

GE_GERICHTE ACJC/600/2019 vom 29. April 2019

GE Cour de justice, 2019-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_600_2019

FR: GE_GERICHTE ACJC/600/2019 du 29 avril 2019

IT: GE_GERICHTE ACJC/600/2019 del 29 aprile 2019

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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 14'100 fr., charges non comprises.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel susmentionné, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (14'100 fr. x 3 ans = 42'300 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 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

- 12/18 -

C/25411/2016

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 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

Au stade de leur appel, les appelants ont nouvellement conclu subsidiairement à ce qu'ils soient autorisés à quitter l'appartement concerné en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Les deux conditions sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 10 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, la nouvelle conclusion susmentionnée des appelants ne repose ni sur des faits ni sur des moyens de preuve nouveaux. Les appelants ne l'allèguent d'ailleurs pas. Par conséquent, cette nouvelle conclusion est irrecevable.

E. 2.3

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).

E. 2.4

En l'espèce, la nouvelle plainte de E_____ du 26 novembre 2018 produite par l'intimée à l'appui de sa duplique, est recevable, n'ayant pas pu être produite précédemment dans la procédure, de sorte qu'elle a été produite sans retard.

E. 3

Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO, les nuisances reprochées dans la mise du 25 octobre 2016 n'étant pas celles faisant l'objet de l'avis de la résiliation du bail. En outre, ils ont tout mis en œuvre, pour réduire les nuisances provoquées.

Ils reprochent également aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits. Les témoins U_____, Z_____, W_____, X_____, V_____ et Y_____ ont indiqué au Tribunal n'avoir pas subi de nuisances des locataires. Les déclarations des témoins F/G_____, E_____, J_____ et H_____ sont par ailleurs contradictoires, notamment concernant le commencement des nuisances, et ne correspondent pas à celles formulées dans les mises en demeure adressées

- 13/18 -

C/25411/2016 aux locataires. Enfin, un groupe de voisin s'est uni avec la volonté de nuire aux locataires.

E. 3.1

Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO précise que 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 peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. 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_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

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). 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.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

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 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).

- 14/18 -

C/25411/2016

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 (LACHAT, 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).

Un comportement que le bailleur ou les voisins ont longtemps admis ne justifie pas une résiliation du bail (par exemple : jouer de la musique à certaines heures définies à l'avance, détenir un animal domestique, etc.) (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 680).

E. 3.2

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).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du

E. 3.3

A teneur de l'art. 272a al. 1 let. b CO, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO).

E. 3.4

En l'espèce, le contrat de bail à loyer conclu par les parties mentionne l'application des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 1991), dont les art. 36 et 44 indiquent expressément que les règles de bon voisinage doivent être respectées en relation avec le bruit et la propreté.

Par courrier du 2 septembre 2016, la régie a mis en demeure les appelants de cesser dans un délai de quinze jours leurs nuisances sonores telles que des cris, hurlements, raclements de chaises, à des heures indues ainsi que les actes d'incivilité tels que des insultes, utilisation de sprays et crachats.

Puis, le 25 octobre 2016, les locataires ne s'étant pas conformés à la sommation du 2 septembre 2016, la régie a une nouvelle fois mis en demeure les locataires de mettre un terme aux nuisances provoquées, telles que formulées dans une nouvelle plainte, soit des bruits de raclements de chaises, de meubles, de coups et de percements émanant de leur logement à toute heure du jour et de la nuit.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la procédure a permis d'établir sans équivoque l'existence des nuisances reprochées avant et après les deux mises en demeure et entre ces mises en demeure et la résiliation du bail. Trois plaintes individuelles et deux plaintes collectives des 26 et 29 août 2016, 2 septembre 2016, 16 octobre 2016 et 14 décembre 2016 les corrobore, ainsi que plusieurs mains courantes établies par la police

entre le 1er janvier 2016 et le 18 septembre 2016 et entre le 16 octobre et le 8 décembre 2016, les témoignages de S_____, F_____, qui a été contrainte de déménager consécutivement aux nuisances des appelants, E_____, H_____ et J_____.

Plusieurs témoins ont confirmé avoir fait appel à la police à de nombreuses reprises.

Les appelants ont admis une partie des nuisances reprochées, notamment des disputes nécessitant parfois l'intervention de la police et que leur fils avait pu faire du bruit. Ils ont également reconnu avoir assisté à une médiation en relation avec ces nuisances.

- 16/18 -

C/25411/2016

A l'instar du Tribunal, la Cour relèvera que les témoins qui ont indiqué n'avoir jamais eu de problèmes avec les appelants ni subi aucune nuisance ne sont pas des voisins directs des appelants, dès lors qu'ils habitent aux premier, cinquième, sixième, septième et huitième étages, alors que les appelants sont au troisième étage.

S_____, qui a indiqué dans un premier temps n'avoir jamais eu à se plaindre des locataires, a toutefois expliqué ensuite qu'il y avait deux ou trois ans, il avait entendu à deux ou trois reprises des conflits entre B_____ et son fils, qu'il avait accepté de signer une fois une pétition pour un problème qu'il avait lui-même constaté, qu'il y avait deux ans, la situation était plus compliquée et il y avait plus de problèmes, qu'il avait constaté plusieurs interventions de la police pour des conflits liés au fils des appelants et que, sur présentation des pièces, il avait constaté que trois courriers avaient été signés par son épouse contenant des plaintes à l'encontre des appelants.

Bien que les nuisances aient commencé il y a de nombreuses années, la procédure a permis d'établir qu'elles se sont intensifiées à partir de 2013. Les voisins subissant des nuisances ont avisé la régie au cours du deuxième semestre 2016, car ils avaient espéré que les interventions répétées de la police auraient calmé B_____ et résolu les problèmes des nuisances.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait qu'un petit groupe de voisins se soit uni contre eux, ne contredit pas l'existence des nuisances.

Les appelants n'ayant pas cessé les nuisances reprochées dans les deux mises en demeure, c'est à bon droit que la bailleresse a résilié le contrat de bail à loyer le 16 décembre 2016.

En effet, les comportements des appelants ont rendu la continuation des rapports de bail intolérable et ont donc justifié un congé extraordinaire conformément à l'art. 257f al. 3 CO sur la base desdits comportements et ce, quand bien même les appelants ont pris des mesures en vain pour essayer d'améliorer la situation.

La Cour relèvera que les nuisances reprochées ont encore continué après la résiliation du contrat de bail à loyer, nécessitant l'intervention de la police à plusieurs reprises.

La Cour modifiera le dispositif du jugement querellé en ce sens que la validité du congé concerne formellement la demande principale et non les conclusions reconventionnelles. Pour le surplus, notamment du fait qu'aucune prolongation du bail ne peut être accordée de par la loi dans le cas d'espèce, le jugement sera confirmé.

- 17/18 -

C/25411/2016 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, 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). * * * * *

- 18/18 -

C/25411/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 septembre 2018 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/755/2018 rendu le 27 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25411/2016. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau : Sur demande principale : Déclare efficace le congé notifié le 16 décembre 2016 par LA FONDATION D_____ à B_____ et A_____ pour l'appartement de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Confirme ce jugement pour le surplus. 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 Nicolas DAUDIN, 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.

E. 6

septembre 2015 consid. 5.2).

Selon la jurisprudence, il n'y a violation du principe de la libre appréciation des preuves que si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction; en revanche, une appréciation des preuves fausse, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre

- 15/18 -

C/25411/2016 appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 p. 333).

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