

GE_GERICHTE C/29495/2018 vom 28. August 2023

GE Cour de justice, 2023-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29495_2018

FR: GE_GERICHTE C/29495/2018 du 28 août 2023

IT: GE_GERICHTE C/29495/2018 del 28 agosto 2023

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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 (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3 ème éd., 2017, N 9 ad art. 308 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 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 précité consid. 1).

E. 1.1.2

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 10'860 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel susmentionné, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (10'860 fr. x

E. 1.2

Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1); en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). 2. L'intimée allègue des faits nouveaux

et produit des pièces nouvelles.![endif]>![if> Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, CR-CPC, 2019, N 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, l'intimée a produit deux courriels de G_____ datés respectivement des 21 et 28 novembre 2022 relatant la persistance du comportement nuisible de l'appelant. Dans la mesure où ces pièces sont postérieures à la mise en délibération de la présente cause par-devant le Tribunal - en date du 24 mars 2022 - elles sont recevables.

E. 3

3.1 Dans un premier grief, l'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits au motif que le Tribunal aurait omis de préciser certains faits.

E. 3.2

La « constatation inexacte des faits » mentionnée à l'art. 310 let. b CPC habilite l'instance supérieure à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (Jeandin, op. cit., N 6 ad art. 310).

E. 3.3

S'agissant des précisions apportées par les témoins relatives à l'utilisation d'un couteau par l'appelant lors des menaces alléguées, il sied de préciser que le Tribunal a indiqué que le Ministère public avait rendu une ordonnance de non entrée en matière au sujet de ces faits. Les précisions ultérieures alléguées par l'appelant n'ont aucune influence sur l'issue du litige, dans la mesure où ces faits n'ont pas fondé, à eux seuls, la résiliation anticipée du contrat de bail. Concernant la manipulation des locataires par le concierge, l'appelant n'a pas été en mesure d'apporter la preuve de ces allégations, c'est ainsi à raison que le Tribunal n'en a pas fait état. Tout au plus, la prise de fonction du concierge est sans importance pour l'issue du litige dans la mesure où ce sont les plaintes effectives qui ont été adressées à la régie qui sont déterminantes. Quant aux menaces reçues par l'appelant, celui-ci n'a pas été en mesure de les prouver et le Tribunal n'avait pas d'autre choix que de ne pas les retenir.

E. 4

L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en retenant que les conditions d'application avaient toutes été remplies et que la résiliation anticipée du contrat de bail était ainsi efficace et valable.

E. 4.1.1

A teneur de l'art. 257f al. 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. Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (ATF 136 III 65 consid. 2.5 ; 132 III 109 ; arrêts du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3bb et 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1). 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). L'art. 257f al. 3 CO précise 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, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

E. 4.1.2

L'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : (1) la violation de la diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec les manquements évoqués par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1 et 4C_306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.1). 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 précité consid. 3.2; 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1; 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.2).

E. 4.1.2.1

Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, 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. En particulier, le locataire doit s'abstenir de faire du bruit, de générer des odeurs nauséabondes, de troubler la paix de l'immeuble, 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, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 884; Higi, *op. cit.*, N 12 ad art. 257f CO ; SVIT-Kommentar, N 36 ad art. 257f CO). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1). Le locataire, qui dérange les voisins à toute heure du jour ou de la nuit en tapant contre les murs, le sol, voire même la tuyauterie, se rend coupable de nuisances caractéristiques d'un manque d'égards envers les voisins (arrêt du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.3). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement. Il est également sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêts du Tribunal fédéral 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1 et 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.2).

E. 4.1.2.2

La résiliation anticipée du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur qui a pour but de faire cesser une violation en cours et d'en empêcher une nouvelle; elle doit indiquer précisément l'obligation violée par le locataire et les mesures qu'il lui revient de prendre pour que la situation redevienne normale. La protestation écrite du bailleur doit mentionner l'état de fait constituant un usage contraire au bail et ce qu'il est demandé au locataire (ACJC/929/2022 du 7 juillet 2022 consid. 4.1.1; ACJC/1282/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.2 et autres arrêts cités). Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2 et 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2). Le bailleur doit agir dans un laps de temps raisonnable à dater de la connaissance de la contravention (Wessner, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, 14^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 19). La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2). 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 la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis - ou non - par le perturbateur (ACJC/1152/2009 du 5 octobre 2009; Lachat, op. cit. , p 889-890).

E. 4.1.2.3

Le bailleur doit être en mesure d'établir que le locataire ne tient pas compte de la protestation et des griefs qu'elle contient, en tout ou en partie à tout le moins (Wessner, in *Commentaire pratique, in Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^e édition, 2017 , N 36 ad art. 257f CO). Ainsi, le congé doit correspondre à un fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne peut pas survenir longtemps après ce dernier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_257/2013 consid. 3.1; 4C_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd et ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003). A cet égard, 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_270/2001 du 26 novembre 2001 et 4C_118/2001 du 8 août 2001; ACJC/811/2009 du 19 juin 2009; Lachat, op. cit., p. 678-679). Un délai de quelques mois, et même de huit mois, entre l'ultime protestation et le congé a été jugé admissible par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3; Wessner, in *Commentaire pratique*, op. cit., N 37-38 ad art. 257f CO). L'écoulement du temps constitue un des facteurs pertinents, mais il n'est pas le seul, le juge devant tenir compte de l'ensemble des circonstances (Burkhalter / Martinez-Favre, in *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 156). Il appartient au bailleur de prouver la réalisation desdites conditions. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

E. 4.1.3

Un congé anticipé remplissant les conditions de l'art. 257f al. 3 CO peut être annulé lorsqu'il apparaît contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Une telle annulation présuppose des

circonstances particulières et ne peut être que très rarement admise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2). A titre d'exemple, le bailleur qui a incité le locataire à nuire aux voisins ne pourrait pas de bonne foi résilier son bail (Weber, in Commentaire bâlois du Code des obligations I, 6^{ème} éd. 2015, N 8 ad art. 257f CO). 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. Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (ACJC/54/2017 du 16 janvier 2017 consid. 4.1; ACJC/1505/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3 et 4C.270/2001 du 26 novembre 2001). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1).

E. 4.2

En l'espèce, le 18 avril 2018 déjà, la régie a enregistré des plaintes au sujet de l'appelant et témoigné d'une attitude inadéquate de ce dernier. Une plainte pénale a été déposée contre l'appelant et a abouti à la condamnation de ce dernier pour injures. Une pétition munie de la signature de 53 locataires de l'immeuble a également été déposée. Depuis les prémisses de ce conflit, l'intimée a systématiquement adressé un courrier à l'appelant, d'une part pour lui rappeler les règles à respecter dans un immeuble locatif et, d'autre part, pour lui indiquer qu'elle avait reçu de nombreuses plaintes à son égard. L'intégralité de ces courriers faisait état de nuisances telles que le déplacement régulier de meubles, des altercations avec d'autres locataires ainsi que son agressivité de langage et de comportement. L'intimée a ainsi - à plusieurs reprises - adressé à l'appelant des protestations écrites - valant avertissements formels - énonçant clairement les faits qui lui étaient reprochés auxquels il fallait mettre un terme. A réception de ces courriers, l'appelant était dès lors en mesure de comprendre les faits qui lui étaient reprochés et d'adapter son comportement en conséquence. Les plaintes régulièrement reçues par l'intimée permettent pour le surplus de démontrer que les nuisances se produisaient tant durant la journée que pendant la nuit et étaient dès lors susceptibles de troubler le sommeil des autres locataires. Néanmoins, l'intimée a continué de recevoir des plaintes de locataires concernant le comportement de l'appelant, également durant le cours de la procédure, tant de première instance que par-devant la Cour de céans. Bien que l'intimée a fait preuve de clémence et de compréhension en transmettant plusieurs courriers d'avertissement à l'appelant, son comportement est demeuré inchangé. Il ressort ainsi de la procédure que plusieurs locataires se sont adressés à l'intimée afin que cette situation cesse. La poursuite du contrat de bail est dès lors devenu objectivement intolérable pour l'intimée et les autres habitants de l'immeuble. Après avoir été mis en demeure de cesser son comportement inadéquat et compte tenu de la persistance de celui-ci, l'intimée a résilié le contrat de bail qui la liait à l'appelant par avis officiel du 28 novembre 2018 pour le 31 décembre 2018. Depuis le dernier courrier du 29 octobre 2018, adressé à l'appelant concernant des plaintes reçues par l'intimée concernant son comportement inadéquat, seul un mois s'est écoulé. Ce laps de temps est tout à fait admissible au vu de la jurisprudence en la matière. Afin de rétablir une situation normale dans l'immeuble, l'intimée n'a pas eu d'autre choix que de résilier le contrat de bail la liant à l'appelant. Pour le surplus, le fait que ce dernier soit sous curatelle limitée ne constitue pas un empêchement à la résiliation du bail. Partant, compte tenu de tous les éléments précités, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré efficace la résiliation

du contrat de bail par avis du 28 novembre 2018 pour le 31 décembre 2018. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

E. 5

En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 18 août 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/465/2022 du 15 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29495/2018. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. 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.