

GE_GERICHTE C/24097/2017 vom 25. November 2019

GE Cour de justice, 2019-11-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24097_2017

FR: GE_GERICHTE C/24097/2017 du 25 novembre 2019

IT: GE_GERICHTE C/24097/2017 del 25 novembre 2019

Regeste

CO.271; CC.16; CO.257f; CC.18

Erwägungen

E. 10

et 36 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO). 5.2 En l'espèce, il faut reconnaître, selon la jurisprudence, la possibilité de signifier une deuxième résiliation "subsidaire" appelée à déployer ses effets au cas où le premier congé n'est pas valable, pour autant que cette intention soit suffisamment claire. Les bailleurs ont, en l'occurrence, notifié deux avis de résiliation distincts, par envois séparés. L'une portait ainsi sur un congé extraordinaire avec effet au 31 octobre 2017, reprochant un comportement de l'appelant rendant le maintien du bail insupportable, et l'autre sur un congé ordinaire soumis au terme contractuel plus éloigné. La première résiliation donnée pour le 31 octobre 2017 est sans équivoque et ne laisse place à aucun doute quant à l'intention des bailleurs de mettre un terme à brève échéance au contrat de bail les liant au locataire, compte tenu de son attitude. Bien que la seconde résiliation ne comporte pas de motivation, on comprend aisément que les bailleurs ont voulu exercer une résiliation ordinaire dans le cas où les faits reprochés au locataire ne seraient pas jugés suffisamment graves pour justifier une résiliation anticipée. Les intimés ont ainsi manifesté de manière suffisamment compréhensible leur volonté de procéder à une résiliation subsidiaire. La présente cause se distingue de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_189/2011, publié partiellement aux ATF 137 III 389, dont tente de se prévaloir l'appelant en ce sens que l'intention des bailleurs est ici suffisamment établie, contrairement à l'affaire portée devant le Tribunal fédéral dans laquelle le bailleur avait signifié un seul congé à son locataire, indiquant une seule date d'échéance et invoquant deux motifs différents, dont l'un relatif à un congé ordinaire et l'autre à un congé à extraordinaire, de sorte que le second motif de résiliation ne pouvait être compris comme une résiliation subsidiaire. Partant, les congés notifiés le 19 septembre 2017 ne sont, pour ce motif, ni nuls, ni inefficaces. Au demeurant, la question de savoir si les bailleurs ont exprimé de manière suffisamment compréhensible leur intention de procéder à une résiliation subsidiaire au travers du congé donné pour le 31 décembre 2017 n'est pas susceptible de remettre en cause la validité du congé donné à titre principal pour le 31 octobre 2017 faisant l'objet de la présente procédure, lequel est, en tout état de cause, suffisamment clair et compréhensible. Tout au plus, ce défaut aurait pour conséquence d'entraîner l'inefficacité du deuxième congé subsidiaire, sans préjudice de la validité du premier. L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions sur ce point. 6. L'appelant fait valoir que le congé litigieux est inefficace, considérant que le comportement qui lui est imputé n'est pas prouvé et ne peut, par conséquent, constituer un motif de résiliation au sens de l'art. 257f CO. 6.1 Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles

auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, ou le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante est inefficace (ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c). Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leurs sont dus. S'il persiste à manquer d'égards envers les voisins, nonobstant une protestation écrite du bailleur, à tel point que le maintien du bail devient insupportable pour ce dernier ou les personnes habitant la maison, l'art. 257f al. 3 CO autorise le bailleur à résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. 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 et les références citées). Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109). La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose de respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.3). Le congé anticipé selon l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné au locataire fauteur de trouble que s'il persévère, après avoir reçu une protestation écrite du bailleur, à enfreindre son devoir de diligence. La nouvelle contravention doit correspondre, par sa nature, à celle qui a fait l'objet de l'avertissement initial (Higi, op. cit., n. 56 et n° 57 ad art. 257f CO) et ne pas survenir longtemps après ce dernier (Lachat, op. cit., p. 888, ch. 3.1.8). L'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. La résiliation anticipée est destinée à rétablir une situation normale dans l'immeuble et à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, auxquels le bailleur doit veiller. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le bail de façon anticipée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2; 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1; 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.2). 6.2 En l'espèce, les faits reprochés au locataire consistent dans le jet d'objets par-dessus le balcon et des crachats répétés dans les parties communes de l'immeuble. L'intéressé a reçu deux avertissements pour ces faits, les 17 mai et

E. 11

septembre 2017, lui impartissant de cesser immédiatement ses agissements, sous peine de voir son contrat de bail résilié. Ces mêmes faits ont été confirmés par treize voisins différents au total, lesquels ont tous adressé une plainte à la régie. Le dossier comporte pas moins de sept plaintes différentes qui abondent dans le même sens, déplorant un comportement inapproprié et dangereux du locataire, consistant notamment à jeter des objets en verre et en céramique depuis son balcon, ce qui, en plus d'être dangereux en soi, laissait des débris susceptibles de blesser les enfants du quartier. Selon les faits rapportés, l'appelant avait même jeté un canapé à une reprise. Les locataires de l'immeuble craignent le comportement de l'appelant et ont même fait appel à la police à plusieurs reprises. Dans ce contexte, l'appelant, qui se borne à contester les faits qui lui sont reprochés en indiquant entretenir de bonnes relations avec le voisinage, n'apparaît pas crédible dans ses explications. Il n'apporte, par ailleurs, aucun élément permettant de mettre en doute le bien-fondé des plaintes déposées à son encontre. Celles-ci étant convergentes et cohérentes entre elles, elles possèdent, au vu de leur nombre, une force probante suffisante pour retenir

les faits reprochés à l'appelant. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Tribunal pouvait, à bon droit, retenir le manque d'égards envers les voisins par l'appelant allégué à la base de la résiliation, nonobstant ses dénégations, sans autre instruction complémentaire. L'appel sera par conséquent rejeté sur ce point également. N'étant pas contestée pour le surplus, la validité du congé donné le 19 septembre pour le 31 octobre 2017 sera confirmée.

7. La résiliation extraordinaire pour violation grave par le locataire de son devoir d'égards envers les voisins au sens de l'art. 257f CO étant fondée, aucune prolongation de bail ne peut être accordée (art. 272a let. b CO). 8. 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 (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 5 avril 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/166/2019 rendu le 5 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24097/2017-4-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, 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.