

GE_GERICHTE C/25078/2014 vom 29. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25078_2014

FR: GE_GERICHTE C/25078/2014 du 29 avril 2016

IT: GE_GERICHTE C/25078/2014 del 29 aprile 2016

Regeste

BAIL À LOYER ; DILIGENCE ; LOCATAIRE ; RÉSILIATION ; EFFICACITÉ | CO.257.f;

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). 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 articles 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 (cf. notamment ATF 137 III 389 consid. 1.1). En l'espèce, il résulte des pièces produites en première instance que le loyer hors charge de l'appartement s'élève à 27'000 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est 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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 1.4

Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 2

La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

E. 2.1

Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un fait ou un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

E. 2.2

En l'espèce, les pièces produites par les parties concernent des faits survenus postérieurement à la clôture des débats de première instance, de sorte que tant ces moyens de preuves nouveaux que les faits qui y sont relatés sont recevables.

E. 3

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir établi les faits de manière inexacte, en ne retenant pas que les nuisances causées par les intimés aient revêtu un degré de gravité suffisant pour permettre l'application de l'art. 257f al. 3 CO et qu'elles s'étaient de nouveau produites après la sommation du 8 août 2014.

E. 3.1

Selon l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (al. 2). 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, s'agissant ici d'un bail d'habitation, peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3). 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 (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). 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 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). 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 14ème 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). Le caractère insupportable de la poursuite du bail se détermine en équité (art. 4 CC), au vu des circonstances concrètes du contrat (type de bail, nature de l'immeuble, affectation et voisinage) (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

E. 3.2

En l'espèce, il ressort de la procédure que les relations entre les intimés et E_____ sont tendues depuis plusieurs années, ce témoin ayant lui-même admis en vouloir à l'intimé pour ne pas avoir secouru son demi-frère décédé en mars 2012. Le témoignage de quatre autres locataires de l'immeuble ont par ailleurs permis de démontrer qu'il a lui-même été l'objet de plaintes de certains voisins en raison d'un comportement agressif, accusateur et intimidant. L_____ a à cet égard expliqué qu'à une reprise, il lui avait reproché à tort de faire un bruit insupportable dont se plaignait tout l'immeuble, et plus particulièrement sa voisine du dessous, ce que cette dernière avait démenti. E_____ a au surplus refusé de recourir à une médiation de voisinage avec les intimés, préférant multiplier ses démarches à leur rencontre auprès de la régie et de la police. Compte tenu de ces éléments et dès lors que E_____ nourrit un ressentiment d'ordre privé à l'encontre des intimés, ses agissements et témoignage doivent être appréciés avec circonspection. Il ne sera par ailleurs pas tenu compte des plaintes et autres faits reprochés aux intimés après la notification des congés, dès lors que la question de l'efficacité de ces derniers doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances antérieures à la résiliation du bail. En juillet 2014, E_____ et D_____ se sont plaints auprès de la bailleresse de nuisances provenant de l'appartement des intimés, soit des bains et des disputes intenses la nuit, de l'utilisation d'une perceuse tous les dimanches matin et d'incivilités envers le voisinage, comme le vol régulier de journaux dans les boîtes-aux-lettres. F_____, qui habite au même étage que les intimés, a confirmé avoir subi à la même période des désagréments causés par l'intimé, qu'il entendait hurler lorsqu'il passait devant sa porte et avait surpris à fouiller dans les boîtes-aux-lettres des voisins. Ce témoin a ajouté que les intimés laissaient leur radio allumée - qu'il n'entendait toutefois pas depuis chez lui - lorsqu'ils s'absentaient quelques jours, déposaient leurs poubelles quotidiennement devant leur porte et avaient des jardinières suspendues à l'extérieur du balcon, l'une d'entre elles étant d'ailleurs tombée dans le parc. Les époux G_____ et H_____ ont également fait état de tapages nocturnes et diurnes de la part des intimés, depuis leur arrivée dans l'immeuble, consistant en des disputes intenses, des bruits de marteau et/ou de perceuse dans la nuit et très tôt le dimanche matin et des claquements de porte. Ils avaient au surplus été victimes de disparition de leurs journaux dans la boîte à journaux commune et d'un comportement irrespectueux de l'intimé, en rapport avec la buanderie collective. Les époux I_____ et J_____ ont confirmé la survenance de nuisances sonores dues à des disputes le soir et le vol des journaux depuis que les intimés habitaient l'immeuble. Après l'avertissement adressé aux locataires par la bailleresse le 8 août 2014, cette dernière a reçu de nouvelles plaintes des voisins E_____, D_____, les époux G_____ et H_____ et les époux I_____ et J_____, ce qui l'a conduite à notifier les congés litigieux le 5 novembre 2014. Selon E_____, les intimés avaient continué à prendre des bains nocturnes et à procéder à des bricolages et des déplacements de meubles durant la nuit jusqu'au 22 août 2014; la nuit du 4 au 5 septembre 2014, ils avaient fait couler des bains et utilisé un marteau et une perceuse. E_____ s'est par ailleurs de nouveau plaint de la disparition de son journal

de la boîte-aux-lettres. D_____ a reproché aux intimés d'avoir donné 6 coups de marteau la nuit du 4 septembre 2014 à minuit et demi, 4 coups celle du 19 au 20 octobre 2014 à 2h00 et trois coups celle du 30 au 31 octobre 2014, étant précisé que cette nuit-là, ils avaient également pris un bain. Les époux G_____ et H_____ et les époux I_____ et J_____ ont, quant à eux, adressé des courriers qui ne situent pas dans le temps les nuisances subies. Leurs déclarations, ainsi que celles des autres témoins, qui ne précisent pas le moment de la survenance des bruits reprochés aux intimés, ne permettent pas de retenir que ces derniers ont provoqué des nuisances durant la période du 8 août au 5 novembre 2014. Il résulte d'ailleurs du témoignage de F_____ qu'ensuite de la sommation de la régie du 8 août 2014, les intimés ont modifié leur comportement, dès lors qu'ils ne laissent plus leur poubelle sur le palier et leur radio allumée à plein volume. Les seules plaintes relatives à la période ayant suivi la sommation et précédé le congé sont donc celles de E_____ et de D_____ portant sur des nuisances nocturnes causées par le bruit d'un marteau et/ou d'une perceuse et par la prise de bains, ainsi que le vol ou emprunt de journaux. S'agissant de l'utilisation d'un marteau et/ou d'une perceuse, ainsi que la prise de bains nocturnes, d'autres témoins ont affirmé de manière générale que les intimés causaient de telles nuisances. Les époux G_____ et H_____ ont ainsi affirmé avoir déjà été incommodés par des bruits de perceuse tard le soir et le dimanche. R_____, qui habite l'appartement situé sous celui de D_____, a également évoqué des coups de marteau et des douches nocturnes. Il résulte néanmoins du témoignage de L_____ que l'immeuble est de manière générale plutôt bruyant en raison d'une mauvaise insonorisation. Même si certains témoins ont affirmé être sûrs de la provenance des nuisances dont ils ont fait état, il convient de retenir qu'il est difficile d'en déterminer le véritable lieu d'origine au vu de l'insonorisation défailante de l'immeuble, ce que le témoin X_____ a également confirmé. A titre d'exemple, E_____ et D_____ se sont plaints auprès de la police, durant la nuit du 13 au 14 novembre 2014, de la prise de bains successifs et de coups de marteau provenant de l'appartement des intimés, alors que ces derniers étaient absents de leur logement. La police, qui s'est rendue plusieurs fois sur place à la demande de E_____, n'a au surplus jamais pu constater les nuisances dont se plaignait ce dernier. Il apparaît dès lors incertain que les nuisances sonores reprochées aux intimés par E_____ et D_____ durant le mois d'août 2014, la nuit du 4 au 5 septembre 2014 et deux autres nuits au mois d'octobre 2014 leur soient imputables. Enfin, la problématique liée à la disparition temporaire des journaux, reprochée en août 2014 par E_____, aurait pu être résolue par la suppression par la régie de la boîte à journaux commune qui est par nature susceptible de créer des problèmes. Comme l'a considéré à raison le Tribunal, la subtilisation temporaire des journaux, en tant qu'elle est du fait des intimés, ne revêt en tout état de cause pas la gravité nécessaire pour rendre la continuation du bail insupportable. Au demeurant, la procédure a permis d'établir que E_____ a participé à la rédaction de tous les courriers adressés à la régie à l'encontre des intimés avant la notification des congés, sous réserve de celui rédigé par F_____. Il a par ailleurs indiqué aux voisins que les intimés étaient à l'origine des problèmes de bruits et de vols de journaux dans l'immeuble et a joué un rôle clairement instigateur auprès de AA_____. Il ressort du témoignage de cette dernière que E_____ lui avait préparé un premier courrier qui indiquait que les intimés étaient responsables du déversement d'ordures dans son jardin, alors qu'elle ne savait pas d'où provenaient ces ordures. Ce témoin, qui a indiqué ne pas maîtriser parfaitement la langue française écrite, a par ailleurs déclaré ne pas s'être rendue compte que son courrier du 7 juin 2015, toujours rédigé par E_____, mentionnait que les intimés faisaient exprès de faire couler de l'eau dans son jardin, ce qu'elle ne pouvait affirmer. Au surplus, le courrier

du 29 avril 2015 attribué à CC_____, dont elle conteste être l'auteur, constitue également un indice d'une possible instrumentalisation du voisinage des intimes. Il apparaît en tout état de cause que E_____ a voulu rendre les intimes responsables de toute nuisance dans l'immeuble. Ses propres plaintes sont donc sujettes à caution et celles des autres voisins comportent une surenchère certaine. Si le témoignage de ces derniers permet de retenir que les intimes ont effectivement été à l'origine de nuisances sonores avant la sommation du 8 août 2014, les éléments au dossier ne sont pas suffisants pour admettre que ces nuisances revêtaient la gravité nécessaire pour rendre le maintien du contrat de bail insupportable, ni qu'elles ont perduré jusqu'à la notification des congés du 5 novembre 2014. Les congés sont par conséquent inefficaces. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

E. 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). Il ne sera ainsi pas perçu de frais judiciaires ou de dépens. * * * * *
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 mai 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/412/2016 rendu le 29 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25078/2014-5. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.1

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