

## **GE\_GERICHTE C/10559/2015 vom 12. Dezember 2016**

GE Cour de justice, 2016-12-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_10559\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10559_2015)

FR: GE\_GERICHTE C/10559/2015 du 12 décembre 2016

IT: GE\_GERICHTE C/10559/2015 del 12 dicembre 2016

### **Regeste**

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; LOCATAIRE ; IMMISSION ; VOISIN | CO.257f.3

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.12.2016 C/10559/2015

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; LOCATAIRE ; IMMISSION ; VOISIN | CO.257f.3

C/10559/2015 ACJC/1623/2016 du 12.12.2016 sur JTBL/595/2016 ( OBL ), CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; LOCATAIRE ; IMMISSION ; VOISIN  
Normes : CO.257f.3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE  
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/10559/2015 ACJC/1623/2016 ARRÊT DE LA  
COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 12 DECEMBRE 2016 Entre  
Monsieur A. \_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_ , appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des  
baux et loyers le 22 juin 2016, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150,  
1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et B. \_\_\_\_\_ , ayant  
son siège \_\_\_\_\_ , intimée, représentée par \_\_\_\_\_ , en les bureaux de laquelle elle fait  
élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/595/2016 du 22 juin 2016,  
communiqué aux parties par pli du 23 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a, sur  
demande principale, donné acte aux parties de ce que l'emplacement de parking n° 13 situé  
devant l'immeuble D. \_\_\_\_\_ , avait d'ores et déjà été restitué et que la procédure était  
devenue sans objet sur ce point (ch. 1 du dispositif), dit et constaté que le congé notifié le 7  
mai 2015 pour le 30 juin 2015 par la B. \_\_\_\_\_ à A. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ concernant  
l'appartement de trois pièces n° 24 au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis D. \_\_\_\_\_ , est efficace  
(ch. 2), sur demande reconventionnelle, a condamné A. \_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de  
sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec lui, ledit  
appartement, ainsi que toute dépendance éventuelle (ch. 5), a réservé la suite de la  
procédure s'agissant de l'exécution de l'évacuation (ch. 6), a débouté les parties de toutes  
autres conclusions (ch. 3 et 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4 et 8). Sur  
demande principale, les premiers juges ont considéré que le congé notifié le 7 mai 2015  
devait être déclaré efficace, les conditions matérielles de l'article 257f alinéa 3 CO étant  
réunies au moment de sa notification. La résiliation du bail litigieux étant fondée sur cet  
article, aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée à A. \_\_\_\_\_ (ci-après  
également : le locataire). Sur demande reconventionnelle, les premiers juges ont prononcé  
l'évacuation du locataire, ce dernier ne disposant plus depuis l'expiration du bail le 30 juin  
2015 d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux concernés, violant ainsi son  
obligation de restituer la chose louée à la fin du bail. Enfin, ils ont réservé la suite de la  
procédure s'agissant de la question de l'exécution du jugement d'évacuation, cette dernière  
devant être soumise, une fois le jugement entré en force, au Tribunal des baux et loyers  
siégeant en présence de représentants du département chargé du logement et des services

sociaux. B. a. Par acte expédié le 25 août 2016 au greffe de la Cour de justice, A. \_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à la constatation de l'inefficacité du congé du 7 mai 2015 et fait grief aux premiers juges d'avoir mal établi les faits et violé l'article 257f al. 3 CO. b. La B. \_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleresse) conclut, à la forme, à l'irrecevabilité de l'appel et, principalement, au rejet de celui-ci et à la confirmation du jugement querellé. Elle produit, comme pièces nouvelles, cinq courriels envoyés entre les 31 mai et 5 septembre 2016. c. L'appelant n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 31 octobre 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants : a. La B. \_\_\_\_\_, d'une part, en qualité de bailleresse, et A. \_\_\_\_\_ et son père C. \_\_\_\_\_, d'autre part, agissant conjointement et solidairement entre eux, sont liés depuis le 16 décembre 2014 par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces n° 24 situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis D. \_\_\_\_\_ (GE). Le bail de l'appartement a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans sauf résiliation respectant un préavis de trois mois avant l'échéance du bail. Le loyer annuel a été fixé par le contrat à 13'200 fr. et les charges annuelles à 1'440 fr., télé-réseau de 312 fr. en plus par année, soit un loyer mensuel brut de 1'246 fr. b. Aux termes de l'article 84 des « Clauses complémentaires » annexées au contrat de bail à loyer, il était entendu que le logement serait occupé exclusivement par A. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ apparaissant dans le bail uniquement pour en garantir la bonne exécution, notamment le paiement du loyer. c. Les parties sont également liées, depuis la même date, par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une place de parking extérieure n° 13, devant l'immeuble sis D. \_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel de 100 fr. d. Moins de deux mois après qu'A. \_\_\_\_\_ eut emménagé dans son appartement, ses voisins ont signé une pétition faisant état de différents griefs à son encontre et l'ont envoyée à la régie en charge de l'immeuble. A teneur de cette pétition, datée du 7 février 2015, A. \_\_\_\_\_ écoutait sa musique très fort, claquait sa porte d'entrée jusqu'à trois heures du matin, fumait de la marijuana dont l'odeur se répandait dans le couloir, débranchait des fusibles d'autres appartements et réveillait les autres locataires pour leur demander des objets ou pour leur parler. La police avait dû intervenir à plusieurs reprises. e. Par courrier du 25 février 2015, la régie a signalé à B. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ avoir reçu des voisins de ce dernier une plainte collective à son encontre, lui reprochant diverses nuisances, comme de la musique à un niveau sonore important, des claquements de porte durant la nuit, de l'odeur de cannabis, relevant que ses voisins étaient importunés à toute heure de la nuit. Elle a rappelé au locataire la teneur de l'article 43 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, notamment en ce qu'il était interdit : a) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque, toute musique et tout bruit susceptible d'être perçu hors des locaux étant interdits entre 22h et 7h, b) de faire un usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.). Pour le surplus, la régie a mis le locataire en demeure de cesser immédiatement ce comportement, en l'avertissant qu'à défaut, le bail serait résilié conformément à l'article 257f al. 3 CO. f. Le 3 avril 2015, les voisins du locataire ont à nouveau fait parvenir un courrier à la régie, aux termes duquel, le locataire, après s'être mieux comporté pendant un mois après avoir reçu la mise en demeure de la régie, avait recommencé à créer des nuisances pour son voisinage (musique forte la nuit, porte qui claquait toute la nuit, interventions de la police, réveil de ses voisins pendant la nuit pour leur emprunter des objets...). g. Le 21 avril 2015, la concierge de l'immeuble s'est plainte auprès de la régie du comportement du locataire, en répétant dans son courriel les nuisances décrites dans les deux précédentes plaintes. Elle a

ajouté que le locataire jetait ses poubelles par la fenêtre. h. Par avis officiels du 7 mai 2015, adressés par plis recommandés à B. \_\_\_\_\_ et à A. \_\_\_\_\_, la régie a résilié les contrats de bail pour le 30 juin 2015, tant pour l'appartement que pour la place de parking. La régie a précisé qu'elle avait reçu une nouvelle plainte relative aux nuisances qu'A. \_\_\_\_\_ engendrait, soit de fortes odeurs de cannabis émanant de son logement, du bruit de claquement de porte et le fait qu'il importunait les voisins à toute heure de la nuit. i. Par requête du 27 mai 2015 déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 29 juin 2015 et portée devant le Tribunal le 31 août 2015, A. \_\_\_\_\_ a, principalement, conclu à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé. A titre subsidiaire, il a conclu à l'annulation du congé et, plus subsidiairement, à ce que le Tribunal lui accorde une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans et l'autorise à résilier le bail moyennant un préavis de quinze jours pour le quinze ou la fin d'un mois. A l'appui de ses conclusions, A. \_\_\_\_\_ a reconnu avoir rencontré des problèmes de santé, dont notamment une décompensation psychique importante. Il a toutefois fait valoir que les rares débordements qu'il avait pu occasionner, étaient sporadiques et n'importunaient pas le voisinage. Dans l'intervalle, il avait été soigné à la clinique « \_\_\_\_\_ » à \_\_\_\_\_ durant trois semaines en juin 2015. Son état psychique et physique s'était amélioré et il consultait un psychiatre deux fois par semaine. A cette époque, l'entente avec le voisinage était bonne. Il n'avait reçu qu'une lettre de la régie avant la résiliation, l'informant des plaintes de ses voisins. j. Dans ses écritures responsives du 12 octobre 2015, la B. \_\_\_\_\_ a conclu à la validation des congés portant sur l'appartement et la place de parking. A titre reconventionnel, elle a conclu à l'évacuation du locataire de l'appartement et de la place de parking et à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à son évacuation dès la date du jugement. A l'appui de ses conclusions, la bailleuse a notamment produit les plaintes des voisins du locataire, ainsi qu'une nouvelle plainte datée du 7 septembre 2015 envoyée par E. \_\_\_\_\_, voisin, indiquant que le comportement du locataire était insupportable et qu'il avait dû faire appel à deux reprises à la police. k. Par mémoire réponse à la demande reconventionnelle du 23 octobre 2015, le locataire a conclu à son rejet. l. A l'audience de débats principaux du 12 janvier 2016 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Sur question du Tribunal, tant le conseil du locataire que le représentant de la bailleuse ont expliqué que C. \_\_\_\_\_, qui figurait sur le bail aux côtés de son fils A. \_\_\_\_\_, n'avait jamais habité l'appartement et était mentionné dans le contrat en sa qualité de garant. Le locataire a produit deux nouvelles pièces, soit une attestation de son hospitalisation à la clinique « \_\_\_\_\_ » du 8 au 26 juin 2015 et une attestation de SOS Médecins, faisant état d'une agression sur sa personne le 24 août 2015. Selon le locataire, un de ses voisins l'avait frappé au visage. La bailleuse a déclaré que le locataire avait d'ores et déjà restitué la place de parking, de sorte que les conclusions y relatives devenaient sans objet. m. Lors de l'audience du 1<sup>er</sup> mars 2016, A. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait vécu une période très difficile en 2013 et 2014. Il avait été victime d'un burn out et d'une agression sexuelle, qui avait été jugée sur le plan pénal. A la suite de cette agression, il avait eu des problèmes liés à la consommation d'alcool et de médicaments. Ces circonstances avaient pu conduire à certains comportements inadéquats. Depuis lors, il avait suivi une cure et fréquentait les Alcooliques Anonymes. Il était également suivi sur le plan médical et avait trouvé un petit emploi dans une galerie, de sorte qu'il se portait mieux. La bailleuse a confirmé que, depuis septembre 2015, il n'y avait plus eu de plainte des voisins du locataire auprès de la régie. n. Plusieurs voisins du locataire ont été entendus en qualité de témoins lors des audiences de débats principaux des

1<sup>er</sup> mars et 15 avril 2016. F. \_\_\_\_\_, dont l'appartement jouxtait celui du locataire, a déclaré qu'elle avait beaucoup d'empathie pour celui-ci mais que la cohabitation se passait mal, ce d'autant qu'elle était la mère d'un petit garçon de 9 ans, qui avait lui-même de la peine à s'endormir et était souvent réveillé la nuit par le locataire. Elle était dérangée la nuit, parce que ce dernier écoutait de la musique fort et que la police était déjà intervenue une trentaine de fois chez son voisin, de même que des ambulances et SOS Médecins. La situation s'était calmée depuis le début de la procédure, mais elle avait peur que les nuisances recommencent une fois le procès terminé. G. \_\_\_\_\_, dont l'appartement était contigu à celui du locataire, a déclaré que c'était surtout quand il dormait sur le canapé dans le couloir qu'il était dérangé pendant la nuit par un fort bruit de musique, de meubles déplacés ou de bains qui coulaient. Il arrivait que le locataire vienne frapper à sa porte pendant la nuit jusqu'à dix ou quinze fois, que ce soit pour demander du feu, parler à son épouse ou à lui-même, ou pour rien. La police était intervenue au moins "trente-six" fois. Il arrivait également que des médecins et des ambulances interviennent. Cela était d'autant plus bruyant que l'immeuble n'avait pas d'ascenseur et que tout le monde empruntait l'escalier. Son petit garçon, hyperactif, avait été réveillé à plusieurs reprises la nuit, lorsque le locataire venait frapper à sa porte. Il a confirmé être l'auteur des lettres adressées à la régie et a admis que, depuis le début de l'année 2016 et durant quelques semaines, la situation s'était améliorée. Depuis fin mars 2016, les nuisances avaient recommencé, la police étant intervenue trois fois les semaines précédentes. Son but n'était pas de voir le locataire à la rue, mais de pouvoir dormir la nuit. H. \_\_\_\_\_, qui habitait au même étage que le locataire, a indiqué qu'elle avait entendu à quelques reprises des cris et des coups contre la porte vers 3h ou 4h du matin. C'était G. \_\_\_\_\_ qui souhaitait parler au locataire et cette intervention l'avait réveillée. Même si, avec l'âge, elle était un peu sourde, elle avait entendu à plusieurs reprises de la musique forte. Elle a indiqué ne pas souhaiter le départ du locataire, qu'elle trouvait sympathique et avec qui elle parlait volontiers car il était anglophone. Elle a relevé que la situation s'était calmée depuis le début de l'année 2016. E. \_\_\_\_\_, voisin du locataire au premier étage, a déclaré que le problème principal était le bruit. Le locataire écoutait de la musique très fort, y compris durant la nuit, allant même jusqu'à 2h ou 3h du matin, également la semaine. Au départ, il allait sonner pour demander au locataire de baisser le son. Ce dernier obtempérait et montait à nouveau le son ensuite. Puisque ses interventions n'avaient aucun effet, il avait donc fini par faire appel à la police avec certains autres voisins. La situation s'était beaucoup calmée depuis le début 2016, mais il craignait que les nuisances recommencent après le procès. Il avait senti quelques fois une odeur de cannabis qui semblait provenir du logement du locataire, mais ce n'était pas souvent, et cela ne l'avait pas dérangé autant que les nuisances sonores. I. \_\_\_\_\_, voisin du locataire au rez-de-chaussée, a déclaré être retraité et avoir quelques problèmes de santé. Le locataire le rendait nerveux, car il montait et descendait les escaliers pendant toute la nuit, de même que les amis qui lui rendaient visite. Le locataire claquait les portes durant la nuit. Il a relevé l'intervention, dans les jours précédents l'audience, d'une ambulance et de la police, précisant que les policiers étaient souvent venus. Il n'avait pas constaté d'amélioration les derniers temps avant l'audience, tout en relevant que, lorsque le locataire ne buvait pas d'alcool, ça allait, mais que tel n'était pas le cas lorsqu'il buvait. o. A l'issue de l'audience du 15 avril 2016, le locataire a déclaré qu'il continuait à fréquenter les réunions des Alcooliques Anonymes et son médecin traitant. S'agissant de l'intervention récente de la police, il avait été victime d'une crise d'angoisse, raison pour laquelle les policiers étaient intervenus à sa demande, mais il a contesté la présence d'une ambulance.

Le locataire a reconnu avoir commis des erreurs et a insisté sur le fait qu'il avait fait beaucoup d'efforts les mois auparavant. La procédure lui avait permis de se remettre en question et de mettre en place le traitement qu'il suivait à cette époque. p. Dans ses plaidoiries finales du 27 mai 2016, le locataire a persisté dans ses conclusions initiales en constatation de l'inefficacité du congé. Sans contester avoir été dans une "mauvaise passe" en 2015, il a fait valoir que la continuation des rapports de bail n'était pas « insupportable » pour la bailleuse, ce d'autant que l'ensemble de ses voisins avait relevé une amélioration de la situation depuis le début de l'année 2016. Au surplus, la résiliation du contrat de bail, soit l'ultima ratio, était une mesure disproportionnée et contraire à la bonne foi au vu de l'amélioration de son état. Dans ses plaidoiries finales du même jour, la bailleuse a persisté dans ses conclusions. Elle a produit un courriel de G.\_\_\_\_\_ du 23 mai 2016, dont il ressortait que les nuits étaient à nouveau pénibles, à raison de deux à trois fois par semaine. Sur quoi, la cause a été gardée à juger. q. Par cinq courriels envoyés à la régie entre le 31 mai et le 5 septembre 2016, G.\_\_\_\_\_ a indiqué que la police était venue trois fois les jours avant le 31 mai 2016 et plusieurs fois avant le 21 août 2016. En effet, A.\_\_\_\_\_ avait notamment lancé depuis le balcon de son appartement cinq sacs poubelles pleins d'ordures, de sorte qu'ayant éclaté, le contenu de ceux-ci s'était répandu dans la cour et sur le balcon d'un de ses voisins au rez-de-chaussée. Lors de la même nuit, des amis d'A.\_\_\_\_\_ étaient rentrés par les fenêtres au-dessus de la porte d'entrée de l'immeuble, laissées ouvertes par celui-ci, alors qu'il leur suffisait de sonner chez le locataire pour qu'il leur ouvre la porte d'entrée. Au début du mois de juillet 2016, A.\_\_\_\_\_ avait recommencé à claquer la porte d'entrée de son appartement au milieu de la nuit lorsqu'il rentrait, réveillant la moitié, voire tous ses voisins. Dans la semaine avant son courriel du 21 août 2016, la police était intervenue et était repartie avec A.\_\_\_\_\_. D'une manière générale, le locataire faisait du bruit, empêchant certains de ses voisins de dormir, et il y avait d'incessants va-et-vient. Cela se passait seulement la nuit. G.\_\_\_\_\_ était à bout, mais la police lui avait demandé de rester calme.

EN DROIT 1. 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 = SJ 1997 p. 493 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). 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). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 14'952 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (14'952 fr. x 3 = 44'856 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les pièces nouvellement produites par l'intimée sont des courriels envoyés entre le 31 mai et le 5 septembre 2016 par G.\_\_\_\_\_ à la régie, soit postérieurement au 27 mai 2016, date où la cause a été gardée à juger devant le Tribunal. Ces pièces et les faits qu'elles contiennent sont recevables, dans la mesure où l'intimée ne pouvait pas produire celles-ci auparavant. L'intimée a donc fait preuve de la diligence requise, les ayant produites sans retard. 3. L'appelant fait griefs aux premiers juges d'avoir mal établi les faits et violé l'article 257f al. 3 CO. Selon lui, la régie a, à tort, omis de l'informer de la deuxième plainte de ses voisins du 3 avril 2015, ne lui permettant pas d'adapter son comportement en conséquence avant la résiliation du contrat de bail. La procédure n'avait pas permis de prouver le maintien insupportable du bail, les témoins entendus par le Tribunal ayant été moins véhéments que le contenu des pétitions. Ayant entrepris les démarches pour se soigner, la situation était rétablie, de sorte qu'il ne provoquait plus de nuisances. 3.1 Aux termes de l'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. C'est une dette portant sur une prestation négative qui pèse sur le locataire : en clair, il doit s'abstenir de causer des nuisances excessives dans l'exécution du bail, en portant atteinte aux intérêts protégés – par la loi ou par un contrat – de tiers usagers ou voisins de l'immeuble en cause. Les nuisances en question ici consistent notamment dans des nuisances sonores en tout genre, comme du tapage ou de la musique nocturne (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, CPra-Bail, n. 25 et 26 ad art. 257f CO et références). 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 en rapport avec l'usage de la chose louée (ATF 132 III 109 consid. 5) 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 (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677). Le congé ne doit pas survenir longtemps après cet avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a). 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 (ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées). 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). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3, 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). 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 (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont relevé à juste titre que, moins de deux mois après la conclusion du contrat de bail entre les parties, les voisins de l'appelant ont signé une pétition collective à son encontre, faisant état d'un volume excessif de la musique du locataire de jour comme de nuit, du fait que ce dernier claquait sa porte palière et dérangeait ses voisins à toute heure de la nuit. La mise en demeure de la bailleuse du 25 février 2015 n'a pas empêché l'appelant de réitérer ses agissements jusqu'à la résiliation du contrat de bail donnée moins de trois mois plus tard le 7 mai 2015, comme en attestent les deux nouvelles plaintes des 3 avril et 21 avril 2015. A chaque fois, ce sont les mêmes comportements qui ont été reprochés à l'appelant. Les déclarations des témoins ont permis d'établir l'ensemble des comportements reprochés. L'appelant les a d'ailleurs admis, à tout le moins en partie. Ainsi, le maintien insupportable du bail au moment de la notification du congé a été démontré et, contrairement à ce que soutient l'appelant, la régie n'avait aucune obligation de l'informer de la deuxième plainte de ses voisins du 3 avril 2015. Les explications de l'appelant, selon lesquelles il a connu une période difficile sur le plan personnel, victime d'un burn out et d'une agression sexuelle ayant entraîné des problèmes liés à une consommation d'alcool et de médicaments, ne modifient pas cette appréciation. Même si une accalmie a pu être constatée dans les premiers mois de l'année 2016, ni la résiliation du contrat de bail du 7 mai 2015, ni la procédure devant le Tribunal, ni le jugement querellé n'ont eu d'effet sur le locataire, celui-ci ayant continué à adopter le même comportement inapproprié et contraire à son devoir de diligence, nécessitant même l'intervention à plusieurs reprises de la police, ce qui a été confirmé notamment par les témoins et les courriels de G. \_\_\_\_\_, dont le dernier date du 5 septembre 2016. Même s'il soutient le contraire, l'appelant n'a pas pris conscience de la problématique et ses suivis médicaux n'ont pas permis de lui faire adopter un comportement compatible avec la continuation du bail en question. Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont correctement établi les faits et n'ont pas violé l'article 257f al. 3 CO, de sorte que les griefs de l'appelant seront rejetés et le jugement querellé confirmé.

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). \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 août 2016 par A. \_\_\_\_\_ contre

le jugement JTBL/595/2016 rendu le 22 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10559/2015-3-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. 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 Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.2.

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