

GE_GERICHTE C/4357/2016 vom 13. November 2017

GE Cour de justice, 2017-11-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4357_2016

FR: GE_GERICHTE C/4357/2016 du 13 novembre 2017

IT: GE_GERICHTE C/4357/2016 del 13 novembre 2017

Regeste

DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; MOTIVATION DE LA DÉCISION ; BAIL À LOYER ;
RÉSILIATION ANTICIPÉE ; JUSTE MOTIF | Cst.29; CO.266.g;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 13.11.2017 C/4357/2016

DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; MOTIVATION DE LA DÉCISION ; BAIL À LOYER ;
RÉSILIATION ANTICIPÉE ; JUSTE MOTIF | Cst.29; CO.266.g;

C/4357/2016 ACJC/1439/2017 du 13.11.2017 sur JTBL/16/2017 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; MOTIVATION DE LA DÉCISION ; BAIL À
LOYER ; RÉSILIATION ANTICIPÉE ; JUSTE MOTIF Normes : Cst.29; CO.266.g; En
fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR
JUDICIAIRE C/4357/2016 ACJC/1439/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers du LUNDI 13 NOVEMBRE 2017 Entre A_____, domiciliée
_____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 janvier
2017, étant d'abord représentée par l'ASLOCA puis comparant en personne, et B_____,
intimée, représentée par C_____, sise _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait
élection de domicile. EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/16/2017 du 10 janvier 2017,
notifié aux parties par plis du 13 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers a notamment
constaté la validité du congé notifié à A_____ le 2 février 2016 pour le 31 mai 2016,
concernant l'appartement n° 1 _____ au _____ étage de l'immeuble situé boulevard
D_____ à Genève (ch. 1 du dispositif) et a octroyé à l'intéressée une unique prolongation
de bail d'une année échéant le 31 mai 2017 (ch. 2). b. Par acte déposé au greffe de la Cour
de justice le 15 février 2017, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à son
annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision,
subsidièrement à la constatation de l'inefficacité de la résiliation. c. Le 20 mars 2017, la
B_____, en tant que bailleresse, a déposé un mémoire de réponse, concluant à la
confirmation du jugement querellé. d. Par courrier du 25 avril 2017, A_____ a déclaré
compléter ses conclusions en ce sens qu'à titre subsidiaire elle demandait une prolongation
de bail de quatre ans, échéant le 31 mai 2020. e. Par avis du 22 mai 2017, les parties ont été
avisées de ce que la cause était gardée à juger, l'intimée n'ayant pas fait usage de son droit
de répliquer. B. Les faits pertinents suivants résultent du dossier : a. Depuis le 1 er mai
1998, A_____ (ci-après : la locataire) est locataire d'un appartement de trois pièces
n° 1 _____ au _____ étage de l'immeuble situé boulevard D_____ à Genève, dont la
B_____ (ci-après : la bailleresse) est propriétaire. b. Le contrat a été conclu pour une durée
d'une année, du 1 er mai 1998 au 30 avril 1999, renouvelable ensuite tacitement d'année en
année. Le préavis de résiliation était de trois mois. c. Le loyer annuel, charges non
comprises, a été fixé en dernier lieu à 7'968 fr., dès le 1 er mai 2016. d. Mère d'un enfant né

le 13 avril 1996, la locataire s'est remariée en 2012 avec E_____. e. Atteinte dans sa santé psychologique, la locataire est suivie par le Programme de soins F_____ et est au bénéfice d'une prestation invalidité de 2'030 fr. par mois. f. Par pétition du 5 novembre 2014, les habitants de l'immeuble se sont plaints « du « cas » A_____ et de ses nombreux colocataires ». Il ressortait notamment de cette pétition que les voisins subissaient depuis de nombreuses années du bruit à toute heure du jour et de la nuit, des va-et-vient incessants de personnes peu scrupuleuses du respect d'autrui, de la saleté et de l'attitude de la famille A_____ face aux punaises de lit. g. Par mise en demeure du 5 novembre 2014, la B_____ a rappelé les règles d'hygiène à respecter et prié la locataire de s'y plier, ainsi que de cesser toute nuisance nocturne et comportement agressif, faute de quoi le bail pouvait être résilié. h. Par courrier électronique du 29 janvier 2016, la police a informé la bailleuse qu'une opération avait été menée dans l'appartement de la locataire et avait conduit à son arrestation et à celle de son mari, puisque de la drogue avait été découverte lors de cette perquisition. i. Par avis de résiliation du 2 février 2016 adressés à chacun des époux, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 avril 2016, suite aux investigations de la police dans le logement et à la perquisition survenue le 28 janvier précédent. j. Par courrier du 17 février 2016, la locataire a requis les motifs précis du congé, ainsi que le fondement légal invoqué. k. Le 18 février 2016, la bailleuse a répondu que la résiliation extraordinaire du bail était intervenue consécutivement à une enquête de police ayant conduit à la découverte de substances prohibées et d'activités illicites dans le logement. l. Le congé a été contesté en temps utile, la locataire ayant principalement conclu à la constatation de l'inefficacité du congé et subsidiairement à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 avril 2020. m. Dans sa réponse du 24 juin 2016, la bailleuse a fait valoir que le comportement pénalement répréhensible de la locataire et de son mari était inadmissible, ce d'autant plus dans un logement social, ce qui atteignait une gravité certaine et remplissait ainsi les justes motifs de l'art. 266g CO. n. Par avis de prochaine clôture du 30 juin 2016, le Ministère public a indiqué envisager de rendre, à l'encontre de A_____, une ordonnance pénale pour infraction à l'art. 116 LEtr et consommation de stupéfiants et une ordonnance de classement partiel s'agissant du trafic de stupéfiants et du blanchiment d'argent. Par courrier du 5 juillet 2016, le Tribunal de police a transmis au Tribunal des baux et loyers plusieurs pièces du dossier pénal concernant la locataire et son mari. o. Il ressort de cette procédure pénale que, par jugement du 5 juillet 2016, E_____ a été reconnu coupable d'infraction grave à la LStup, de consommation de stupéfiants, de séjour illégal et d'exercice d'une activité lucrative sans autorisation et a été condamné à une peine privative de liberté de vingt-quatre mois, avec sursis, avec un délai d'épreuve de cinq ans. p. Selon le dossier pénal, entre octobre 2015 et janvier 2016, E_____ s'était livré à la vente de cocaïne à des toxicomanes. Au cours de cette période, le trafic de cocaïne avait porté à tout le moins sur une quantité totale de 220 grammes. Entre janvier 2013 et janvier 2016, il s'était livré à la vente de haschich pour une quantité totale pouvant être estimée à 3'425 grammes. Lors de la perquisition opérée le 28 janvier 2016, un sachet de 49 grammes de cocaïne destiné à la vente avait été trouvé dans le frigo et quatre morceaux de haschich, également destinés à la vente, avaient été trouvés dans un meuble du salon. Une balance électronique et un couteau OPINEL avaient également été trouvés. q. Le 12 septembre 2016, le Ministère public a transmis au Tribunal des baux et loyers une copie du rapport d'arrestation du 29 janvier 2016. Il découle de ce rapport qu'en janvier 2016, une surveillance avait été mise en place autour de l'immeuble et avait permis de constater le va-et-vient de plusieurs personnes, qui, une fois interpellées, avaient confirmé s'être rendues dans l'appartement pour y acheter ou y

vendre de la drogue. Lors de leur interpellation, le mari et le fils de la locataire avaient reconnu avoir vendu de la drogue, le fils ayant précisé que la transaction s'était déroulée dans l'appartement. La locataire avait reconnu consommer de la drogue et être au courant des activités délictueuses de son mari, mais ne pas y être impliquée directement. Elle a déclaré que son mari sortait souvent pendant quelques minutes et qu'elle le sentait stressé. Il ne travaillait pas mais lui donnait régulièrement de 100 à 800 fr. Elle se doutait que cet argent venait du trafic de drogue. E_____ a confirmé que cette dernière avait 12'000 euros dans son sac et que cet argent provenait du trafic de drogue. r. La locataire et son mari ont à nouveau été arrêtés pour une affaire de stupéfiants intervenue le 12 octobre 2016. La locataire a fait l'objet de plusieurs poursuites (impôts et assurance-maladie). Elle s'est inscrite à l'Office cantonal du logement et à la Caisse de prévoyance de l'Etat pour trouver un logement. Concernant la procédure pénale, il ressort de l'avis de prochaine clôture de l'instruction qu'une ordonnance pénale devrait être rendue à l'encontre de la locataire pour l'infraction de consommation de stupéfiants. Le fils de la locataire est en recherche d'emploi et n'habite plus l'appartement. s. A l'audience du 14 octobre 2016 devant le Tribunal des baux et loyers, la locataire a déclaré que suite à l'arrestation du 12 octobre 2016, seul son mari avait été maintenu en détention. Elle a confirmé ne pas avoir participé à la vente de stupéfiants ni directement ni indirectement. Elle a contesté le fait que son mari ait pu vendre des stupéfiants après sa sortie de prison le 5 juillet 2016. La drogue trouvée dans l'appartement le 12 octobre 2016 devait être vendue et ne concernait pas sa consommation personnelle. Elle ignorait que cette drogue se trouvait dans son appartement. Son fils et son amie passaient environ 50% de leur temps dans l'appartement. Concernant sa situation médicale, elle voyait un psychiatre deux fois par mois, une infirmière deux fois par semaine et elle prenait des antidépresseurs, des calmants, des psychotropes et des somnifères. t. Le 20 octobre 2016, la locataire a produit le procès-verbal de son audition par le Ministère public le 13 octobre 2016. La locataire y a déclaré ne pas être mêlée au trafic de drogue. Elle avait été surprise de découvrir des quantités de drogue chez elle. Elle savait qu'il y avait au moins 100 grammes de haschich dans une commode, mais ne savait pas qu'il y avait 657 grammes supplémentaires de cannabis dans la même commode, ainsi que 47 grammes de cocaïne dans le frigo. Elle a ajouté qu'elle avait de la peine à imaginer que son mari s'adonne à un nouveau trafic de drogue depuis sa sortie de prison. Selon elle, plus personne ne venait dans l'appartement depuis. Elle a également produit un certificat médical daté du 13 octobre 2016 selon lequel l'obligation de devoir changer d'appartement pouvait avoir comme effet la péjoration de son état clinique. u. Par jugement du 10 janvier 2017, le Tribunal a considéré que le comportement de l'appelante et de son mari, consistant notamment à consommer, stocker et vendre des produits stupéfiants dans l'appartement objet du bail constituait manifestement un juste motif de résiliation immédiate, au sens de l'art. 266g CO. Les premiers juges ont reporté au 31 mai 2016 les effets du congé, compte tenu du délai de trois mois prévu par cette dernière disposition. Au vu des circonstances, une prolongation de bail d'une durée limitée à un an, soit jusqu'au 31 mai 2017, a été octroyée. EN DROIT 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 6 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid.1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91

al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n.13 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). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 7'968 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (7'968 fr. x 3 = 23'904 fr.). La voie de l'appel et ainsi ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. En l'espèce, l'appelante affirme avoir reçu le jugement le 16 janvier 2017. Déposé le 15 février 2017, l'appel examiné ici a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 L'appelante soutient que le Tribunal aurait violé son droit d'être entendue en omettant d'examiner si les conditions de l'art. 257f CO étaient réalisées en l'espèce. Elle sollicite un renvoi de la cause en première instance afin que le Tribunal statue sur ce point. 2.2 L'art. 29 al. 2, Cst. féd. impose au juge de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer ou de discuter tous les faits, moyens de preuves et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 138 IV 81, consid. 2.2). 2.3 En l'espèce, en première instance, l'appelante a pu s'exprimer à plusieurs reprises sur le bien-fondé de la résiliation litigieuse, d'une part par écrit (requête et plaidoiries finales, notamment) et d'autre part à l'audience du 14 octobre 2016, où elle était présente. Quant à la motivation du jugement attaqué, le Tribunal a exposé, de manière suffisante, les raisons pour lesquelles le congé du 2 février 2016, fondé sur l'art. 266g CO, respectait les conditions légales et devait dès lors être confirmé. Les juges ont également indiqué, brièvement, pourquoi selon eux l'art. 257f CO ne s'appliquait pas en l'occurrence. Les exigences liées au droit d'être entendu ont donc été respectées par les premiers juges. 3. 3.1 L'appelante soutient ensuite que le congé litigieux aurait dû être examiné sous l'angle de l'art. 257f CO, et non de l'art. 266g CO. Les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas remplies, faute pour l'intimée d'avoir notifié un avertissement écrit, le congé aurait dû être déclaré inefficace. Ce congé ne serait pas non plus justifié sous l'angle de l'art. 266g CO dans la mesure où les faits reprochés ne seraient pas d'une gravité suffisante, ce que démontrerait notamment l'avis de prochaine clôture rendu le 30 juin 2016 par le Ministère public. 3.2 Conformément à l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances

d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa p. 265 ss). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt 4A_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités). Un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur et de sa famille (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 701; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4^{ème} éd. 1995, n° 51 ad art. 266g CO) ou une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice (Wessner, in *Droit du bail à loyer - Commentaire pratique*, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 29 ad art. 266g CO p. 668) peuvent constituer un motif justifiant un congé anticipé au sens de l'art. 266g al. 1 CO. 3.3 En l'espèce, l'intimée a motivé la résiliation extraordinaire du bail en se référant aux investigations de police survenues le 28 janvier 2016 dans le logement de l'appelante. Dans son courrier du 18 février 2016, elle a précisé que le congé était consécutif à l'enquête de police ayant conduit à la découverte de substances prohibées et d'activités illicites, dans le logement en cause, ce qui visait manifestement le trafic de produits stupéfiants mis en place par le mari de la locataire et le fils de celle-ci. Ces affirmations ont été confirmées par la condamnation de l'intéressé pour trafic de stupéfiants. Cette situation s'est de plus inscrite dans la durée, puisque les activités liées au trafic de drogue ont repris dans le courant de l'année 2016, en dépit de la première intervention de la police en janvier 2016. Les éléments décrits ci-dessus, qui ne sont pas fondamentalement contestés par l'appelante, sont manifestement d'une gravité suffisante pour justifier une résiliation immédiate, au sens de l'art. 266g CO, étant rappelé que la locataire est contractuellement responsable du comportement des personnes vivant avec elle dans le logement litigieux. Un avertissement écrit n'était dès lors pas nécessaire et aurait quoi qu'il en soit été superflu puisque le mari de l'appelante a repris ses activités de trafiquant, même après la notification du congé. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont confirmé la validité du congé notifié pour le 31 mai 2016. 4. 4.1 L'appelante se plaint d'une mauvaise application de l'art. 272 CO. Elle fait valoir qu'elle vit dans l'appartement litigieux depuis 17 ans, avec son fils toujours en formation. Sa situation financière serait très précaire et elle fait l'objet de poursuites, ce qui pénalise ses recherches de logement. La perte de son logement aurait un effet déstabilisateur, compte tenu de sa grande fragilité psychologique. 4.2 Lorsque le contrat est résilié sur la base de l'art. 266g CO, une prolongation de bail n'est envisageable que de façon très restrictive, compte tenu des particularités du congé pour justes motifs (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 4.3). Le Tribunal a mentionné dans son jugement les circonstances que l'appelante invoque devant la Cour de céans. Il n'a ainsi pas omis les sérieuses difficultés financières de l'appelante, ainsi que sa santé psychique fragile. Les particularités du congé fondé sur de justes motifs imposent toutefois de n'accorder une prolongation que

de manière très restrictive. Compte tenu des circonstances du cas d'espèce, et notamment de la gravité des infractions commises dans le logement, une unique prolongation d'une durée d'une année apparaît comme adéquate, de sorte que le jugement attaqué peut être confirmé sur ce point également. 5. A teneur de l'art. 22 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 les dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 15 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/16/2017 rendu le 10 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4357/2016-1-OSB. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. cf. consid. 1.2 .

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