

# **GE\_GERICHTE ACJC/932/2018 vom 13. Juli 2018**

GE Cour de justice, 2018-07-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_932\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_932_2018)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/932/2018 du 13 juillet 2018

IT: GE\_GERICHTE ACJC/932/2018 del 13 luglio 2018

## **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). Lorsque la valeur litigieuse est inférieure, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC). 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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, en première instance, les locataires ont sollicité la condamnation de la bailleuse au paiement de la somme de 6'159 fr. La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

### **E. 1.3**

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

Dans le cadre d'un recours, la Cour revoit la cause avec un pouvoir de cognition limité, en ce sens qu'elle ne peut revoir les faits que si ceux-ci ont été établis de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire de façon arbitraire

- 11/15 -

C/12489/2016 (art. 320 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 ad art. 320 CPC).

### **E. 2.1**

Selon l'article 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours.

### **E. 2.2**

En l'espèce, la conclusion relative au versement de la somme de 2'500 fr. à titre de tort moral est nouvelle, de sorte qu'elle est irrecevable.

### **E. 2.3**

Il en est de même des vingt-cinq nouvelles allégations de faits du recours. Si les recourants entendaient s'écarter de l'état de fait du jugement querellé, il leur appartenait d'en démontrer l'arbitraire, ce qu'ils n'ont pas entrepris. Lesdites nouvelles allégations de faits seront en conséquence déclarées irrecevables.

#### **E. 2.4**

Enfin, les locataires ont produit un bordereau de vingt-cinq pièces dans le cadre de leur recours, sans indiquer quelles pièces seraient nouvelles par rapport aux quarante-cinq pièces déjà produites en première instance. Il appert que des pièces nouvelles ont été produites, notamment un article du site internet « [addictionsuisse.ch](http://addictionsuisse.ch) » du 3 septembre 2002 (pièce 24), ainsi que des certificats médicaux, datés du 22 septembre 2015 et du 2 novembre 2017 (pièce 25). Lesdites pièces, nouvelles, seront également déclarées irrecevables.

#### **E. 3.1**

Dans un premier grief, les locataires invoquent une violation de l'article 259b lettre a CO, ainsi qu'une constatation manifestement inexacte des faits. Le Tribunal n'aurait pas tenu compte dans son jugement du danger que représenterait le voisin F\_\_\_\_\_, de la condamnation pénale de ce dernier et des effets néfastes de la fumée de cannabis. Un des locataires aurait développé un syndrome axio-dépressif suite à son altercation avec ledit voisin et l'inertie de la bailleuse aurait fait en sorte que les locataires n'avaient eu d'autre choix que de résilier le bail, avec effet immédiat.

#### **E. 3.2**

Dans la mesure où les allégations en lien avec les effets néfastes de la fumée de cannabis et l'état médical de la locataire se basent sur des pièces nouvelles irrecevables (cf. supra, point 2.2) et ne ressortent pas de la décision querellée, il n'en sera pas tenu compte.

#### **E. 3.3**

A teneur de l'article 259b lettre a CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut procéder à une résiliation immédiate du contrat de bail, si le défaut exclu ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué. Le délai convenable se détermine en fonction du défaut et de l'importance des travaux à réaliser. Plus le défaut est grave, plus le bailleur doit y remédier rapidement. Si le bailleur ne remédie pas au défaut dans un délai convenable, le locataire peut procéder à la résiliation immédiate de son bail, à condition toutefois que le défaut soit grave, notamment si ledit défaut met en danger ses intérêts vitaux, notamment sa santé ou sa famille, ou si le défaut rend impossible l'utilisation de l'appartement (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd. 2017, n° 7 ad art. 259b CO).

- 12/15 -

C/12489/2016

#### **E. 3.4**

En l'espèce, dans leur courriel du 31 mars 2015, les locataires se sont plaints de la présence d'odeurs de cannabis, suite à l'ouverture de leur fenêtre, qu'ils attribuaient à leur voisin du dessous. Il n'était pas fait état d'un problème de ventilation. Moins d'un mois plus tard, soit le 29 avril 2015, les locataires ont procédé à la résiliation immédiate de leur bail. Ils ont invoqué pour la première fois un problème de ventilation dans l'appartement, ainsi que

l'altercation verbale qui a eu lieu avec le voisin du dessous. L'éventuel problème de ventilation dans l'appartement n'a pas été démontré en l'espèce et n'a pas été retenu par le Tribunal. Les locataires ne démontrent pas l'arbitraire des constatations de fait opérées à ce sujet par les premiers juges. Il ne ressort du reste pas du dossier qu'un dysfonctionnement de ladite ventilation aurait été constaté. Lorsque les locataires soutiennent dans leur recours que le voisin F\_\_\_\_\_ aurait procédé à une culture de plants de cannabis dans son appartement durant la période litigieuse, ils perdent de vue que ce fait ne ressort pas des pièces produites, en particulier de l'ordonnance pénale, qui ne retient pas la production de cannabis mais la seule possession de matériel pouvant servir à ladite culture. Quant aux odeurs de cannabis présentes dans l'immeuble, elles ont été relativisées par les différents témoins. Les locataires n'ont pas démontré dans la procédure que leur appartement serait plus affecté qu'un autre par lesdites odeurs. A juste titre, le Tribunal a considéré la présence d'odeurs de cannabis comme un défaut. Toutefois, une résiliation anticipée du bail nécessite la présence d'un grave défaut, ce qui n'est pas le cas d'émanation d'odeurs de cannabis dont la fréquence, la durée et l'intensité ont été relativisées par les différents témoins entendus dans la procédure, ces derniers indiquant la présence sporadique et brève de telles odeurs, notamment dans les parties communes et en particulier le soir. Pour le surplus, il n'est pas critiquable que le Tribunal se soit fondé davantage sur le résultat des enquêtes que sur les allégations des locataires, puisque ces derniers n'ont jamais emménagé dans l'appartement. Quant à l'éventuelle dangerosité du voisin F\_\_\_\_\_, les locataires ne s'en sont pas plaints à la bailleresse avant leur courrier de résiliation du 29 avril 2015, qui mentionne d'ailleurs de manière laconique l'altercation avec ce voisin. Ils ne peuvent, dès lors, se fonder sur ce motif pour justifier une résiliation anticipée du bail, dans la mesure où il aurait été nécessaire, conformément à l'article 259b lettre a CO, que la bailleresse ait été au courant dudit défaut, ce qui n'était pas le cas. Enfin, une altercation verbale - certes déplorable - avec un voisin, restée sans suite, n'atteint pas l'intensité nécessaire pour qualifier le défaut de grave au point de restreindre l'usage de l'appartement. L'allégation nouvelle de la locataire sur les éventuelles menaces dudit voisin envers sa fille de 4 ans est irrecevable au stade de recours et ne ressort d'aucune pièce produite à la procédure. Enfin, le fait de devoir, pour les locataires, passer devant la porte dudit voisin ne rendait pas objectivement impossible l'accès à leur appartement, comme ils l'allèguent dans leur recours.

- 13/15 -

C/12489/2016

### **E. 3.5**

Au regard de ce qui précède, les conditions de l'article 259b lettre a CO n'étaient pas réunies en l'espèce, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré comme inefficace la résiliation immédiate du bail opérée par les locataires le 29 avril 2015.

### **E. 3.6**

Les prétentions en dommages et intérêts des locataires doivent également être rejetées, ces derniers justifiant celles-ci dans leur recours par leur impossibilité d'accéder à leur appartement, dont il a toutefois été vu précédemment que tel n'était pas le cas.

### **E. 3.7**

Le jugement querellé sera dès lors confirmé sur ces deux aspects.

#### **E. 4.1**

Dans un deuxième grief, les locataires estiment que la quotité de réduction octroyée, en raison de la présence d'odeur de cannabis, à savoir 5%, est trop faible et estiment qu'une réduction de 20% doit s'appliquer du 15 mars 2015 au 24 avril 2015, puis de 100% dès le 25 avril 2015, en raison de l'altercation verbale avec le voisin du 14ème étage, qui rendait impossible l'accès à leur appartement.

#### **E. 4.2**

Pour la période du 31 mars 2015 au 24 avril 2015, les locataires se fondent sur un état de fait qui ne ressort ni du jugement, ni des pièces produites en première instance. En particulier, le défaut de ventilation n'a pas été démontré comme déjà retenu précédemment. Enfin, le caractère quotidien des émanations n'a pas été retenu par le Tribunal, de façon non arbitraire (cf. supra, consid 3.4). Quant à la toxicité des émanations de cannabis, elle se base sur une pièce nouvelle, irrecevable (cf. supra, consid 2.4).

#### **E. 4.3**

Pour fonder la réduction de 5%, les premiers juges ont opéré un parallèle avec un cas tiré de la jurisprudence, qui avait retenu une telle quotité de réduction dans le cadre d'émanations occasionnelles de fumée, restreignant l'usage d'une terrasse (cf. casuistique citée in BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO, p. 417). Avec les locataires, il convient d'admettre que la fumée de cannabis possède une odeur prenante qui peut s'avérer plus désagréable qu'une fumée provenant de la combustion de bois. Le fait que cette odeur de cannabis s'immisce à l'intérieur d'un appartement, soit dans un lieu de vie, ne permet pas de dresser un parallèle satisfaisant avec une terrasse. En revanche, comme rappelé plus haut (supra consid 3.3), il faut tenir compte du fait que les locataires n'ont pas démontré la fréquence, la durée et l'intensité des odeurs de cannabis, les témoins ayant attesté de la présence sporadique et brève de ces odeurs. Dès lors, il n'y a pas lieu de s'écarter de la quotité de réduction de loyer retenue par les premiers juges.

#### **E. 4.4**

Il ne se justifie pas d'opérer une réduction de loyer de 100% dès le 25 avril 2015, soit à la date d'altercation des locataires avec leur voisin du dessous. D'une part, la problématique en lien avec le voisin n'a jamais fait l'objet d'un avis des défauts des locataires à la bailleresse. D'autre part, comme déjà

- 14/15 -

C/12489/2016 indiqué précédemment (supra consid 3.4), le fait de devoir passer devant la porte dudit voisin pour accéder à l'appartement ne rendait pas objectivement impossible l'accès à celui-ci par les locataires.

#### **E. 4.5**

Il en découle que le jugement querellé sera confirmé.

#### **E. 5**

A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 alinéa 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (ATF 139 III 182 consid 2.6). \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/12489/2016 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare irrecevable le recours interjeté le 3 novembre 2017 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/903/2017 rendu le 15 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12489/2016, en tant qu'il conclut à l'octroi d'une indemnité pour tort moral. Le déclare recevable pour le surplus. Au fond : Rejette ce recours. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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