

GE_GERICHTE C/29207/2010 vom 29. Juni 2012

GE Cour de justice, 2012-06-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29207_2010

FR: GE_GERICHTE C/29207/2010 du 29 juin 2012

IT: GE_GERICHTE C/29207/2010 del 29 giugno 2012

Regeste

; BAIL À LOYER ; ATTEINTE GRAVE À UN USAGE ACTUEL ; FORMULE OFFICIELLE ; RÉSILIATION IMMÉDIATE | CO.257f.3

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 9 juillet 2012. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure, soit les art. 274 ss CO et la loi de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC arrêt du Tribunal fédéral 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 2.2).

E. 2.1

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). 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 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). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 2.2

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, de l'intimée s'élève à 15'000 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 supérieure à 10'000 fr. (15'000 fr. x 3 ans + 5 mois de procédure cantonale = 50'000 fr.). Le jugement attaqué constitue par ailleurs une décision finale et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'est réalisée. Il s'ensuit que la voie de l'appel au sens des art. 308 ss CPC est ouverte.

E. 2.3

L'acte ayant pour le surplus été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable.

E. 3.1

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, N 121). L'instance d'appel n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, N 6 ad art. 311 CPC). L'appelant a néanmoins le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié, par référence à l'un et/ou l'autre motif prévu à l'art. 310 CPC. La maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 CPC) et la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC) ne dispensent pas l'appelant de motiver correctement. 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. L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher des griefs par elle-même, ce qui exige une certaine précision quant à l'énoncé et à la discussion des griefs (JEANDIN, op. cit., N 3 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 187). Même lorsque la maxime inquisitoire est applicable, le recourant doit indiquer les constatations de fait qu'il remet en cause (HOHL, op. cit., N 2402).

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante reprend, dans le mémoire déposé par-devant la Chambre de céans, les allégués figurant dans les conclusions motivées qu'elle a adressées le 17 avril 2012 au Tribunal des baux et loyers. Elle n'indique pas, dans cette partie de ses écritures, quels faits les premiers juges auraient constaté de manière inexacte ni ne détaille les raisons pour lesquelles la Chambre devrait se référer à sa version des faits plutôt qu'à celle figurant dans le jugement querellé. Cette partie de l'appel ne satisfait dès lors pas aux exigences de motivation exposées ci-dessus.

E. 3.3

Dans la partie «En droit» de son mémoire, l'appelante mêle des critiques relatives à l'établissement des faits, à l'appréciation des preuves et à l'application de l'art. 257f al. 3 CO.

E. 3.4

Il en ressort néanmoins que l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'immeuble était mal isolé, alors que ce fait n'aurait pas été établi. Or, le témoin I_____ a déclaré lors de son audition que l'immeuble était «plus que très mal isolé» car il pouvait notamment entendre son voisin ronfler la nuit. L'appelante n'a pas contesté ce fait dans le

cadre de ses écritures après enquêtes. Devant la Chambre de céans, elle se contente d'opposer son point de vue à celui des premiers juges sans indiquer pour quelles raisons ceux-ci ne pouvaient pas inférer de la déclaration du témoin I_____ que l'isolation phonique entre les appartements serait mauvaise. Ce grief de l'appelante sera dès lors écarté.

E. 3.5

L'appelante reproche ensuite au Tribunal d'avoir constaté que les locataires se plaignant du tapage provoqué par l'intimée étaient retraits et par conséquent plus sensibles au bruit. Cette constatation ne serait pas objective et aurait de surcroît été démentie par le témoin I_____ qui, bien que professionnellement actif, s'était également plaint de l'intimée. En l'espèce, les premiers juges n'ont pas constaté que les plaignants étaient plus sensibles au bruit que la moyenne : ils ont simplement supposé que, du fait qu'elles étaient retraits, ces personnes étaient susceptibles d'avoir une plus grande sensibilité aux bruits en tous genres qui survenaient durant le jour. Ce faisant, les premiers juges n'ont pas constaté un fait à proprement parler mais ont apprécié une des circonstances du cas à la lumière de leur expérience. Ce deuxième grief de l'appelante se révèle donc mal fondé, étant toutefois précisé qu'il sera examiné ci-après quelle portée peut être accordée aux plaintes émises par les locataires susvisés.

E. 3.6

L'appelante reproche par ailleurs au Tribunal d'avoir retenu que la situation s'était améliorée depuis la moitié de l'année 2010. Les premiers juges ont constaté que les familles E_____, G_____, H_____ et I_____ avaient cosigné une nouvelle lettre de plainte au mois de septembre 2010. Ils n'ont cependant pas relevé que les plaignants indiquaient dans cette lettre notamment ce qui suit : « si [le] dernier courrier [de la régie] les a un peu calmés pendant environ un mois, nos voisins ont ensuite recommencé de plus belle dès le mois de juin 2010 et nous continuons ainsi à subir leur vacarme, du matin au soir » (pièce 14, chargé appelante, p. 2, 5^{ème} par.). Il sera remédié à cette constatation incomplète des faits en mentionnant cet extrait du courrier de septembre 2010 dans la partie «En fait» ci-dessus. La Chambre de céans reviendra par ailleurs sur la question de l'amélioration de la situation durant le deuxième semestre de l'année 2010 ci-après.

E. 3.7

Enfin, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que les habitants de l'immeuble ne s'étaient pas plaints de manière régulière. Elle fait également valoir que l'éventuelle sporadicité des plaintes ne permettait pas de retenir que les nuisances étaient concentrées autour des périodes de fin d'année et n'excédaient pas ce qui était supportable dans un immeuble locatif. Ce faisant, l'appelante s'en prend à l'appréciation et non à l'établissement des faits. Ce grief sera dès lors examiné ci-après.

E. 4

Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 2 CO). L'art. 257f al. 3 CO sanctionne le non-respect de ce devoir et prévoit que 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 avec effet immédiat; les baux d'habitation peuvent être résiliés moyennant

un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réunies, la résiliation est inefficace (nulle). Tel est par exemple le cas d'un congé qui n'aurait pas été précédé d'un avertissement écrit ou le cas d'un congé donné alors que le maintien du contrat paraît supportable. Une telle résiliation inefficace ne peut pas être convertie en un congé ordinaire, ni en un congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, 2^{ème} éd., p. 682; voir également CORBOZ, *Les congés affectés d'un vice*, 9^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 27 ss). Le juge saisi d'une requête en évacuation à l'encontre du locataire doit contrôler d'office la réalisation des conditions de l'art. 257f al. 3 CO (LACHAT, *op. cit.*, p. 727; WEBER BSK OR, n° 5 ad art. 266o CO).

E. 5

5.1 Sur le plan formel, il n'est pas impératif que la résiliation énonce de manière explicite les motifs fondant le congé extraordinaire, excepté s'il s'agit d'un congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO. Il est en revanche indispensable que le récipiendaire comprenne qu'il est mis fin à son bail de manière anticipée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_352/2012 et 4A_358/2012 du 21 novembre 2012 consid. 3.5; arrêt du Tribunal fédéral 4C.324/2002 du 3 mars 2003 consid. 3.2 publié in MRA 5/03 p. 165 ss; arrêt du Tribunal fédéral du 3 octobre 1995 consid. 2b-aa publié in MP 1/96 p. 11; ATF 92 II 184 consid. 4a; ZUKO-HIGI N 122 ad Vorbemerkungen zu art. 266-266o CO et N 54 ad art. 266g CO; contra : LACHAT, *op. cit.*, p. 662 N 1.6 et note 8 qui considère que le congé anticipé n'est valable que s'il est sommairement motivé, par exception à la règle selon laquelle la motivation n'est pas une règle de validité du congé). A défaut, le congé doit être qualifié d'ordinaire (WEBER BSK OR, N 5 ad art. 266l CO et les réf. cit.). Il en va de même pour une résiliation immédiate du contrat de travail dont la formulation est ambiguë (STREIFF/VON KAENEL/RUDOLPH, *Praxis-kommentar zu Art. 319-362 OR*, 7^{ème} éd., Zurich-Bâle-Genève 2012, N 18 ad art. 337 CO). Le congé anticipé formulé comme une résiliation ordinaire n'est en revanche pas inefficace (voir le commentaire de POLIVKA sur l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.324/2002 du 3 mars 2003 in MRA 5/03 p. 172).

E. 5.2

Dans le cas d'espèce, l'appelante a résilié le bail de l'intimée en adressant à celle-ci le formulaire officiel de résiliation prévu par l'art. 9 OBLF. Elle a indiqué sur ce formulaire que le bail était résilié « pour le 30 novembre 2010 ou pour toute autre échéance contractuelle ou légale la plus proche » et « en vertu de l'art. 257f al. 3 CO ». En laissant ouverte la possibilité que le congé ne prenne effet qu'à l'échéance contractuelle, l'appelante n'a pas clairement fait savoir à l'intimée que son bail était résilié avant l'échéance contractuelle. La mention « résiliation du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO » ne permettait pas davantage à l'intimée de comprendre que son bail prendrait fin avant l'échéance ordinaire. Le locataire moyen ne saurait en effet déduire d'un renvoi à cette disposition légale que son bail est résilié de manière anticipée. Dans le cas d'espèce, l'intimée ne pouvait pas non plus inférer ce caractère anticipé du congé du courrier comminatoire du 11 mars 2010 ayant précédé la résiliation. La régie n'y énonçait en effet pas que la résiliation en vertu de l'art. 257f al. 3 CO interviendrait de manière anticipée. Cela étant, la question de savoir si le congé du 23 septembre 2010 doit être considéré comme un congé ordinaire pour cette raison peut rester indécise. Les conditions de validité du congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO sont en effet remplies (cf. ci-après ch. 6).

E. 6

6.1 Un congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO n'est justifié que si le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant dans la maison en raison de la violation du devoir de diligence reprochée au locataire. Pareille condition implique une violation des art. 257f al. 1 et 2 CO d'une certaine gravité. Une contravention mineure au règlement de la maison ou le non-respect d'une disposition très secondaire du contrat ne suffit pas. Par ailleurs, condition supplémentaire, on ne peut pas raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire encore disposer des locaux, ou des autres occupants de l'immeuble qu'ils tolèrent plus longtemps la présence du perturbateur. Cette question doit être examinée en équité (LACHAT, op. cit., p. 679 et les réf. cit.). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2011 consid. 1b et 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1). Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est en fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur localisation, de leur état d'entretien (par exemple de la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis - ou non - par le perturbateur (ACJC/1152/2009 ; LACHAT, op. cit., p. 679). En cas de résiliation pour manque d'égards envers les voisins, s'agissant de la force probante des pétitions et contre-pétitions, l'expérience de la vie enseigne que les protagonistes n'hésitent pas à amplifier leurs récriminations en sollicitant leurs autres voisins, qui sont beaucoup moins, voire pas du tout, concernés. Les pétitions signées, parfois hâtivement, sur le palier de la porte ne peuvent emporter un grand crédit par-devant une juridiction sans autres enquêtes approfondies. Quelque fois même, pour rester neutre et ne pas être impliqué malgré lui dans le conflit, le locataire signe la pétition puis la contre-pétition (ACJC/1428/2006 du 11.12.2006 A. c/ C. et M.).

E. 6.2

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. Le bailleur ne doit pas trop tarder à résilier le bail, faute de quoi son inaction est susceptible de fournir un indice que la continuation du bail n'est pas insupportable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4 publié in CdB 01/12 p. 1; HIGI, Commentaire zurichois, N 52 ad art. 257f CO; WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, N 67, p. 19; arrêt du Tribunal fédéral du 17 mars 1997 ; DB 1999 p. 12 N 8; DB 1990 p. 6 N 3; jugement du Tribunal des baux du canton de Zurich du 16 novembre 1995 publié in ZMPE/1996 N 1). Est considéré comme raisonnable, un délai de quelques mois au plus (ZUKO-HIGI, N 12 ad art. 257f CO; WESSNER, op. cit., N 27, p. 9; jugement du Tribunal des baux du canton de Zurich du 16 novembre 1995 publié in ZMPE/1996 N 1). Le congé doit en outre correspondre au fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001; ACJC/1141/2003 ; LACHAT, op. cit., p. 678). Des délais de quatre mois et six jours et de cinq mois entre l'avertissement et la résiliation

de bail ont été considérés comme admissibles, contrairement à un délai de dix-huit mois (arrêts du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 publié in DB 2004 N 25, du 26 novembre 2001 publié in CdB 2002 p. 2 consid. 3b-dd et 4C.118/2001 du 8 août 2001 publié in DB 2003 N 8; ACJC/811/2009 ; LACHAT, op. cit., p. 678-679 note 111).

E. 6.3

L'art. 36 des règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2006) dispose que dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits.

E. 6.4

Dans sa jurisprudence, le Tribunal fédéral a notamment admis la résiliation anticipée d'un bail dans un cas où les locataires avaient, malgré les avertissements écrits de la bailleuse, continué à marcher avec des chaussures à semelles dures, à déménager des meubles, à passer l'aspirateur ou à faire la vaisselle à toute heure de la nuit. Ce non-respect du repos nocturne des autres habitants de l'immeuble contrevenait à l'art. 257f al. 2 CO. Les locataires ne pouvaient se disculper en insistant sur la très mauvaise isolation phonique du bâtiment. Cette circonstance leur imposait d'éviter d'autant plus d'importuner les autres habitants de la maison et d'accomplir leurs tâches en journée (arrêt du Tribunal fédéral du 4 juin 1998 consid. 2b-c publié in SJ 1999 I p. 25; dans le même sens au sujet des conséquences d'une mauvaise isolation phonique : arrêt du Tribunal fédéral du 26 novembre 2001 publié in CdB 2002 p. 2). La Haute Cour a également validé le congé anticipé notifié à un locataire de locaux commerciaux dont les nouvelles installations frigorifiques causaient des immissions de bruit dérangeantes qui limitaient considérablement l'usage du logement du bailleur. Le refus du locataire de procéder aux travaux propres à limiter ces nuisances constituait une violation du devoir de diligence justifiant une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f CO (arrêt du Tribunal fédéral du 17 mars 1997 publié in DB 1999 N 8). Le Tribunal fédéral a encore considéré comme fondée une résiliation anticipée du bail d'un couple de locataires dont les violentes scènes de ménage, qui se manifestaient par des flots d'injures entrecoupés de claquements de portes et de jets d'objets divers, se produisaient hebdomadairement et avaient suscité quatre interventions policières en l'espace de cinq mois et quatre plaintes des voisins et du concierge en onze mois. La Haute Cour a relevé dans son arrêt qu'à considérer les réclamations répétées et de plus en plus insistantes des locataires, la bailleuse ne pouvait pas rester plus longtemps sans réagir (arrêt du Tribunal fédéral du 26 novembre 2001 publié in CdB 2002 p. 2). En revanche, les disputes de peu d'importance entre les habitants d'un immeuble ne constituent en général pas un motif justifiant un congé anticipé. De tels conflits peuvent toutefois justifier un congé ordinaire (LACHAT, op. cit., p. 681, note 129 citant une décision de l'autorité de conciliation du canton de Zurich publiée in MRA 1995 p. 250). Enfin, le Tribunal fédéral a, dans un arrêt récent, confirmé un arrêt de la Cour d'appel civile du canton de Vaud validant un congé anticipé notifié à une locataire à la suite des doléances des voisins. Ces derniers s'étaient plaints à quatre reprises en dix mois auprès de la régie que la locataire et l'un de ses amis jouaient de la musique, dansaient et se lançaient des insultes jusque très tard dans la nuit et le dimanche. La juridiction cantonale n'avait pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en résiliant le bail de la locataire pour les motifs susvisés. Les excès de bruit et le non-respect du repos nocturne constituaient en effet des motifs typiques de congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO pour autant que les faits revêtent une gravité suffisante permettant

d'admettre que la continuation du rapport juridique ne peut pas être exigée. Il sied de relever que dans son arrêt, la Cour d'appel vaudoise avait accordé une certaine importance au fait que les témoignages des voisins concordaient et que rien n'indiquait que les plaintes auraient été dictées par un sentiment d'animosité envers les auteurs des troubles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 Faits A.a et consid. 4.2; ATF 136 III 95 consid. 2.5).

E. 6.5

Dans le cas d'espèce, le témoin G_____, qui habite au deuxième étage de l'immeuble - vraisemblablement en dessous de l'appartement de l'intimée quoique cet élément ne ressort pas des enquêtes - a indiqué qu'il était dérangé par de la musique répétitive, des bruits de talons et par des fêtes réunissant de nombreuses personnes les samedis et les dimanches soirs. Depuis l'emménagement de l'intimée, son repos nocturne était troublé. Le témoin E_____ a confirmé être incommodé par la musique ou le home cinéma de l'intimée tous les jours dès le matin et le soir jusqu'à minuit voire deux heures du matin. Il n'a pas mentionné, comme le témoin G_____, que l'intimée donnerait régulièrement des fêtes dans son appartement ni ne s'est plaint de bruits de talons, de déplacements de meubles ou du fonctionnement de la machine à laver à des heures tardives. Ceci peut cependant être imputé au fait qu'il habite le logement situé au-dessus de l'appartement de l'intimée et que de tels bruits y sont par nature moins audibles. Il a cependant indiqué que l'intimée et ses enfants recevaient des visites de manière récurrente. Le témoin I_____ a confirmé que les époux E_____ étaient les plus affectés, la musique écoutée par l'intimée étant surtout perceptible dans leur appartement. Il avait entendu à plusieurs reprises E_____ et l'intimée se disputer sur le palier lorsque le premier descendait se plaindre du bruit causé par la seconde. Il ne pouvait en revanche pas attester lui-même des nuisances en question puisque son appartement était décalé par rapport à celui de l'intimée. Bien qu'il habite dans une allée voisine, le témoin L_____, concierge de l'immeuble, a indiqué être intervenu à deux ou trois reprises pour demander à l'intimée de baisser la musique pendant la journée. Il a confirmé que les locataires E_____, I_____ et G_____ s'étaient plaints auprès de lui de nuisances sonores durant la nuit. Il n'a cependant pas été le témoin d'autres manifestations bruyantes de l'intimée. Toutes les lettres de plainte adressées à la régie, dont les témoins susvisés ont confirmé la teneur, font par ailleurs état de nuisances sonores incessantes et excessives dues aux appareils électroniques utilisés par l'intimée. Au vu de ce qui précède, il peut être tenu pour établi que l'intimée a contrevenu régulièrement, voire quotidiennement aux règles et usages locatifs en vigueur et a manqué aux égards mutuels que se doivent les habitants d'un immeuble locatif.

E. 6.6

Cela étant, le Tribunal des baux et loyers a retenu que les excès reprochés à l'intimée étaient survenus principalement en période de fêtes de fin d'année et non de manière systématique. Les voisins ont certes essentiellement émis leurs doléances à la fin ou au début de l'année civile. Cependant, leurs courriers mentionnent que les manifestations bruyantes incriminées durent «depuis l'emménagement» de l'intimée ou «depuis juin 2010». Lors de leurs auditions, les voisins n'ont en outre pas indiqué que les nuisances étaient sporadiques ou concentrées sur de brèves périodes. Il doit dès lors être tenu pour établi dès lors que les nuisances en question ne survenaient pas qu'en périodes de fêtes de fin d'année.

E. 6.7

Les premiers juges ont également retenu que le comportement de l'intimée s'était amélioré depuis l'envoi du dernier avis comminatoire au mois de mars 2010. L'instruction de la cause ne permet pas de faire une telle déduction. Dans le courrier envoyé à la régie au mois de septembre 2010, les locataires auditionnés par le Tribunal ont en effet indiqué que l'intimée avait recommencé «de plus belle» à incommoder le voisinage à compter du mois de juin. Ceci commande de relativiser la déclaration du témoin E_____ selon lequel «la situation s'était améliorée depuis la moitié de l'année 2010», ce d'autant plus que le précité a également affirmé que les nuisances avaient, durant cette période, perduré l'après-midi, le soir et le week-end. Le témoin G_____ n'a, quant à lui, mentionné aucune amélioration de la situation après l'envoi de la dernière mise en demeure écrite de la régie, si ce n'est s'agissant des bains que l'intimée faisait couler tard le soir et des machines à laver qu'elle enclenchait. Dès lors, l'éventuelle amélioration de la situation après l'envoi du dernier avis comminatoire paraît marginale, aux yeux de la Cour. Elle n'aurait par ailleurs pas été pertinente, les motifs du congé devant être examinés lors de la notification du congé.

E. 6.8

Contrairement à l'avis des premiers juges, le fait que les deux principaux plaignants soient des retraités et que l'immeuble soit mal isolé ne saurait profiter à l'intimée. La jurisprudence indique en effet sans ambiguïté que lorsqu'un immeuble est doté d'une mauvaise isolation phonique, il incombe au locataire de redoubler d'égards afin de ne pas incommoder leurs voisins. Les plaignants ont par ailleurs mis en évidence que les nuisances provenant de l'appartement de l'intimée survenaient non seulement en journée, mais également en soirée, durant la nuit, ainsi que les week-ends et les jours fériés. Le statut de retraités des témoins et le fait qu'ils passent donc davantage de temps en journée dans leur appartement n'apparaît dès lors pas les avoir rendus plus sensibles aux manifestations bruyantes de l'intimée qu'un locataire moyen.

E. 6.9

Au vu de ce qui précède, il paraît établi que l'intimée a causé durant deux ans, de manière répétitive, voire quotidienne, des nuisances à l'aide d'appareils amplifiant le son et que ces nuisances ont persisté en grande partie après la réception du dernier avis comminatoire de la régie. En regard des plaintes formulées par les voisins, ces nuisances ne sauraient être considérées comme d'ordre mineur. Elles ont au contraire largement excédé la tolérance mutuelle que se doivent les habitants d'un immeuble locatif, en particulier lorsque celui-ci est phoniquement mal isolé. De telles nuisances constituent, à teneur de la jurisprudence, des motifs typiques de congé extraordinaire au sens de l'art. 257f al. 3 CO. En dépit des tentatives de dialogue des voisins, des propositions de médiation de voisinage - auxquelles l'intimée n'a jamais donné suite - et des avertissements écrits reçus de la régie, l'intimée n'est en outre pas parvenue à améliorer la situation. Les nuisances ont repris moins de trois mois après la dernière mise en demeure écrite de la régie et suscité, trois mois plus tard, une nouvelle plainte des voisins dans laquelle ces derniers faisaient état d'un bruit très fort persistant et menaçaient d'intenter une action judiciaire si la situation ne s'améliorait pas. A réception de cette plainte, l'appelante pouvait légitimement considérer qu'un maintien du bail de l'intimée ne pouvait être imposé aux autres habitants de l'immeuble. La prochaine échéance contractuelle étant le 30 juin 2011, et donc distante de plus de neuf mois, une résiliation anticipée du contrat apparaissait comme la seule mesure apte à ramener le calme dans l'immeuble dans un délai raisonnable. La mention sur le formulaire officiel que le bail était résilié pour le 30 novembre 2010 ou pour toute autre échéance contractuelle ou légale

la plus proche ne saurait, à cet égard, être interprétée comme une acceptation par l'appelante d'une poursuite du bail jusqu'à l'échéance contractuelle ou comme une admission que la poursuite du contrat jusqu'à cette échéance ne serait, au final, pas insupportable (dans le même sens : arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 publié in DB 2004 N 25 § 3). La formulation choisie indique clairement que l'appelante entend mettre fin au rapport contractuel dans les plus brefs délais. Le congé querellé apparaît enfin conforme aux exigences de subsidiarité et de proportionnalité. Les nuisances qui ont pu être établies au terme de l'instruction dépassent de loin celles qui ne justifieraient qu'un congé ordinaire. En outre, si l'appelante avait, à réception de la dernière plainte des voisins, attendu davantage pour prendre des mesures contre l'intimée, elle courait le risque de donner l'apparence que le comportement incriminé n'outrepassait pas l'usage convenu.

E. 6.10

Les premiers juges ont en revanche considéré que les autres conditions formelles et matérielles du congé anticipé étaient remplies. L'intimée ne fait pas valoir que le jugement attaqué prêterait le flanc à la critique sur ce point. Dans le cas d'espèce, la chambre de céans fera sienne l'opinion du Tribunal. Les exigences d'envoi d'un avis comminatoire, de réitération du comportement incriminé dans un laps de temps raisonnable et de respect du préavis et du terme de résiliation sont à l'évidence satisfaites.

E. 6.11

Au vu de ce qui précède, il appert que le bail de l'intimée a été valablement résilié le 23 septembre 2010 pour le 30 novembre 2010. L'intimée ne disposant par conséquent plus d'aucun titre pour occuper l'appartement litigieux, la Chambre de céans la condamnera à évacuer le logement sans délai, conformément à l'art. 267 al.1 CO.

E. 7

La procédure étant gratuite, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par la A _____ le 3 septembre 2012 contre le jugement JTBL/655/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2012 dans la cause C/29207/2010-1-D. Principalement : Annule ce jugement. Constate la validité du congé adressé à B _____ le 23 septembre 2010 pour le 30 novembre 2010. Condamne B _____ à évacuer immédiatement l'appartement de quatre pièces no 31 situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 27, rue C _____ (D _____) de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle est responsable. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Maximilien LÜCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté 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.

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