

GE_GERICHTE ACJC/656/2013 vom 27. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_656_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/656/2013 du 27 mai 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/656/2013 del 27 maggio 2013

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

E. 2.1

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). 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). En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 5'004 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384; 119 II 147), celle-ci est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 2.2

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. Déposé selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est en l'espèce recevable.

E. 2.3

L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 3.1

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de Procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 6 ad art. 310). S'agissant en l'espèce d'une procédure concernant notamment une annulation de congé (art. 273 al. 1 CO), soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 3.2

L'autorité de seconde instance examine l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge (art. 404 al. 1 CPC) au regard de ce droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_8/2012

du 12 avril 2012 consid. 1; TAPPY, Le droit transi-

- 7/11 -

C/20550/2009 toire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, in JdT 2010 III 11, p. 39; FREI/WILLISEGGER, in Basler Kommentar, ZPO, 2010, n° 15 ad art. 405).

E. 4

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits ou, à tout le moins, d'avoir ignoré des faits déterminants pour juger la cause. Il allègue que s'il n'a pas eu un comportement irréprochable, le maintien du bail n'en était pas pour autant devenu insupportable pour l'intimée ou pour les autres locataires de l'immeuble, de sorte qu'une condition indispensable de l'art. 257f al. 3 CO faisait défaut. Par ailleurs, l'appelant considère qu'il y a manifestement eu une confusion avec le locataire D _____, lequel avait provoqué d'importantes nuisances dans l'immeuble et dont les différents témoins s'étaient plaints.

E. 4.1

En vertu de l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui 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. Pour être valable, le congé anticipé doit respecter des conditions formelles et matérielles cumulatives. La jurisprudence a eu l'occasion de préciser que l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect des règles sur les heures de repos, dans un bruit excessif en dehors de ces heures ou dans le fait de salir les installations communes (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 79). Il sied cependant d'observer une certaine marge de tolérance qui dépend, entre autres, de l'environnement (quartier bruyant ou non), de la destination des locaux (à usage d'une famille nombreuse, par exemple), de la qualité de l'insonorisation ou des dispositions particulières du contrat (le bailleur a beaucoup insisté sur la tranquillité de l'immeuble). La mesure de cette tolérance s'apprécie en équité et selon les règles sur les droits de voisinage (art. 684 CC), les normes professionnelles et les dispositions du droit administratif relatives à la tranquillité publique et à la protection de l'environnement (LCHAT, op. cit., p. 79). La violation du devoir de diligence, comme le manque d'égards, doivent revêtir un certain degré de gravité puisque la poursuite du bail doit apparaître insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble. Sur ce point, la durée des perturba-

- 8/11 -

C/20550/2009 tions reprochées au locataire, leur fréquence, leur intensité seront aussi à prendre en compte (LCHAT, op. cit., p. 679-680). Le bailleur doit avoir adressé au locataire un avertissement écrit, nonobstant lequel celui-ci aura persisté à contrevenir à son devoir de diligence (LCHAT, op. cit., p. 675). Le bailleur ne doit toutefois pas trop tarder à résilier le bail à l'issue du délai imparté au locataire, si ce dernier continue à enfreindre son

devoir de diligence (LACHAT, op. cit., p. 678). Il a ainsi été jugé que des délais de quatre mois et six jours (Cahiers du Bail 2002 p. 3 consid. 3b/dd : ATF non publié du 26.11.2001), ou de cinq mois (Droit du Bail 2004 no 25 : ATF non publié du 25.8.2003) étaient admissibles, à l'inverse d'un délai de dix-huit mois (Droit du Bail 2003 n° 8 : ATF non publié du 8.8.2001).

E. 4.2

En l'espèce, les voisins de l'appelant se sont plaints, à diverses reprises avant la résiliation litigieuse, des nuisances sonores provoquées par ce dernier le jour et la nuit (musique et bruits de menuiserie) et de son comportement injurieux et agressif. L'appelant ne conteste pas la nature des nuisances qui lui sont reprochées - admettant d'ailleurs ne pas avoir eu un comportement irréprochable - mais considère qu'il y a eu confusion avec un autre locataire (D_____), d'une part, et se prévaut du fait que la plupart des témoins ont déclaré, lors de leur audition, que les nuisances avaient pris fin, de sorte que la condition du caractère insupportable du maintien du bail ferait défaut, d'autre part. La Cour ne peut suivre cette argumentation. En premier lieu, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que tous les témoins hormis _____ avaient confirmé que des bruits de musique et de menuiserie (notamment le sciage de bois) provenaient de l'appartement de l'appelant, et ce à toute heure du jour et de la nuit. Une pétition avait d'ailleurs été signée par dix locataires, le 26 août 2009; cinq d'entre eux sont venus confirmer devant le Tribunal l'existence des nuisances décrites. Une seconde pétition avait été adressée à la régie par huit locataires, quelques mois plus tard, en décembre 2009, pour des faits similaires. Les témoins avaient décrit, dans ces deux pétitions, l'intensité et la répétition des bruits provoqués par l'appelant, jusque tard dans la nuit. La voisine de l'appartement au-dessus de celui de l'appelant, _____, a même déclaré avoir dû permuter le salon et la chambre pour pouvoir dormir. Seul le témoin précité, A_____, n'avait pas été dérangé par le bruit causé par l'appelant; il a toutefois précisé avoir des horaires irréguliers et être, en revanche, dérangé par son voisin de palier, D_____. En deuxième lieu, quatre des six témoins entendus par le Tribunal ont déclaré avoir été injuriés ou agressés verbalement, à plusieurs reprises, par l'appelant. Ces agressions verbales ont engendré de la peur et un sentiment d'insécurité, que les témoins sont venus confirmer devant les premiers juges.

- 9/11 -

C/20550/2009 En troisième lieu, les témoins et le Tribunal ont clairement distingué les nuisances provenant de l'appartement de l'appelant (musique, menuiserie et entraînement de boxe) de celles provoquées par le locataire D_____ (vociférations et claquements de porte). Il n'y a donc nullement eu de confusion entre ces deux locataires. Dès lors, les enquêtes ont permis d'établir que l'appelant a enfreint son devoir de diligence de manière telle, en termes notamment d'intensité, de durée et de fréquence, que le maintien du bail en était devenu insupportable pour ses voisins, au sens des principes rappelés ci-devant. Les griefs de l'appelant s'agissant de la mauvaise appréciation des faits par les premiers juges sont dès lors infondés.

E. 4.3

S'il est exact que la plupart des témoins ont indiqué, lors de leur audition par le Tribunal entre septembre 2011 et mai 2012, que les nuisances avaient cessé, tel n'avait pas été le cas entre les protestations écrites de la bailleresse (les 18 mai et 3 août 2009) et la résiliation du bail (le 1er septembre 2009), ce que, d'ailleurs, l'appelant n'allègue ni n'établit. Or, c'est au

moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat, comme c'est le cas pour déterminer le caractère abusif ou non de la résiliation (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1), qu'il y a lieu de se placer pour examiner la validité des motifs invoqués. Une amélioration de la situation plus d'un an après les avertissements adressés par l'intimée à l'appelant n'a pas à être prise en compte dans l'examen de la validité du congé, dès lors que seule devait être établie l'existence de nuisances de nature à rendre insupportable le maintien du bail au moment de la résiliation litigieuse, et non ultérieurement. En l'occurrence, la réalité des nuisances provoquées par l'appelant au moment de la résiliation du bail, de même que leur intensité et leur fréquence, ont été établies tant par pièces que par les enquêtes. Les griefs de l'appelant sont, également ici, infondés.

E. 4.4

Les autres conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO sont manifestement réunies en l'espèce, ce que l'appelant ne conteste au demeurant pas, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a validé le congé extraordinaire notifié par l'intimée. L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions et le jugement sera confirmé.

- 10/11 -

C/20550/2009

E. 5

En continuant d'occuper l'appartement au-delà du 31 octobre 2009, l'appelant a violé l'art. 267 al. 1 CO, lequel prévoit l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail. C'est dès lors à bon droit également que le Tribunal des baux et loyers l'a condamné à évacuer immédiatement le studio litigieux de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il répond.

E. 6

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * *

- 11/11 -

C/20550/2009 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 19 décembre 2012 par A_____ contre le jugement JTBL/1267/2012 rendu le 13 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/20550/2009-1-D. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Pierre CURTIN

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. 2.1).

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