

GE_GERICHTE ACJC/998/2015 vom 17. Juni 2014

GE Cour de justice, 2014-06-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_998_2015

FR: GE_GERICHTE ACJC/998/2015 du 17 juin 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/998/2015 del 17 giugno 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). 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.

- 9/16 -

C/5170/2013 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; 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 8'376 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. Les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). Le jugement du Tribunal du 17 juin 2014 a été communiqué aux parties le 19 juin 2014 et reçu par elles le 20 juin 2014. Le délai de trente

jours pour former appel a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 21 juin 2014. L'appel ayant été expédié à la Cour à un office de poste le 21 août 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.

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).

E. 2.1

Le congé notifié par l'intimée, se fonde sur l'application de 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.

E. 2.2

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

- 10/16 -

C/5170/2013 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 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). 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 d'ailleurs 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. 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).

- 11/16 -

C/5170/2013 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).

E. 2.3

L'appelante ne conteste pas, à juste titre, que les conditions formelles de la validité du congé extraordinaire qui lui a été notifié par l'intimée le 11 février 2013 sont remplies. En effet, l'intimée a bien notifié un avertissement écrit à l'appelante en date du 10 décembre 2012 et l'a menacée d'une résiliation immédiate de son bail si elle ne mettait pas fin aux nuisances incommodant le voisinage.

E. 2.3.1

L'appelante reproche en revanche au tribunal d'avoir admis qu'elle avait adopté un comportement constituant une violation de son devoir de diligence et d'avoir persisté dans ce comportement après l'avertissement du 10 décembre 2012. La persistance de ce comportement contraire aux égards que se doivent les voisins est attestée par un rapport remis par les locataires de l'immeuble à la régie le 28 janvier 2013. Ce rapport, signé par dix-neuf locataires de l'immeuble, fait la liste de huit événements situés entre le 14 décembre 2012 et le 8 janvier 2013, soit des faits qui sont intervenus postérieurement à l'avertissement écrit du 10 décembre 2012. Au cours de ces événements, le comportement de l'appelante est décrit comme bruyant par les signataires du rapport. Conformément à la jurisprudence mentionnée ci-dessus, l'on ne peut pas se contenter de l'existence de ce rapport, qui s'apparente à une pétition, pour admettre que le congé extraordinaire est valable. C'est ainsi que le tribunal a procédé à des auditions de témoins pour se forger sa propre conviction. L'appelante reproche au tribunal d'avoir retenu sur la seule base de deux témoignages que les nuisances qui lui sont reprochées sont avérées, alors que les cinq autres témoins entendus auraient indiqué ne pas ou ne plus avoir à se plaindre. Or, il ressort des enquêtes que trois voisins, et non six, ont déclaré n'avoir jamais eu à se plaindre de l'appelante, soit les témoins I_____, K_____ et L_____. La Cour retient que le témoin L_____ a déclaré que le rapport du 28 janvier 2013 avait été signé par son mari, qui lui avait dit qu'une femme faisait du bruit dans l'immeuble. Ce témoignage n'est ainsi pas concluant.

- 12/16 -

C/5170/2013 La Cour constate que l'un des deux autres témoins dont l'appelante dit qu'ils auraient déclaré ne jamais avoir eu à se plaindre de son comportement, soit M_____, le concierge, n'habite pas dans l'immeuble, de sorte qu'il n'a pas personnellement constaté les nuisances nocturnes occasionnées par l'appelante. Il a toutefois indiqué avoir recueilli les plaintes de nombreux locataires mécontents. Quant au témoin J_____, elle a confirmé s'être déjà plainte de nuisances sonores directement auprès de l'appelante.

E. 2.3.2

En revanche, la réalité des nuisances sonores occasionnées par l'appelante est attestée par plusieurs témoignages. Le témoin D_____ a indiqué qu'elle avait demandé durant quatre ans à pouvoir déménager pour ne plus subir les nuisances sonores qui provenaient de l'appartement de l'appelante. Depuis qu'elle habitait au 7ème étage, les nuisances sonores avaient beaucoup diminué et s'étaient espacées, mais il y en avait encore, provenant notamment de l'appartement de l'appelante. Elle a confirmé avoir signé le rapport. Le témoin E_____ a également confirmé avoir signé le rapport et a déclaré que la situation s'était "un peu calmée" depuis les pétitions qu'il avait déposées en 2011, ce qui signifie que les nuisances n'ont pas cessé. Le témoin F_____, qui a dû déménager du 5ème étage au 8ème étage en raison du tapage de l'appelante, a déclaré que depuis qu'il habitait au 8ème étage, soit depuis septembre 2012, la situation s'était améliorée, mais qu'il lui arrivait d'entendre du bruit en provenance de l'appartement de l'appelante lorsqu'il était vraiment fort. Il a confirmé avoir signé le rapport du 28 janvier 2011. Enfin, le témoin G_____ a reconnu en audience que depuis son emménagement dans l'immeuble en octobre 2012 et jusqu'au congé notifié à l'appelante, soit postérieurement à l'avertissement du 27 août 2014 et à celui du 10 décembre 2012, l'appelante causait régulièrement d'importantes nuisances sonores la nuit. L'appelante invoque le fait que sur les neuf témoins interrogés, seuls deux ont ex- pressément reconnu avoir lu et signé la pétition dirigée contre l'appelante, soit le concierge et l'auteur du rapport. La Cour retiendra au contraire que, sur les dix-neuf locataires qui ont signé le rap- port, quatre ont admis l'avoir signé lors de leur audition, soit les témoins D_____, E_____, F_____ et G_____. Il est sans pertinence que la validité d'une ou deux signatures soit contestée. Le rapport du 28 janvier 2013 permet de démontrer qu'un grand nombre de locataires a attesté avoir souffert de nuisances sonores intenses causées à huit reprises par

- 13/16 -

C/5170/2013 l'appelante entre le 14 décembre 2012 et le 8 janvier 2013, soit postérieurement aux avertissements adressés à cette dernière par l'intimée. La Cour considère que la persistance des nuisances postérieurement à l'avertis- sement écrit a été démontrée tant par les titres produits que par les enquêtes.

E. 2.4

L'appelante soutient que bien qu'elle n'ait pas eu assez d'égards envers les autres habitants de l'immeuble, il faudrait retenir que l'atteinte ne rend pas la pour- suite du bail intolérable puisque les nuisances ne se seraient pas péjorées depuis 2008 et qu'un congé extraordinaire n'a pas été notifié avant le 11 février 2013. Il est admis que le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou "les personnes habitant la maison" lorsque le locataire persiste à violer son obligation de diligence au point qu'il n'est plus possible d'exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer de la chose jusqu'à l'échéance

ordinaire; dans le domaine immobilier, en particulier, la situation est telle que le bailleur peut craindre que d'autres locataires se prévalent des règles sur la garantie des défauts (BOHNET/MONTINI, Droit de bail à loyer, ad art. 257f n° 37). Le comportement répété de l'appelante depuis le mois de juillet 2008 tend à démontrer l'absence d'égards - et d'efforts - dont celle-ci fait preuve depuis près de six ans envers ses voisins et sa bailleuse, laquelle lui a pourtant adressé neuf avertissements. Par ailleurs, depuis le 22 mai 2012, l'appelante a causé des nuisances nocturnes à de nombreuses reprises, et ce en dépit du fait que l'intimée lui ait accordé une seconde chance en consentant au retrait d'une précédente résiliation de bail à la condition que la locataire cesse, à l'avenir, d'importuner ses voisins. Les dernières nuisances reprochées sont en outre particulièrement intenses et rapprochées - onze cas ont été dénoncés entre le 7 décembre 2012 et le 8 janvier 2013 - attestées par la pétition du 28 janvier 2013 ainsi que l'avertissement ultime du 10 décembre 2012. La patience et l'indulgence dont a fait preuve l'intimée à l'égard de l'appelante jusqu'à la seconde résiliation de son bail n'ont manifestement pas décidé l'appelante à adopter un comportement responsable. On ne peut dès lors attendre de l'intimée qu'elle fasse preuve d'une tolérance quelconque vis-à-vis du comportement bruyant de l'appelante. Les enquêtes ont enfin permis de constater l'importance et la gravité de ces nuisances sonores sur le voisinage de l'appelante. Le témoin D_____ a indiqué avoir demandé pendant quatre ans à pouvoir déménager pour ne plus avoir à subir ces nuisances.

- 14/16 -

C/5170/2013 Le témoin F_____ a sollicité pour sa part une baisse de loyer avant de demander à pouvoir changer d'appartement et ainsi échapper aux nuisances sonores causées par l'appelante. Il a par ailleurs indiqué que le bruit émanant de l'appartement de A_____ avait affecté sa santé. Enfin, le témoin G_____ a déclaré qu'il ne souhaitait pas rester dans cet appartement. En effet, le bruit causé par l'appelante l'empêchant de dormir, il a dû être hospitalisé à deux reprises. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas besoin que les nuisances sonores se soient aggravées pour que la bailleuse puisse procéder à une résiliation du bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO. Il suffit que la locataire ait persisté à violer son obligation de diligence, en dépit des avertissements qui lui ont été adressés. Il convient par ailleurs de rappeler que l'intimée n'a pas toléré les nuisances continues dont l'appelante est à l'origine depuis 2008. Ces violations répétées ont en effet conduit l'intimée à résilier le bail de l'appelante le 11 août 2011. Ce n'est qu'en raison de l'engagement de celle-ci à adopter un comportement enfin respectueux envers ses voisins que la bailleuse a consenti, lors de l'audience de conciliation du 22 mai 2012, à retirer le congé. Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal a à bon droit considéré que les nuisances sonores nocturnes causées par l'appelante étaient de nature à rendre insupportable le maintien de son contrat de bail jusqu'à son échéance ordinaire, tant pour les autres locataires de l'immeuble qui ne peuvent plus user de la chose conformément au contrat en raison des graves troubles causés à leur tranquillité, que pour l'intimée, susceptible de devoir indemniser les locataires du fait du défaut - de jouissance en toute tranquillité - de la chose louée.

E. 2.5

Les conditions de réalisation de l'art. 257f al. 3 CO sont ainsi remplies et le congé notifié le 12 février 2013 est efficace.

E. 3

L'appelante soutient enfin que le Tribunal a violé son obligation de motiver, com- posante du droit d'être entendu des parties, en ne précisant pas sur quel témoi- gnage s'est fondée sa décision et quelle valeur probante est accordée aux différents témoignages contradictoires.

E. 3.1

Le droit d'obtenir une décision motivée découle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Constitution fédérale). Le droit à la motivation vise à ce que le justi- ciable puisse comprendre la décision dont il est l'objet et exercer ses droits de re- cours à bon escient, ainsi qu'à permettre à l'autorité de recours d'exercer son con- trôle. Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle fonde sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits mais peut se li- miter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 124 II 146 consid. 2

- 15/16 -

C/5170/2013 p. 149). Il faut, du point de vue de la motivation de la décision, que les parties puissent se rendre compte de la portée à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 133 III 439 consid. 33 = JT 2008 I 4). La motivation du jugement entrepris est conforme aux exigences de la juris- prudence rappelée ci-dessus. Le jugement reprend l'ensemble des éléments perti- nents concourant à établir la réalité des nuisances alléguées par les locataires signataires du rapport du 28 janvier 2013. Il relate correctement les témoignages recueillis lors des enquêtes et permet aisément de comprendre sur quel fait le Tribunal s'est fondé pour établir sa conviction que l'appelante a persisté à enfrein- dre son obligation de diligence envers ses voisins postérieurement à l'avertisse- ment écrit qui lui a été notifié le 10 décembre 2012. Par conséquent, le grief de la violation du droit d'être entendue de l'appelante sera rejeté.

E. 4

Il résulte de ce qui précède que le congé est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 31 mars 2013, étant rappelé qu'en cas de résiliation du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, l'octroi d'une prolongation est exclu (art. 272a al. 1 let. b CO). Les conclusions de l'appelante relatives à la contestation du congé ordinaire deviennent dès lors sans objet. En conséquence, l'appelante ne disposant plus d'aucun titre pour occuper l'appar- tement, 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'appelante et l'ont condamnée à évacuer l'appartement en cause. Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé.

E. 5

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC au- torise 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). Les débours faisant partie des frais (art. 95 al. 3 let. a CPC), la décision du Tribunal au sujet de la condamnation de l'appelante à leur paiement est erronée. Les chiffres 3 et 6 seront en conséquence annulés. * * * * *

- 16/16 -

C/5170/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 21 août 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/657/2014

rendu le 17 juin 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5170/2013-5 OSB. Au fond : Annule les chiffres 3 et 6 du dispositif de ce jugement. Confirme ce jugement pour le surplus. 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 Mark MULLER et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.

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