

GE_GERICHTE ACJC/675/2024 vom 29. Mai 2024

GE Cour de justice, 2024-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_675_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/675/2024 du 29 mai 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/675/2024 del 29 maggio 2024

Erwägungen

E. 11

décembre 2020. Ensuite, deux pétitions – préparées par les locataires I_____/J____ et K_____, sur conseil de la régie afin de faciliter le départ de l'appelant – ont été adressées à l'intimée, signées par plusieurs locataires. La valeur de ces pétitions et des reproches qu'elles contiennent doit être relativisée dans la mesure où il ne ressort pas des déclarations des signataires qui ont été entendus par le Tribunal que ces personnes auraient personnellement des reproches à adresser à l'appelant, mais que certaines d'entre elles avaient signé la pétition car les personnes qui s'étaient présentées à elles, soit les locataires I_____/J____ et K_____, s'étaient montrées insistantes. Ainsi, L_____ a déclaré qu'il n'avait pas de problème avec l'appelant, lequel l'avait simplement regardé avec un air énervé et avait refusé de le saluer à deux reprises, et qu'il avait signé la pétition car les voisins des 7ème et 8ème étages se plaignaient constamment de l'appelant. M_____ a exposé qu'elle n'avait jamais rencontré de problème avec l'appelant avec qui elle avait des échanges courtois. Son mari avait certes eu, à deux reprises, des disputes avec lui au sujet de l'emplacement de scooters, lors desquelles l'appelant avait fait des grimaces et dit des grossièretés, sans que l'on sache toutefois de quand datent ces épisodes. Elle a également déclaré qu'elle avait signé la pétition sur la base de ce que les voisins lui avaient rapporté, pour les soutenir. De même N_____ et O_____ ont témoigné que deux personnes s'étaient présentées à leur porte pour leur demander de signer des pétitions concernant un voisin dont le comportement était inadéquat et qu'elles l'avaient signée sans lire leur teneur, car ces deux personnes étaient insistantes et leur avaient dit que le voisin s'en prenait à leurs jeunes enfants. Elles n'avaient toutefois jamais eu de problèmes avec l'appelant et entretenaient des relations courtoises avec lui. O_____ a également précisé qu'à l'exception des deux personnes qui s'étaient présentées à sa porte, elle n'avait entendu personne se plaindre de l'appelant. Quant au concierge de l'immeuble, P_____, il a déclaré qu'il n'avait pas de problèmes avec l'appelant mais que deux ou trois locataires avaient déménagé à cause de lui, sans toutefois préciser les motifs qui auraient justifié ces déménagements ni quand ils avaient eu lieu. Même s'il avait constaté, à une reprise, une dispute entre l'appelant et une voisine, à une date qui est toutefois inconnue et

- 12/14 -

C/5637/2021 qui peut dès lors être également postérieure à la résiliation du bail, le concierge a déclaré que l'intéressé respectait tout le monde et que depuis les pétitions, la situation semblait s'être améliorée. Il apparaît donc, en définitive, que les reproches adressés à l'appelant proviennent uniquement de trois locataires habitant l'immeuble, soit les époux I_____ et J_____ ainsi que K_____, avec lesquels l'appelant est en conflit, les uns et les autres s'adressant des reproches réciproques. Les précités ont déclaré avoir été victimes d'insultes en présence de leurs jeunes enfants et d'agressions de la part l'appelant ainsi que

d'avoir été épiés. La valeur probante de leurs déclarations est toutefois réduite par l'important conflit qui les oppose à l'appelant. Les précités ont également porté diverses accusations contre l'appelant, tout en admettant qu'ils n'avaient pas vu celui-ci commettre les dégradations reprochées. Il ressort donc de ce qui précède que des reproches adressés à l'appelant reposent essentiellement sur les dires de trois locataires, lesquels ne se fondent pour certains que sur des suppositions. Il ne peut par ailleurs pas être retenu, sur la base des éléments recueillis, que l'appelant serait à l'origine de ce conflit ou qu'il en serait l'unique responsable. L'existence d'une violation suffisamment grave de son devoir de diligence par l'appelant pour justifier la résiliation anticipée du bail n'est dès lors pas établie. 3.2.2 Il doit ensuite être relevé ce qui suit en ce qui concerne la persistance de l'appelant à enfreindre son devoir de diligence nonobstant la protestation écrite du bailleur. L'intimée a mis en demeure l'appelant le 11 décembre 2020 de ne plus incommoder le voisinage, sous menace de résiliation du bail et elle a résilié le bail peu après, par avis officiel du 15 février 2021. Elle avait certes reçu une nouvelle pétition des locataires dans l'intervalle, le 29 décembre 2020. Ladite pétition se limite cependant à se référer à la mise en demeure et à indiquer que la situation n'a pas changé, sans toutefois mentionner aucun événement précis qui se serait produit depuis ladite mise en demeure. Le courrier accompagnant l'avis de résiliation se borne à se référer à la mise en demeure précédemment adressée à l'appelant, sans indiquer que le bail était résilié en raison de la persistance du mauvais comportement de l'appelant. Il n'est dès lors pas établi que l'appelant aurait persisté dans les comportements qui lui étaient reprochés malgré l'avertissement reçu. 3.2.3 En définitive, les conditions pour une résiliation de bail en application de l'art. 257f CO n'étaient pas remplies.

- 13/14 -

C/5637/2021 L'appel est ainsi fondé, le jugement attaqué sera dès lors annulé, il sera statué à nouveau dans le sens que le congé notifié à l'appelant et à son colocataire le

E. 15

février 2021 pour le 31 mars 2021 sera déclaré inefficace. 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). * * * * *

- 14/14 -

C/5637/2021

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 30 août 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/537/2023 rendu le 28 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5637/2021. Au fond : Annule le jugement. Cela fait : Déclare inefficace le congé notifié le 15 février 2021 pour le 31 mars 2021 à A_____ et D_____ par B_____ SA concernant l'appartement de 4,5 pièces au 8ème étage de l'immeuble sis à la rue 1_____ no. _____ à E_____. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.