GE_GERICHTE ACJC/744/2024 vom 30. November 2023

GE Cour de justice, 2023-11-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_744_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/744/2024 du 30 novembre 2023

IT: GE_GERICHTE ACJC/744/2024 del 30 novembre 2023

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 de l'objet litigieux, charges comprises, s'élève à 8'280 fr. de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

E. 2

Le Tribunal a retenu que les conditions formelles d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO) étaient remplies, les nuisances reprochées n'ayant, malgré trois mises en demeure, pas cessé. Le fait que la régie ait encouragé les voisins à lui adresser leurs plaintes par écrit n’était pas de nature à remettre en cause le contenu de ces dernières, lequel avait par ailleurs été confirmé par témoignages. Les comportements adoptés par le locataire rendaient la continuation du bail insupportable. Le congé notifié par la bailleresse était dès lors efficace. Ne disposant plus, depuis l'extinction du contrat, de titre juridique, il se justifiait de prononcer l'évacuation de l'appelant.

Celui-ci se plaint d’une violation de son droit d’être entendu, l’audition de E_____ étant nécessaire pour établir l’exagération des propos tenus par son époux et le fait que des rumeurs soient largement colportées à son encontre, ce qui

C/25486/2021 aurait incité certains voisins à sombrer dans une peur irrationnelle et à l’accuser sans preuve aucune.

E. 2.1

Le droit à la preuve - qui découle tant du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. que, en droit privé fédéral, de l'art. 8 CC et qui est, depuis l'entrée en vigueur du CPC, également consacré à l'art. 152 CPC - octroie à toute personne à laquelle incombe le fardeau de la preuve le droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 133 III 295 consid. 7.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2022 du 29 août 2023 consid. 3.1; 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 4.1; 4A_263/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3.1.1). En revanche, le droit à la preuve n'est pas violé lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6; arrêts du Tribunal fédéral 4A_453/2022 du 29 août 2023 consid. 3.1 ; 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 4.1; 4A_263/2021 du 21 octobre 2021consid. 3.1.1).

E. 2.2

En l’espèce, rien au dossier ne laisse supposer que le témoignage de E_____, qui a co-signé les courriers de plaintes envoyés à la bailleresse, viendrait infirmer les déclarations de son époux. Au demeurant, comme il sera exposé ci-après (consid. 4.2), les éléments au dossier établissent la réalité des reproches formulés par la bailleresse à l’encontre du locataire, de sorte que la mesure probatoire sollicitée s’avère, en tout état de cause, infondée par appréciation anticipée des preuves. La jugement entrepris ne consacre par conséquent aucune violation du droit d’être entendu de l’appelant.

E. 3

L'appelant se plaint d'une constatation incomplète des faits opérée par le Tribunal. Ses critiques ont été prises en compte et l'état de fait complété dans la partie "EN FAIT" ci-dessus, dans la mesure utile à la solution du litige.

E. 4

L’appelant conteste être l’auteur des perturbations reprochées. Il nie avoir agressé le témoin G_____ en août 2021 et se prévaut du fait que les enquêtes n’auraient pas démontré qu’il était à l’origine des nuisances sonores litigieuses, ces dernières provenant d’un appartement voisin au sien. Il conteste par ailleurs avoir violé son devoir de diligence à la suite de la mise en demeure ayant précédé le congé. La régie avait incité les voisins à lui adresser des plaintes uniquement en vue de se débarrasser de lui.

E. 4.1

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer (art. 253 CO). Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 2 CO). L'art. 257f al. 3 CO sanctionne le non-respect de ce devoir et prévoit 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 résilier le contrat avec effet immédiat; les baux

d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. De plus, nonobstant l'avertissement écrit, le locataire doit avoir continué ou recommencé à enfreindre son devoir de diligence, étant précisé que la nouvelle violation doit être en relation avec celle mentionnée dans l'avertissement écrit, et le maintien du contrat doit être insupportable pour le bailleur ou pour les autres habitants de l'immeuble (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 889). C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001).

E. 4.2

En l'espèce, le Tribunal a retenu qu'à la suite de la première mise en demeure du 24 juin 2021, portant sur des reproches de comportements agressifs, un nouvel épisode violent avait eu lieu, de nature déjà à justifier une résiliation anticipée. Sur ce point, l'appelant conteste avoir agressé le témoin G_____ le 19 août 2021, se prévalant du constat médical du 20 août 2021, produit en première instance. A teneur de ce document, l'appelant, qui avait alors déclaré au médecin avoir été agressé, présentait des dermabrasions au niveau de la main droite et du front. Les lésions ainsi constatées ne sont toutefois pas incompatibles avec la version des faits donnée par le témoin G_____, ce dernier ayant expliqué avoir été contraint de repousser l'appelant, qui était tombé au sol, et l'avoir immobilisé jusqu'à la venue de la police. Lors de son audition du 20 octobre 2022, l'appelant a par ailleurs confirmé que le témoin avait appelé la police et que celle-ci avait considéré que l'appelant était l'auteur de l'agression en le menottant. Les témoignages de F_____, qui avait été agressé sans raison par l'appelant, et de I_____, qui se faisait régulièrement insulter sans motif par lui, attestent au surplus du caractère querelleur de ce dernier. L'appelant a en outre admis avoir intentionnellement endommagé la porte de son voisin avec une chaîne de vélo. Dans ces conditions, le constat médical invoqué n'est pas suffisant pour remettre

 en cause la crédibilité des déclarations du témoin G_____. L'appelant a donc eu un comportement violent à l'égard de son voisin le 19 août 2021. A la suite de cet événement, la bailleresse a envoyé deux autres mises en demeure les 17 septembre et 22 octobre 2021, la première reprochant à l'appelant son comportement agressif, la deuxième concernant des nuisances sonores. A cet égard, s'il est vrai qu'aucun témoin n'a vu l'appelant taper contre les murs de son appartement, les témoins G_____, H_____, I_____ et J_____ ont tous confirmé que les nuisances sonores provenaient de chez lui. I_____, qui occupe l'appartement voisin, a en outre précisé entendre des bruits de gravats qui tombaient après les coups, provenant de derrière le mur commun aux deux logements. J_____ s'était par ailleurs trouvée devant la porte ouverte de l'appartement de l'appelant et avait pu entendre distinctement que le bruit des coups provenait de l'intérieur de celui-ci. Au vu de ces éléments, le Tribunal a à juste titre retenu que l'appelant était également à l'origine des nuisances sonores qui lui sont reprochées. Les témoignages de H_____, I_____ et J_____ attestent en outre de ce que les perturbations sonores n'ont jamais cessé et ont perduré à tout le moins jusqu'à l'audition de ces personnes par le Tribunal le 12 janvier 2023. Ils viennent confirmer la réalité des plaintes des 10 et 17 novembre 2021 adressées à la régie par H_____ et les époux E_____/G_____, ainsi que celles émises par d'autres voisins après la notification du congé, du 26 novembre 2021 au 12 mai 2022. Les nuisances, dont le caractère insupportable n'est pas remis en cause, ont ainsi continué entre l'avertissement du 22 octobre 2021 et la résiliation du bail. C'est enfin en vain que

l’appelant se prévaut des contacts fréquents entre la régie et ses voisins pour mettre en doute la réalité des plaintes que ceux-ci ont adressés à la bailleresse. Aucun élément au dossier, y compris le courrier dont certains termes ont été caviardés pour des raisons inconnues, ne laisse penser que la régie aurait incité ces derniers à exagérer leurs reproches à l’encontre de l’appelant.

E. 5

Pour ces mêmes motifs, l’argument de l’appelant sur un prétendu comportement déloyal de la régie - qui justifierait l’annulation du congé - est infondé. Cette dernière est intervenue conformément à son devoir de faire respecter les égards dus au voisinage. Le congé a été donné en raison des nuisances excessives causées par l’appelant, qui ont rendu la continuation du bail insupportable pour ses voisins. Les motifs donnés au congé sont conformes aux reproches formulés. Ils ont été établis, de sorte qu’ils ne sont ni abusifs ni chicaniers. Le congé n’apparaît ainsi pas contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), étant au demeurant précisé que l’annulation d’un congé anticipé remplissant les conditions de l'art. 257f al. 3 CO présuppose des circonstances particulières et ne peut être que très rarement admise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2).

 L’appel est donc rejeté et le jugement entrepris entièrement confirmé.

E. 6

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).

* * * * *

 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 22 janvier 2024 par A_____ contre le jugement JTBL/1015/2023 rendu le 30 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25486/2021-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Damien TOURNAIRE, 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.