

# **GE\_GERICHTE C/11371/2012 vom 27. Februar 2014**

GE Cour de justice, 2014-02-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_11371\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_11371_2012)

FR: GE\_GERICHTE C/11371/2012 du 27 février 2014

IT: GE\_GERICHTE C/11371/2012 del 27 febbraio 2014

## **Regeste**

RÉSILIATION ANTICIPÉE | CO.257f.3; LaCC.30

## **Erwägungen**

### **E. 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 (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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363). 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 et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010, consid.1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008, consid. 1.1).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 9'216 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 largement supérieure à 10'000 fr. (9'216 fr. x 3 = 27'648 fr.), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

### **E. 2**

2.1 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être 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. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire,

l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n os

### **E. 2.2**

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours. Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

### **E. 3**

ad art. 316 CPC).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'appelante a conclu à ce qu'il soit ordonné l'audition comme témoins de E\_\_\_\_\_ et de F\_\_\_\_\_. Toutefois, le dossier est suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer sur pièces sans avoir à recourir à l'audition de témoins supplémentaires.

### **E. 4**

L'appelante relève que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées pour procéder à la résiliation du bail à loyer qui la liait à l'intimé et que c'est ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que le congé était inefficace.

### **E. 4.1**

A teneur de l'article 257f alinéa 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. 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 moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). Le congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 678). La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable 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, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (SJ 2014 I 210; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1). Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de cette disposition, il faut notamment que le locataire, par sa manière de se comporter dans le bâtiment, n'ait pas respecté les égards qui sont dus aux autres locataires, en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité (LACHAT, *op. cit.*, pp. 78-79; HIGI, *Commentaire zurichois*, n o 12 ad art. 257f CO; Svit-Kommentar, n o 36 ad art. 257f CO). En particulier, le locataire doit s'abstenir de faire du bruit, de générer des odeurs nauséabondes, d'utiliser des produits toxiques, de se comporter de manière contraire aux mœurs ou de tolérer de tels comportements dans les locaux loués ou de violer le droit pénal, par exemple en injuriant les voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles (LACHAT, *op. cit.*, pp.78-79). Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un

certain degré de gravité (Svit-Kommentar, n os 33-34 ad art. 257f CO; HIGI, op. cit., n o 58 ad art. 257f CO). Le congé présuppose que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison. La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux ( ACJC/119/2005 ). La réponse à cette question ne repose toutefois pas sur des critères abstraits, mais fait appel aux règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce, y compris des circonstances objectives et subjectives propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble (HIGI, op. cit., n o 59 ad art. 257f CO; Svit-Kommentar, n o 35 ad art. 257f CO; LCHAT, op. cit., p. 679). C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001; ACJC/1141/2003 ).

#### **E. 4.2**

Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (SJ 2014 I 211). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois et d'un peu plus de huit mois n'ont pas été jugés excessifs (SJ 2014 I 211; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3 in SJ 2004 I 93; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3; 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, 2006, n o 27, p. 9). Le Tribunal fédéral a même qualifié de "court" un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). En effet, plus le laps de temps écoulé entre un ultime avertissement et la résiliation du bail est grand, plus le seuil de tolérance du bailleur envers la perturbation reprochée au locataire peut être considéré comme étant élevé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 bb) aaa)).

#### **E. 4.3**

Dans le cas présent, depuis le mois de septembre 2011, D\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ se sont plaints régulièrement du comportement perturbateur de l'intimé. En effet, ce dernier et parfois ses amis hurlaient dans son appartement, claquaient les portes, marchaient à pas lourds, jetaient des débris par sa fenêtre et déplaçaient des meubles jusque tard dans la nuit, empêchant ainsi les autres habitants de l'immeuble de trouver le sommeil. Les déclarations des témoins C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ sont probantes et rien ne laisse envisager que les nuisances reprochées à l'intimé étaient supportables pour eux. L'appelante a adressé à l'intimé deux protestations écrites en date des 20 septembre 2011 et 18 octobre 2011 puis, en date du 19 décembre 2011, une menace de résiliation de son bail selon l'art. 257f al. 3 CO en cas de persistance des nuisances reprochées. Tous ces avertissements sont toutefois demeurés inopérants. L'intimé n'a jamais cessé d'adopter le comportement décrit ci-dessus. Il convient de relever que, dès la réception d'une nouvelle plainte au mois de mai 2012, l'appelante a procédé à la résiliation du contrat de bail à loyer de l'intimé par avis officiel de résiliation du bail du 10 mai 2012 pour le 31 août 2012. Aussi, après avoir reçu la dernière plainte datée du 4 mai 2012, l'appelante a attendu moins d'une semaine pour procéder à la résiliation du contrat de bail de l'intimé. A cet égard, il sied de préciser que la

chronologie des évènements ne démontre pas que l'appelante se serait accommodée du maintien du bail malgré les nuisances sonores causées par l'intimé, mais, au contraire, qu'elle a agi rapidement dès qu'elle a eu connaissance que la situation ne s'était pas améliorée. De surcroît, le temps qui s'est écoulé entre l'ultime mise en demeure du 19 décembre 2011 et l'avis de résiliation du bail du 10 mai 2012 est inférieur à cinq mois, délai qui ne saurait être qualifié d'excessif compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus. Au vu de l'ensemble des éléments, il apparaît que les faits qui peuvent être imputés à l'intimé sont suffisamment graves pour justifier un congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO. Toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées dans le cas présent, la Cour de céans annulera le jugement attaqué et constatera l'efficacité du congé notifié à l'intimé. La Cour de céans condamnera également l'intimé à évacuer l'appartement litigieux, puisqu'il est établi que ce dernier occupe sans droit le logement depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2012 (art. 89 al. 2 LOJ a contrario).

#### **E. 5**

La Cour de céans n'ayant pas la compétence de se prononcer sur les mesures d'exécution sollicitées en vertu de l'art. 30 LaCC, elle renverra la cause, à l'expiration du délai de recours contre le présent arrêt, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC.

#### **E. 6**

6.1 A teneur de l'art. 22 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).

#### **E. 6.2**

Les débours faisant partie des frais, la décision du Tribunal au sujet de la condamnation de l'appelante à leur paiement est erronée et sera annulée. \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 avril 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2014 dans la cause C/11371/2012-2-OSB. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Dit que le congé notifié le 10 août 2012 pour le 31 août 2012 est efficace. Condamne B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de tout tiers dont il serait responsable le studio sis au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé rue \_\_\_\_\_ à Genève. Transmettra la cause, à l'expiration du délai de recours contre le présent arrêt, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maité VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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