

## **GE\_GERICHTE ACJC/692/2015 vom 28. Mai 2014**

GE Cour de justice, 2014-05-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_692\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_692_2015)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/692/2015 du 28 mai 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/692/2015 del 28 maggio 2014

### **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).

- 5/11 -

C/7874/2013 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 [2ème éd.], 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 comprises, s'élève à 7'080 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, 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 trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Le jugement du Tribunal du 28 mai 2014 a été communiqué aux parties le 4 juin 2014 et reçu par elles le 5 juin 2014. Le délai de trente jours pour former appel a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 6 juin 2014. Le délai de 30 jours a pris fin

le samedi

- 6/11 -

C/7874/2013

### **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). 2. 2.1. Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies. Cette dernière disposition prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure; il faut en outre qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou que la partie adverse consente à la modification de la demande. 2.2. En l'espèce, l'intimée conclut pour la première fois devant la Cour à ce qu'elle soit autorisée, en cas d'inexécution de la condamnation éventuelle à évacuer le studio, à recourir à la force publique pour ce faire. Indépendamment des autres conditions, l'intimée n'expose pas en quoi ces conclusions nouvelles reposeraient sur des faits nouveaux. Par conséquent, cette conclusion sera déclarée irrecevable. 3. 3.1. Le congé notifié par l'intimée, se fonde sur l'art. 257f al. 3 CO, dont il convient ainsi d'examiner si les conditions sont réalisées, à défaut de quoi le congé serait inefficace et l'action en évacuation de l'intimée infondée. 3.2. 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 incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter

- 7/11 -

C/7874/2013 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 (LACHAT, 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<sup>ème</sup> 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 (arrêt du Tribunal fédéral du 4 juin 1998 in SJ 1999 p. 26 consid. 2c). 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). Les excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de

persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Peu importe que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 déjà cité, consid. 4.1). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). 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 (par exemple la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis - ou non - par le perturbateur (ACJC/1152/2009 du 5 octobre 2009; LACHAT, op. cit., p. 679). En cas de résiliation pour manque d'égards envers les voisins, s'agissant de la force probante des pétitions et des contre-pétitions, l'expérience de la vie enseigne que les protagonistes n'hésitent pas à amplifier leurs récriminations en sollicitant leurs autres voisins, qui sont beaucoup moins, voire pas du tout, concernés. Les pétitions signées, parfois hâtivement, sur le palier de la porte ne peuvent emporter un grand crédit par-devant une juridiction sans autres enquêtes approfondies.

- 8/11 -

C/7874/2013 Quelquefois même, pour rester neutre et ne pas être impliqué malgré lui dans le conflit, le locataire signe la pétition puis la contre pétition (ACJC/500/2013 du 22 avril 2013). 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 (JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). 3.3. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que le maintien du bail était devenu insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble. Il soutient que plusieurs témoins entendus ont déclaré que son comportement ne les dérangeait pas, alors même qu'ils sont de proches voisins. Il expose que sur les sept témoins entendus, tous proches voisins, quatre ont dit qu'ils n'avaient pas de plainte à formuler. Parmi les trois autres, il souligne que l'un d'eux a indiqué qu'il avait été dérangé à quelques reprises, mais de manière relativement peu importante, puisqu'il n'avait jamais été sonné chez lui pour se plaindre du bruit. Il fait valoir que l'on se trouve en présence d'un conflit entre lui-même et deux voisins en particulier, qui sont d'évidence plus sensibles que les autres habitants de l'immeuble au bruit pouvant émaner des appartements alentour. Il indique également que les enquêtes ont permis d'établir que l'insonorisation de l'immeuble n'est pas bonne, ce qui rend tout simplement inévitable le fait d'être entendu par ses voisins, et qu'il existe d'autres sources de nuisances sonores dans les environs, en particulier provenant du bar se trouvant au pied de l'immeuble, de sorte que les habitants devaient s'attendre, en aménageant à cette adresse, à ne pas pouvoir jouir d'un

calme absolu, même au-delà de 22h. 3.4. Il découle des témoignages recueillis lors de l'instruction de la cause par le Tribunal que les reproches de la bailleresse à l'égard de l'appelant sont fondés. Le bruit provoqué par la musique mise par l'appelant pendant la nuit était insupportable, en raison de sa fréquence et de son intensité. La police est d'ailleurs intervenue à plusieurs occasions et deux pétitions, faisant état des nuisances causées par l'appelant, ont été adressées à la bailleresse. Ainsi, malgré les mises en demeure qui lui ont été adressées, l'appelant n'a pas modifié son comportement. Le maintien du bail est, de plus, devenu insupportable.

- 9/11 -

C/7874/2013 L'un des témoins est allé jusqu'à construire un mur isolant entre son appartement et celui de l'appelant. Un autre a déménagé en raison de son comportement, la situation étant devenue pour lui insupportable. Si plusieurs témoins ont reconnu que la situation s'était améliorée, ce n'est qu'à partir d'une date postérieure à la résiliation du bail. Quant au fait que l'immeuble était mal insonorisé ou que du bruit émanait d'un bar situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, cela ne dispense pas les locataires d'éviter d'importuner leurs voisins. Au contraire, ces circonstances, en particulier la mauvaise insonorisation de l'immeuble, doivent les inciter à davantage d'égards. Au vu du nombre de témoins ayant constaté de manière concordante l'existence de ces nuisances, d'une part, ainsi que leur persistance, d'autre part, l'absence d'incrimination directement de l'appelant ne suffit pas pour retenir que les nuisances de bruit ne peuvent pas lui être attribuées. En effet, plusieurs de ces témoins ont admis qu'il y avait bien, souvent, de la forte musique dans l'immeuble pendant la nuit, sans toutefois pouvoir indiquer avec précision de quel appartement elle provenait. Cela ne signifie toutefois pas que ce bruit ne provenait pas du studio de l'appelant. Quant au témoignage du voisin situé directement en-dessous du studio de l'appelant, il paraît isolé et peu crédible. 3.5. Il résulte de ce qui précède que le congé est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 30 avril 2013, 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). En conséquence, l'appelant ne disposant plus d'aucun titre pour occuper le studio (art. 267 al. 1 CO), la requête en évacuation pour fin de bail est fondée. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont déclaré valable le congé notifié à l'appelant et l'ont condamné à évacuer le studio en cause. Par conséquent, les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement querellé seront confirmés. 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). Selon l'art. 95 al. 1 CPC, les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens. Les dépens comprennent les débours nécessaires (art. 95 al. 3 CPC). C'est dès lors à tort que les premiers juges ont condamné l'appelant aux débours.

- 10/11 -

C/7874/2013 Le chiffre 3 du jugement sera en conséquence annulé. \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/7874/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 7 juillet 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/612/2014 rendu le 28 mai 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7874/2013-5-OSB. Déclare irrecevable la conclusion nouvelle de B\_\_\_\_\_ tendant à l'autoriser à recourir à la

force publique en cas d'inexécution de la condamnation à évacuer immédiatement de sa personne, de tout tiers et de tous biens, le studio n°2\_\_\_\_\_ situé au 4ème étage de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_, en le laissant en bon état. Au fond : Confirme les chiffres 1, 2 et 4 de ce jugement. Annule le chiffre 3 de ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Thierry STICHER 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.

#### **E. 5**

juillet 2014, mais a été reconduit au 1er jour ouvrable, soit le lundi 7 juillet 2014 (art. 142 al. 3 CPC). L'appel ayant été remis à l'attention de la Cour de céans à un office de poste le

#### **E. 7**

juillet 2014 (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.

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