

GE_GERICHTE C/13477/2016 vom 24. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_13477_2016

FR: GE_GERICHTE C/13477/2016 du 24 avril 2017

IT: GE_GERICHTE C/13477/2016 del 24 aprile 2017

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; SOMMATION; PRINCIPE DE LA BONNE FOI |
CO.257f; CO.266a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.04.2017 C/13477/2016

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; SOMMATION; PRINCIPE DE LA BONNE FOI |
CO.257f; CO.266a

C/13477/2016 ACJC/477/2017 du 24.04.2017 sur JTBL/1182/2016 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; RÉSILIATION; SOMMATION; PRINCIPE DE LA
BONNE FOI Normes : CO.257f; CO.266a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE
ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/13477/2016 ACJC/477/2017
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 24 AVRIL
2017 Entre Madame A_____ et Monsieur B_____ , domiciliés _____ (GE), appelants
d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 décembre 2016, représentés
tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux
de laquelle ils font élection de domicile, et C_____ , p.a. _____, _____ (GE), intimée,
comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude
duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/1182/2016 du 13
décembre 2016, reçu par les parties le 15 décembre 2016, le Tribunal des baux et loyers
(ci-après : le Tribunal) a déclaré irrecevable la requête en contestation du congé formée le
29 juin 2016 par A_____ et B_____ s'agissant des congés datés du 20 mai 2016 pour le
31 août 2016 portant sur l'appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage et le box n° _____
situés dans l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes
autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, les
premiers juges ont retenu que les locataires ne pouvaient de bonne foi interpréter les
résiliations données que comme des résiliations ordinaires, mettant un terme aux baux pour
l'échéance contractuelle. Le délai de trente jours pour saisir la Commission de conciliation
en matière de baux et loyers avait expiré le 24 juin 2016, les locataires ayant été avisés pour
le retrait le 24 mai 2016, de sorte que la requête déposée le 29 juin 2016 l'était tardivement
et devait être déclarée irrecevable. B. a. Par acte déposé le 9 janvier 2017 au greffe de la
Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment
appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à la
constatation de ce que les congés notifiés le 20 mai 2016 sont des congés extraordinaires au
sens de l'art. 257f al. 3 CO, et, cela fait, au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction
concernant l'efficacité de ces congés et au déboutement de C_____ de toutes autres ou
contraires conclusions. b. Dans sa réponse du 7 février 2017, C_____ (ci-après : la
bailleresse ou l'intimée) conclut au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions et

à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont été avisées le 6 mars 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 26 mars 2002, C _____, bailleresse représentée par D _____ (ci-après : la régie), et A _____ et B _____, locataires, ont conclu deux contrats de bail, l'un portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE), l'autre sur un box n° _____ dans le même immeuble. Les baux étaient conclus du 16 avril 2002 au 31 octobre 2002. Ils se renouvelaient de mois en mois, sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois. Le loyer de l'appartement a été fixé depuis le 1^{er} novembre 2015 à 802 fr. par mois charges comprises, celui du box à 130 fr. Il est admis que seule A _____ occupe l'appartement, à l'exclusion de son frère B _____. b. Le 3 juin 2015, E _____, habitant au _____, a écrit à A _____ pour qu'elle cesse de lui téléphoner et de "lui chercher des ennuis sans fondement". c. Par courrier du 11 mai 2016, la régie, faisant suite à de nombreuses plaintes de locataires concernant des cris et des bruits émanant de l'appartement de la locataire, a rappelé à celle-ci l'art. 43b des règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, selon lequel il est interdit d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Elle l'a en conséquence mise en demeure de cesser immédiatement ses agissements, à défaut de quoi elle se verrait contrainte "de prendre les mesures qui s'imposent". d. Dans un courrier du 20 mai 2016, adressé au Brigadier _____ du poste de Gendarmerie de _____ (GE), D _____ a pris note de ce que celui-ci avait été contacté à plusieurs reprises par Madame F _____ qui se plaignait de nuisances importantes (cris, injures, déplacement de meubles) provenant de l'appartement de A _____, la dernière fois le 11 mai 2016, constat ayant alors été dressé. La régie indiquait que la locataire avait séjourné pendant plusieurs mois à Belle-Idée en début d'année et qu'à sa sortie il lui avait été demandé d'être suivie en ambulatoire, mais qu'elle n'avait entrepris aucune démarche en ce sens. Elle demandait à être tenue informée de l'avancement du dossier. e. Par avis officiels du 20 mai 2016 adressés aux locataires, la bailleresse a résilié les baux pour le 31 août 2016. Les courriers recommandés ont été postés le 23 mai 2016. Les avis de retrait ont été déposés dans la boîte aux lettres des locataires le 24 mai 2016. La bailleresse soutient qu'il s'agit de congés ordinaires, notifiés trois mois à l'avance pour la fin d'un mois. Elle était en droit de notifier une mise en demeure aux locataires pour leur laisser la chance de rectifier leur comportement, avant la notification des congés ordinaires. Les locataires affirment qu'il s'agit de congés extraordinaires au sens de l'art. 257f CO, puisqu'il y a eu mise en demeure et que les congés ont été notifiés vraisemblablement en raison de nouvelles plaintes survenues depuis les sommations. f. Par courrier du 24 mai 2016 adressé à la régie, F _____ et G _____, locataires au _____, se sont plaints des nuisances provenant de l'appartement de la locataire, laquelle hurlait sans cesse, était injurieuse et tapait avec ses cannes sur le sol. g. Le 25 mai 2016, H _____ s'adressait à la régie pour l'informer qu'elle avait constaté l'agressivité et le tapage de A _____ et qu'il était invivable d'habiter en dessous de cette dernière, qui était impossible à raisonner. Un précédent locataire avait déménagé pour ces raisons. h. Le 1^{er} juin 2016, la régie a informé F _____ et G _____ de ce que les mesures qui s'imposaient dans la situation qu'ils décrivaient dans leur courrier du 24 mai 2016 avaient déjà été prises. Elle les remerciait de continuer à faire appel à la police lors de nuisances et de la tenir informée. Elle précisait que sans ces informations, elle n'aurait pas les moyens de maintenir la procédure à l'encontre de A _____. i. Par requête du 29 juin 2016, déclarée non conciliée le 15 septembre 2016 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 28 septembre 2016, les locataires ont conclu à l'inefficacité des congés, subsidiairement à leur annulation, et plus subsidiairement encore

à une prolongation de bail de quatre ans. j. Il ressort d'une attestation du Dr I_____, du 7 juillet 2016, que A_____ présente un lourd handicap à la marche suite à une amputation du membre inférieur droit plusieurs années auparavant. k. Dans un courriel du 16 septembre 2016 adressé à la régie, E_____ a fait état d'une plainte pénale déposée à l'encontre de A_____, qui le harcelait téléphoniquement. l. Dans un courrier du 13 octobre 2016 à la régie, J_____, locataire avec ses parents au _____, a fait état des difficultés rencontrées avec A_____ depuis plusieurs années, qui les accusait sans fondement de faire du bruit et les insultait. Le 6 novembre 2016, J_____ se plaignait en sus de harcèlement téléphonique de la part de la locataire. m. Les procédures distinctes enregistrées pour l'appartement et pour le box ont été jointes sous le même numéro de cause par ordonnance du 13 octobre 2016. n. Dans une réponse du 10 novembre 2016, la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité des requêtes en contestation de congé du 29 juin 2016 et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Subsidièrement, elle a conclu à l'efficacité des congés donnés le 20 mai 2016 pour le 31 août 2016. o. Lors de l'audience du 7 décembre 2016, la bailleresse a requis la limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la contestation. Sur le siège, le Tribunal a limité la procédure à cette question. Les parties ont plaidé à ce sujet, les locataires concluant à la recevabilité de la requête, s'agissant de congés extraordinaires, et la bailleresse à son irrecevabilité, vu les congés ordinaires. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience sur la recevabilité de la requête. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, compte tenu du loyer de l'appartement et du box (art. 93 CPC), la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ([802 fr. + 130 fr.] x 36 = 33'552 fr.). 1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 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, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir considéré que les congés étaient ordinaires. 2.1 2.1.1 Le droit du bail distingue le congé ordinaire des congés extraordinaires. Le congé ordinaire est celui prévu par l'art. 266a CO, aux termes duquel, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (al. 1). Sa validité dépend en principe - outre les conditions de forme - de la simple observation du délai et du terme de résiliation convenus (arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2014 du 21

novembre 2014, consid. 4). Le congé extraordinaire est celui qui est donné de manière anticipée, en particulier en application de l'art. 257f al. 3 CO, qui permet au bailleur de résilier de façon anticipée, moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, le bail portant sur un logement ou un local commercial, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour lui ou pour les voisins et que le locataire persiste, en dépit d'une protestation écrite, à enfreindre son devoir de diligence ou manque d'égards envers ses voisins. Le congé ordinaire peut se fonder sur des motifs qui pourraient justifier un congé extraordinaire, par exemple la violation de la diligence et des égards envers les voisins au sens de l'art 257f al. 3 CO (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2).

2.1.2 La question de savoir si l'on se trouve en présence d'un congé ordinaire ou extraordinaire s'examine à la lumière du principe de la confiance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_196/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.1.2; ATF 135 III 441 consid. 3.3). Cette interprétation objective conduit le juge à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances qui l'ont précédé ou accompagné (arrêt de la Cour de justice ACJC/247/2009 du 9 mars 2009 et références citées).

2.1.3 Dans un arrêt isolé 4A_464/2014 du 21 novembre 2014 consid. 4, critiqué par la doctrine et cité par les premiers juges, le Tribunal fédéral a retenu qu'un congé ordinaire était moins favorable à la locataire qu'un congé extraordinaire, dans la mesure où il ne permettait pas à celle-ci de rétablir une situation conforme au droit après mise en demeure. Dès lors, le congé ordinaire dénotait d'une disproportion grossière des intérêts en présence et d'un usage inutilement rigoureux du droit à la résiliation du bailleur.

2.2 Dans le cas d'espèce, les résiliations ont été notifiées pour l'échéance contractuelle des deux baux. Il n'est aucunement fait mention de l'art. 257f CO, ni de la mise en demeure du 11 mai 2016 sur les avis de résiliations. Cette mise en demeure ne fait pas non plus référence à l'art. 257f CO, étant uniquement indiqué que "les mesures qui s'imposent" seraient prises en cas de persistance. Les appelants, qui ne prétendent pas avoir de connaissances juridiques particulières, ne peuvent, de bonne foi, soutenir qu'ils ont compris la citation in extenso dans ce courrier de l'art. 43b des règles et usages locatifs relatif aux égards que se doivent les voisins comme une référence implicite à l'art. 257f CO, soit une mise en demeure sous menace de résiliation immédiate. Le fait qu'il était demandé à l'appelante de cesser "immédiatement" ses agissements n'est pas non plus suffisant à considérer que la mise en demeure s'inscrivait dans le cadre de la disposition précitée. Il est vrai que la résiliation est intervenue seulement dix jours après la mise en demeure. Cependant l'échéance du congé y est clairement indiquée, soit le 31 août 2016. Les appelants ne pouvaient ainsi de bonne foi considérer qu'il s'agissait d'une résiliation immédiate, fondée sur l'art. 257f CO. Au vu de ce qui précède, c'est justement que les premiers juges ont retenu que les appelants ne pouvaient comprendre le congé donné que comme un congé ordinaire. Les courriers et autres attestations postérieures à la résiliation ne permettent pas de parvenir à une autre conclusion. Tout au plus, démontrent-ils qu'une mise en demeure sous menace de résiliation aurait été vaine, et qu'ainsi la voie du congé ordinaire s'avère moins rigoureuse que celle du congé extraordinaire, dont les conditions auraient été réalisées, et qui aurait contraint les locataires à libérer l'appartement dans un délai de trente jours sans possibilité de prolongation. Comme le soutient en outre l'intimée, la mise en demeure du 11 mai 2016 permettait à l'appelante de modifier son comportement pour éviter une résiliation ordinaire. La présente espèce se distingue en cela du cas très particulier de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2014 cité ci-dessus. Il n'est plus contesté que ce congé n'a pas fait l'objet d'une contestation dans le délai de trente jours de l'art. 273

al. 1 CO. Au vu des considérations qui précèdent, le jugement querellé sera confirmé. 3. 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 9 janvier 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1182/2016 rendu le 13 décembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13477/2016-5. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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.