant sur une prestation négative qui pèse sur le locataire : en clair, il doit s'abstenir de causer des nuisances excessives dans l'exécution du bail, en portant atteinte aux intérêts protégés – par la loi ou par un contrat – de tiers usagers ou voisins de l'immeuble en cause. Les nuisances en question ici consistent notamment dans des nuisances sonores en tout genre, comme du tapage ou de la musique nocturne (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, CPra-Bail, n. 25 et 26 ad art. 257f CO et références).

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

- 11/14 -

C/27477/2015 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 congé ne doit pas survenir longtemps après cet avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a).

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 14ème 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).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3, 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). 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. 4.3

En l'espèce, l'appelante connaît depuis plusieurs années des difficultés de cohabitation avec ses voisins, soit en particulier les époux C_____ et D_____. L'appelante a elle-même reconnu la persistance de cette situation conflictuelle, notamment lors de son audition par le Tribunal en date du 29 juin 2016. Dans sa requête du 15 avril 2016, l'intéressée relate les problèmes rencontrés « de manière régulière » avec ses voisins directs, ainsi qu'avec un certain nombre d'enfants du voisinage. Il résulte de la chronologie des faits que l'avertissement écrit du 8 juin 2015 est lié au courrier du 5 juin 2015 que D_____ a adressé à la régie, à la suite

- 12/14 -

C/27477/2015 d'une altercation intervenue la veille, ou peu de jours auparavant. A ce sujet l'appelante a relaté avoir eu une dispute verbale avec sa voisine de palier, « le week-end suivant la Pentecôte », la police ayant dû être appelée. Dans ces conditions, on ne voit pas pour quelle raison l'intimée, représentée par la régie, aurait dû mettre en doute la réalité de l'événement qui lui était rapporté par une des voisines de l'appelante, et procéder à d'autres vérifications avant de rédiger son courrier du 8 juin 2015.

Concernant le comportement de l'appelante entre le courrier du 8 juin 2015 et la résiliation du bail, les premiers juges ont fait une appréciation de l'ensemble des éléments tenant compte non seulement de la pétition adressée le 16 novembre 2015 à la régie, mais aussi des déclarations des témoins. Même si lesdites déclarations ne sont pas univoques, il n'en demeure pas moins que plusieurs décrivent le comportement de l'appelante comme étant agressif et inadéquat envers les enfants du voisinage. Entendu à l'audience du 14 décembre 2016 le témoin K_____ a mentionné à ce sujet que l'intéressée s'en était pris à deux reprises à l'un de ses enfants, tout en situant ces épisodes entre juin et novembre 2015.

Il est vrai que la pétition sur laquelle s'est appuyée l'intimée pour résilier le bail a été rédigée peu de jours après la violente altercation du début juin 2015 et qu'en conséquence elle se réfère au comportement adopté par l'intéressée avant cette date. Ce texte a néanmoins recueilli plusieurs signatures pendant la période s'étendant jusqu'en novembre 2015. En soutenant un texte selon lequel l'appelante continuait à agresser verbalement et à effrayer les enfants, alors que ceux-ci jouaient normalement à l'extérieur, les signataires visaient logiquement des événements survenus après le début de l'été précédent. En effet, si le

comportement de l'intéressée pendant l'été 2015 n'avait suscité aucune remarque ni aucun reproche, plusieurs voisins se seraient abstenus de signer et l'auraient signalé au cours de leur audition par le Tribunal.

Considéré de cette façon, et mis en relation avec les témoignages et les autres éléments du dossier, les faits mentionnés de la pétition peuvent être tenus pour avérés et conduisent à retenir, comme l'ont fait les premiers juges, que l'appelante a persisté dans son attitude agressive et intransigeante avec les enfants, en dépit de l'avertissement écrit du 8 juin 2015.

La gravité des agissements de la locataire entre juin et novembre 2015 doit être examinée.

Selon la jurisprudence, le caractère insupportable de la poursuite du bail se détermine en équité, sous l'angle de l'art. 4 CC, au vu des circonstances concrètes du cas d'espèce. En l'espèce, les situations conflictuelles entre l'appelante et son voisinage ont débuté en septembre 2006, soit peu de mois après le début du bail.

- 13/14 -

C/27477/2015 Selon les déclarations de plusieurs témoins confirmant le contenu de plusieurs correspondances échangées avec la régie, les relations de voisinage ne se sont pas apaisées par la suite, du moins pas pendant une durée significative. Dans ces conditions, il convient de considérer que le maintien du contrat était devenu insupportable pour l'intimée, étant rappelé que l'art. 257f CO est également propre à sanctionner un comportement contraire au bail qui se poursuit dans la durée.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont correctement établi les faits et n'ont pas violé l'art. 257f al. 3 CO, de sorte que les griefs de l'appelante seront rejetés et le jugement querellé confirmé.

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). * * * * *

- 14/14 -

C/27477/2015 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 juin 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/513/2017 rendu le 24 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27477/2015. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juge 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.