

GE_GERICHTE ACJC/720/2020 vom 29. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_720_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/720/2020 du 29 mai 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/720/2020 del 29 maggio 2020

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). 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). En l'espèce, le loyer annuel des objets litigieux, charges comprises, s'élève à 12'540 fr., de sorte que la valeur litigieuse (3 x 12'540) est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al.1 CPC, en tenant compte de la suspension de délai de l'art. 145 al. 1 let.a CPC), de sorte qu'il est recevable.

E. 1.3

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

E. 1.4

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, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121).

E. 1.5

La pièce nouvelle produite par les locataires, établie après que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal, est recevable dans le cadre de l'appel, dans la mesure où elle n'aurait pas pu être produite devant le Tribunal (art. 317 al. 1 CPC).

E. 2.1

Le premier grief invoqué par les appelants porte sur la constatation des faits, telle qu'opérée par le Tribunal, qu'ils désignent comme « une mauvaise appréciation des faits pertinents ». Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir tenu pour acquis que A_____ avait insulté, frappé au visage et menacé F_____ avec un couteau, alors que les propos de cette

dernière et des témoins de

- 10/16 -

C/14271/2017 l'altercation du 10 juin 2017 avaient divergé entre les auditions par la police et par le Ministère public. Ils leur reprochent de n'avoir pas analysé les déclarations de manière plus approfondie et d'avoir retenu la version de F_____ plutôt que celle de A_____, sans avoir entendu directement les témoins.

E. 2.2

Les appelants ne sauraient reprocher au Tribunal d'avoir pris en considération les déclarations des témoins, ressortant du dossier pénal dont il a ordonné l'apport, puisque les parties ont toutes deux renoncé à d'autres mesures probatoires, notamment l'audition de témoins. Après la réception dudit dossier, les appelants n'ont pas non plus demandé la réouverture des enquêtes.

E. 2.3

Le Tribunal a dûment souligné les quelques divergences émanant des différents témoignages et déclarations, relevées par les appelants. Celles-ci se rapportent principalement au coup porté au visage de F_____ par A_____, et tout spécifiquement à l'endroit précis du visage. A_____ conteste avoir porté ce coup, mais F_____ a déposé un certificat médical du 10 juin 2017, dans lequel le médecin qui l'a examinée a constaté que les signes cliniques étaient compatibles avec son allégation selon laquelle elle avait reçu un coup à la joue droite de la part de son voisin. I_____ a également confirmé la réalité de ce coup porté au visage dans ses déclarations au Ministère public. Ce dernier témoin et K_____ ont tous deux confirmé avoir vu A_____ brandir un couteau à bout de bras vers F_____. Enfin, A_____ lui-même a confirmé avoir voulu faire peur à sa voisine en sortant son couteau suisse. Il y a lieu de relever en outre que A_____ a lui-même admis avoir insulté sa voisine dès sa première audition par la police. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu l'existence des insultes, du coup porté au visage, ainsi que des menaces au moyen d'une arme blanche. Il n'y a dès lors pas eu de constatations inexactes des faits de la part du Tribunal.

E. 3

Le deuxième grief des appelants porte sur l'application de l'art. 257f al. 4 CO. Ils contestent l'existence de faits suffisamment graves pour justifier un congé extraordinaire au sens de cette disposition.

E. 3.1

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. S'il persiste à manquer d'égards envers les voisins, nonobstant une protestation écrite du bailleur, à tel point que le maintien du bail devient insupportable pour ce dernier ou les personnes habitant la maison, l'art. 257f al. 3 CO autorise le bailleur à résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin

- 11/16 -

C/14271/2017 d'un mois. La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires. Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un

certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail (ATF 136 III 65 consid.2.5). Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1; 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b/bb/bbb et l'auteur cité). La résiliation "exceptionnellement extraordinaire" visée à l'art. 257f al. 4 CO (sans délai, sans protestation préalable, sans preuve que la poursuite du bail devient insupportable, effet immédiat) peut être signifiée par le bailleur s'il observe que le locataire – ou l'un de ses auxiliaires – provoque intentionnellement, ou par dol éventuel, un préjudice grave à la chose. Ainsi en est-il d'un acte volontaire d'incendie ou de sabotage des locaux loués à titre d'habitation ou commercial. La faute du locataire, ou celle d'une personne dont il répond, doit être intentionnelle; elle sera le plus souvent, sinon toujours, la cause d'une infraction pénale. Ainsi en est-il également, par une interprétation extensive systématique de la règle par la doctrine, d'une atteinte délibérée aux droits de la personnalité de voisins ou à leurs biens. En toute hypothèse, il doit s'agir d'une violation qualifiée du contrat (WESSNER, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI, 2ème éd. 2017, n. 40 et 41 ad art. 257f CO, et auteurs cités).

E. 3.2

A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée plus haut, il convient de tenir compte de toutes les circonstances de l'espèce pour examiner l'efficacité de la résiliation extraordinaire notifiée en application de l'art. 257f al. 3 CO, soit après qu'une vaine mise en demeure a été notifiée au locataire. Ces conditions doivent a fortiori être prises en considération dans le cadre de la notification d'un congé extraordinaire immédiat, qui met un terme au contrat sans que le locataire ait eu l'occasion de se mettre – ou se remettre –, en conformité avec ce qui est attendu de lui. En outre, le texte clair de l'art. 257f al. 4 CO mentionne que le locataire doit avoir causé volontairement un préjudice « à la chose ». L'interprétation extensive faite par la doctrine quant à la possibilité de tenir compte également d'une atteinte aux droits de la personnalité des voisins doit ainsi être suivie avec retenue.

E. 3.3

En l'espèce, il est établi qu'en raison d'une dispute ayant pour objet l'utilisation d'une place de parking, A_____ a crié sur sa voisine, l'a insultée, l'a frappée au visage et a sorti un couteau suisse de sa poche, dans l'intention de lui faire peur.

- 12/16 -

C/14271/2017 Tous ces actes ont été exécutés en connaissance de cause et alors que A_____ n'était pas démunie de sa capacité de discernement. On ne saurait qualifier lesdits actes autrement que par une violation du devoir de diligence, d'une gravité certaine, commise par A_____. Cela étant, avant ces événements, ce dernier et son épouse n'ont jamais fait l'objet de plainte de la part de leurs voisins, en plus de 40 ans d'occupation de leur appartement. Dix voisins, y compris les concierges de l'immeuble depuis 35 ans, ont écrit à la régie pour en témoigner, de même que pour manifester leur étonnement quant aux conséquences de la querelle les ayant opposés à F_____. Dans ces conditions, il appartenait à la bailleresse de prendre contact avec ces locataires de longue date pour leur

permettre de lui présenter leur version des faits. Certes la bailleuse a fait état de la gravité du comportement du locataire, mais compte tenu du fait qu'il s'agissait du premier incident le mettant en cause, rien ne dit que la notification d'une mise en demeure, avec menace de résiliation, n'eût pas suffi dans le cas d'espèce. Enfin, le locataire n'a pas causé de préjudice à la chose elle-même. Au vu de ce qui précède, les circonstances du cas d'espèce ne justifient pas la notification d'un congé immédiat sur la base de l'art. 257f al. 4 CO. Le jugement entrepris sera par conséquent réformé sur ce point et les congés notifiés le 19 juin 2017 seront déclarés inefficaces.

E. 4

Les contestations des congés ordinaires, notifiés au lendemain des congés extraordinaires, mais pour la prochaine échéance du bail, à savoir le 31 décembre 2017, pour l'appartement et la place de parking doivent être examinées par la Cour. En effet, ces résiliations ont été portées dans les délais par les locataires auprès du Tribunal. Celui-ci n'a pas eu à trancher de leur validité dans la mesure où il a constaté la validité des résiliations extraordinaires. La Cour dispose de tous les éléments essentiels pour trancher de cette question, les parties ayant plaidé sur le sujet en première instance et le Tribunal ayant instruit la cause sur les faits pertinents et déterminants.

E. 4.1

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). Dans ce cadre, le motif de la résiliation revêt une importance

- 13/16 -

C/14271/2017 décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 consid. 2.3; 4A_64/2010 consid. 2.2). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui

résilie et qui doit motiver le congé a seulement le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1.; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

E. 4.2

En l'espèce, le motif des congés ordinaires résidait dans le comportement reproché au locataire lors de l'incident du 10 juin 2017. Aucun élément de la procédure ne permet de considérer qu'il s'agirait d'un prétexte. On ne saurait reprocher à la bailleuse de se prévaloir du comportement du locataire décrit plus haut, qui pouvait se reproduire et avoir de graves conséquences. Aucune explication des locataires n'aurait modifié cette situation. Aucune explication valable n'a d'ailleurs été apportée dans le cadre de la procédure quant à la violence du comportement du locataire pour une divergence d'opinion relativement à l'occupation d'une place de parking. Une annulation des congés ordinaires fondée sur les art. 271 al. 1 CO n'entre ainsi pas en considération dans le cas particulier. Au vu de ce qui précède, les résiliations ordinaires notifiées le 20 juin 2017 seront validées.

- 14/16 -

C/14271/2017

E. 5

Reste dès lors à examiner si les locataires sont en droit d'obtenir une prolongation de bail, qu'ils ont sollicitée pour la durée maximale de quatre ans.

E. 5.1

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b).

E. 5.2

En l'espèce, lors des résiliations du 20 juin 2017, les locataires occupaient leur logement depuis quarante et un ans. A teneur du dossier, ils n'ont pas fait l'objet d'autres plaintes de la bailleuse ou d'autres voisins pendant cette durée. L'incident survenu le 10 juin 2017 est isolé. Les deux locataires ont plus de soixante-cinq ans. Comme ils sont appréciés de plusieurs voisins et que F_____ a déménagé pendant la procédure, le fait que les locataires demeurent dans l'immeuble ne porte pas préjudice à la bailleuse. Au vu des éléments qui précèdent, la prolongation sollicitée de quatre ans, échéant au 31 décembre 2021, sera octroyée aux appelants.

E. 6

Compte tenu de la prolongation de bail accordée, la requête en évacuation est prématurée. La bailleresse sera par conséquent déboutée de ses conclusions en évacuation, avec mesures d'exécution.

E. 7

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. * * * * *

- 15/16 -

C/14271/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 mai 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/323/2019 rendu le 10 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14271/2017-4-OSB. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points : Déclare inefficaces les congés notifiés par la C_____ à A_____ et B_____ le 19 juin 2017 pour le 26 juin 2017 pour l'appartement de cinq pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à D_____ (GE), ainsi que pour la place de parking intérieure située au sous-sol des immeubles sis 2_____ à D_____ (GE). Déclare valables les congés notifiés par la C_____ à A_____ et B_____ le 20 juin 2017 pour le 31 décembre 2017 pour les mêmes objets. Accorde à A_____ et B_____ une prolongation de quatre ans, échéant au 31 décembre 2021. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Silvia FENIELLO et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

- 16/16 -

C/14271/2017 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 à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.

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