

GE_GERICHTE C/3297/2011 vom 6. November 2012

GE Cour de justice, 2012-11-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_3297_2011

FR: GE_GERICHTE C/3297/2011 du 6 novembre 2012

IT: GE_GERICHTE C/3297/2011 del 6 novembre 2012

Regeste

; BAIL À LOYER ; ATTEINTE GRAVE À UN USAGE ACTUEL ; CONTESTATION DU CONGÉ | CO.271.2 CO.271.1 CO.257.f

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2010, n° 8 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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 4.7.2011 = ATF 137 III 389 ; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 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 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011). En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 9'600 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 largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.2

Selon l'art. 311 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 d'appel. Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été reçu par les parties le 14 novembre 2012, l'appel du 10 décembre 2012 a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable à cet égard.

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121). L'allégation de faits et la production de moyens de preuves nouveaux sont admises aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

E. 2

2.1. L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311, alinéa 1 CPC). La motivation doit être contenue dans l'acte de recours lui-même. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. La maxime inquisitoire ne dispense pas l'appelant de motiver correctement (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). Les exigences de fond et de forme en matière de motivation dépendent du type de procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue : on est ainsi en droit d'attendre un mémoire complet et soigneusement rédigé pour une procédure ordinaire, alors qu'une motivation brève et succincte suffit pour une procédure simplifiée; ce dernier type de procédure doit être accessible au justiciable qui n'a pas de connaissances particulières; toutefois un simple renvoi aux actes de la procédure antérieure n'est évidemment pas suffisant (Message, FF 2006, p. 6980; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II 257/263).

E. 2.2

Si les appelants concluent bel et bien à l'octroi d'une unique prolongation de 4 ans, ils n'indiquent pas, dans le corps de leur mémoire d'appel, en quoi le Tribunal des baux et loyers aurait erré en accordant une unique prolongation de bail de 6 mois.

E. 2.3

La conclusion tendant à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans n'ayant pas été reprise dans la motivation de l'appel, cette conclusion sera déclarée irrecevable.

E. 3

3.1. Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 ; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 ; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des

résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire Romand du Code des obligations I, no 6 ad art. 271). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C_411/2006). Un congé ne saurait être annulé du seul fait que le motif invoqué constituerait un prétexte. Pour se prononcer sur la base des art. 271 et 271 a CO, il convient de ne pas tenir compte de la justification avancée par l'auteur de la résiliation, mais de ses mobiles réels, qui devront être déterminés à la lumière des indices révélés par l'instruction de la cause (ACJC/1005/2009 du 7.9.2009 L. c/ S. consid. 2.2; ACJC/237/1992 du 18.09.1992 B. c/ SI X. et ACJC/287/1992 du 20.11.1992 T. c/ SI X). Ainsi, une résiliation intervenue en vue de l'exécution de travaux de rénovation puis d'une relocation à un loyer plus élevé, ou en vue de la vente de l'immeuble et compte tenu du fait que des travaux de rénovation étaient nécessaires, n'a pas été jugée contraire aux règles de la bonne foi (ACJC/216/2001 du 12.3.2001 P. c/ S. et F.).

E. 3.2

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif avancé pour résilier le bail ne peut ainsi pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4C.176/2004 consid. 2.1 avec les références citées, DB 2006 p. 42; LACHAT, op. cit., no 12 ad art. 271 CO). Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent éclairer la volonté du bailleur au moment où il a résilié le bail. Il n'existe aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6 et 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

E. 3.3

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c : ACJC/334/2002 du 18.03.2002 M. c/ R.). Le devoir de motiver le congé prévu à l'art. 271 al. 2 CO n'a de sens que dans la mesure où la réalité du motif invoqué peut être vérifiée. Pour pouvoir constater un abus de droit, il faut connaître les motifs pour lesquels le droit a été exercé. De là découle que le Tribunal a l'obligation de vérifier le contenu de la motivation du congé (MP/93 p. 28 et ACJC/1470/1995 du 20.11.1995 M. c/ SI X). La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier - cela va de soi - les motifs doivent être vrais (arrêt du Tribunal fédéral du 18.03.1992 in MP 1993 p. 28 consid. 4; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, nos 114-121 ad art. 271 CO). La doctrine et la jurisprudence admettent ainsi que si le bailleur

fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; arrêt 4A_64/2010 du 29 avril 2010, consid. 2.3; HIGI, op. cit., no 115 ad art. 271 CO; WEBER, Commentaire bâlois, Obligationentrecht I, 4 e éd. 2007, no 33 ad art. 271/271a CO; LACHAT, op. cit., no 11 ad art. 271 CO; LACHAT, op. cit., p. 732; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in : 9ème Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 22; RONCORONI, Le nouveau droit du bail à loyer, in : 6ème Séminaire sur le droit du bail, 1990, p. 9 ss).

E. 3.4

A teneur de l'article 257f alinéas 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. Le congé ordinaire pour des violations répétées du devoir de diligence et d'égards est admissible. Dans un tel cas, une prolongation de bail est possible (USPI, Droit suisse du bail loyer, Genève 1992, p. 552 et 553).

E. 3.5

En l'espèce, le congé ordinaire a été donné aux appelants en raison du comportement injurieux, violent et menaçant de A_____ envers sa voisine, motif qui n'a pas varié depuis la notification de la résiliation. En premier lieu, dans leur appel, les locataires reprochent au Tribunal des baux et loyers d'avoir retenu le comportement bruyant et menaçant de A_____. Or, il découle des pièces produites par la bailleresse devant le Tribunal des baux et loyers que le bail des appelants avait bel et bien été résilié en application de l'article 257f CO en 1998 en raison de plaintes des voisins. Les locataires se plaignent également du fait que le Tribunal des baux et loyers a retenu que I_____ habitait dans son appartement. Selon eux, il ressortirait de l'audition des témoins N_____ (procès-verbal d'audience du 12 juin 2012) et M_____ (procès-verbal d'audience du 24 avril 2012) que celle-ci sous-louait son appartement à une Brésilienne y vivant avec plusieurs membres de sa famille. Or, les déclarations de ces témoins ne permettent en rien de supposer que l'appartement en question serait sous-loué. Ces témoins évoquent en effet l'hypothèse que l'appartement serait occupé par une Brésilienne, mais rien ne permet de penser qu'il ne s'agirait pas là de I_____. L'instruction de la cause a permis d'établir que des tensions importantes existent entre les appelants et I_____ et que cette situation a donné lieu à de nombreuses plaintes de cette dernière, du Service des tutelles d'adultes ainsi qu'à des interventions de la police. L'origine du problème de voisinage n'a pas été établie, les appelants n'ayant pas démontré qu'ils étaient dérangés, comme ils le prétendent, par le bruit nocturne provenant de l'appartement de leur voisine. En revanche, il est établi et reconnu qu'A_____ a écrit les affiches d'injures et de menaces produites dans le cadre de la présente procédure et qu'elles étaient destinées à I_____. Entendue à titre de témoin, celle-ci a déclaré, avec beaucoup d'émotion dans la voix, que depuis 2005, A_____ se montrait injurieux et menaçant envers elle, qu'elle avait peur de lui au point d'avoir dû se réfugier une fois auprès de sa sœur et d'avoir, depuis un certain temps, dû héberger chez elle son fils et sa belle-fille pour ne pas rester seule. Le fait que les autres témoins - dont la plupart ne connaissent même pas ou peu le couple A_____ et B_____ - n'ont pas eu des problèmes avec A_____ ne permet pas de mettre en doute les faits retenus ci-dessus. Le contenu injurieux et menaçant, voire raciste, des affichettes, rédigées et apposées sur le palier à destination de sa voisine par A_____, témoigne en effet à lui seul du mépris et de l'agressivité de ce dernier, qui, de plus, est décrit

par K_____, une amie du couple, comme un " homme impulsif, qui peut être verbalement violent lorsqu'il est contrarié et qui est desservi par son vocabulaire injurieux" . Il sied de relever que les appelants ont déjà, dans le passé, fait preuve d'une agressivité certaine envers une famille voisine qui s'est résignée à quitter l'immeuble pour ne plus être importunée, et que ces faits, confirmés par une trentaine de voisins, ont été à l'origine d'une première résiliation de bail que la bailleresse a retiré, faisant confiance aux promesses d'A_____ de ne plus importuner le voisinage. Le fait que A_____ n'ait pas tenu ses engagements et qu'il ait réitéré ses agissements envers de nouveaux voisins démontre qu'il n'a pas pris conscience de la gravité de ses actes. Pire encore, A_____ a continué d'insulter et de menacer sa voisine, tant verbalement que par écrit, même après la notification de la résiliation du 17 janvier 2011, objet de la présente procédure. Ce comportement insultant, provocant et gravement menaçant adopté par A_____ à l'égard de sa voisine est constitutif d'une violation du devoir de diligence et est dès lors suffisant pour justifier une résiliation ordinaire. Ce motif invoqué par la bailleresse à l'appui de sa résiliation du 17 janvier 2011 est sérieux et répond à un intérêt digne de protection, à savoir la tranquillité et la sécurité des autres habitants de l'immeuble. Les griefs des appelants relatifs à la mauvaise appréciation des faits par le Tribunal des baux et loyers doivent être rejetés. Il découle en effet de l'instruction de la cause que c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelant avait fait preuve d'un comportement violent, menaçant et dangereux qui portait atteinte à la sécurité et à la tranquillité des habitants de l'immeuble. Par ailleurs, la nature de ses relations avec ses autres voisins est irrelevante, son attitude envers I_____ étant suffisante pour justifier le congé. Pour le surplus, il n'apparaît pas qu'il s'agit d'un congé prétexte, donné pour d'autres motifs. Au vu de ce qui précède, le motif du congé de la bailleresse ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, et la résiliation du 17 janvier 2011 pour le 30 novembre 2011 doit donc être déclarée valable. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

E. 4

La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC), 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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 décembre 2012 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1228/2012 rendu le 6 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3297/2011-3. Déclare irrecevable la conclusion de A_____ et B_____ relative à la prolongation du bail. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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 : cf. considérant 1.1.

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