

## **GE\_GERICHTE C/7690/2016 vom 7. Mai 2018**

GE Cour de justice, 2018-05-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_7690\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_7690_2016)

FR: GE\_GERICHTE C/7690/2016 du 7 mai 2018

IT: GE\_GERICHTE C/7690/2016 del 7 maggio 2018

### **Regeste**

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; SOUS-LOCATION ; DILIGENCE ;  
CONSTATATION DES FAITS | CO.257f.al3

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.05.2018 C/7690/2016

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; SOUS-LOCATION ; DILIGENCE ;  
CONSTATATION DES FAITS | CO.257f.al3

C/7690/2016 ACJC/570/2018 du 07.05.2018 sur JTBL/373/2017 ( OBL ), CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; SOUS-LOCATION ; DILIGENCE ;  
CONSTATATION DES FAITS Normes : CO.257f.al3 En fait En droit Par ces motifs  
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/7690/2016  
ACJC/570/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du  
LUNDI 7 MAI 2018 Entre Monsieur A \_\_\_\_\_ , représenté par B \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_  
Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 avril 2017,  
comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude  
duquel il fait élection de domicile, et Monsieur C \_\_\_\_\_ , domicilié \_\_\_\_\_ Genève,  
intimé, comparant par Me Manuel BOLIVAR, avocat, rue des Pâquis 35, 1201 Genève, en  
l'étude duquel il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/373/2017 du 13  
avril 2017, reçu par les parties le 18 avril 2017, le Tribunal des baux et loyers a déclaré  
inefficace le congé notifié le 21 mars 2016 pour le 30 avril 2016 à C \_\_\_\_\_ par A \_\_\_\_\_  
pour l'appartement de deux pièces au 2 ème étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1  
du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure  
était gratuite (ch. 3). B. a. Par acte déposé le 23 mai 2017 à la Cour de justice, A \_\_\_\_\_  
forme appel contre le jugement précité, dont il requiert l'annulation. Il conclut,  
principalement, à ce que la Cour dise que le congé du 21 mars 2016 est efficace et valable et  
déploie ses effets au 30 avril 2016 et à ce qu'elle refuse toute prolongation de bail et,  
subsidièrement, à ce que la Cour ordonne l'audition de D \_\_\_\_\_. b. Dans sa réponse du 28  
juin 2017, C \_\_\_\_\_ conclut, principalement, à la confirmation du jugement attaqué,  
subsidièrement, à l'annulation du congé et, plus subsidièrement, au renvoi de la cause au  
Tribunal pour instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. c. Dans sa  
réplique du 19 juillet 2017, A \_\_\_\_\_ persiste dans ses conclusions. d. Les parties ont été  
informées le 14 septembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger, l'intimé ayant  
renoncé à son droit de dupliquer. C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :  
a. Par contrat du 14 février 1991, E \_\_\_\_\_ , représentée par A \_\_\_\_\_ , bailleuse, a remis à  
bail à C \_\_\_\_\_ , locataire, un appartement de deux pièces au 2 ème étage de l'immeuble sis  
\_\_\_\_\_ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1 er mars  
1991 au 28 février 1994, renouvelable tacitement. Le loyer initial a été fixé à 690 fr. par

mois, plus 70 fr. de charges. b. Par contrat du 3 février 2003, C \_\_\_\_\_ a sous-loué l'appartement à son fils F \_\_\_\_\_, avec l'accord de la propriétaire. c. Le 12 juin 2009, A \_\_\_\_\_, bailleur, et C \_\_\_\_\_, locataire, ont signé un nouveau contrat de bail portant sur la location de l'appartement en question. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1<sup>er</sup> mars 2009 au 28 février 2014, renouvelable tacitement et le loyer initial a été fixé à 780 fr. par mois, plus 110 fr. de charges. d. F \_\_\_\_\_ a été mis sous tutelle (ancien droit) en mars 2005, puis, vu ses progrès, il a pu bénéficier d'une curatelle volontaire. A cette époque, le Service de protection de l'adulte (ci-après : SPAD) travaillait en réseau, ce qui n'est plus le cas depuis que F \_\_\_\_\_ est sous curatelle de représentation et de gestion (témoignage G \_\_\_\_\_, curateur de F \_\_\_\_\_ depuis 2005). Depuis février 2016, F \_\_\_\_\_ est suivi par la Dresse H \_\_\_\_\_, spécialiste FMH en psychiatrie et psychothérapie. En février 2016, il était en décompensation et la psychiatre ne le voyait pas régulièrement, alors que le suivi devait se faire de manière hebdomadaire. De manière générale, une décompensation peut se manifester soit en mode dépressif, soit par une excitation, qui n'est pas forcément accompagnée par de l'agressivité (témoignage H \_\_\_\_\_). e. Depuis qu'il occupe l'appartement en question, F \_\_\_\_\_ sort parfois la nuit dans l'allée, hurle des injures et claque sa porte lorsqu'il est en crise, ce qui arrive souvent. Il entrepose ses meubles dans le couloir. Lorsqu'il va bien, il ne pose pas de problèmes (témoignage I \_\_\_\_\_, locataire d'un appartement au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_). f. Le mardi 15 mars 2016, F \_\_\_\_\_ a jeté par la fenêtre de son appartement un bac à fleurs, qui s'est cassé sur la terrasse de la voisine du rez-de-chaussée, D \_\_\_\_\_, endommageant ainsi une dalle de la terrasse du logement de celle-ci. La police est intervenue le 15 mars 2016 à 10h32 et D \_\_\_\_\_ a déposé plainte pour dommages à la propriété. g. Par message électronique du jeudi 17 mars 2016 à 11h06, J \_\_\_\_\_ - qui travaille pour l'entreprise K \_\_\_\_\_ SA, dont les bureaux sont situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ - a informé B \_\_\_\_\_ SA, la régie en charge de l'immeuble (ci-après : la régie) qu'un locataire habitant \_\_\_\_\_ causait certains désagréments dans l'immeuble. Il se promenait sur le trottoir et insultait toute personne passant proche de lui. Il lançait des objets depuis son balcon tels que table, chaises, pots de fleurs (petits et grands), guitare, lampe, etc., ces faits ayant été constatés le matin du mardi 15 mars et le matin du jeudi 17 mars 2016. Les objets mentionnés tombaient sur la terrasse d'un locataire habitant au rez-de-chaussée et sur le toit du garage, endommageant la verrière, dont les débris tombaient sur les voitures garées (pièce 104 bailleur et témoignage J \_\_\_\_\_). J \_\_\_\_\_ s'était rendue dans un appartement situé à l'\_\_\_\_\_, jouxtant celui de F \_\_\_\_\_. Elle avait vu les objets qui avaient été lancés (chaise, pot de fleur, guitare, veste) qui avaient atterri sur la terrasse de la locataire du rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, sur le toit du parking et sur la verrière du parking souterrain qui s'était brisée et dont les débris s'étaient retrouvés dans le parking (témoignage J \_\_\_\_\_). h. Par courrier recommandé du 17 mars 2016, le bailleur a informé le locataire que la police était intervenue le 15 mars 2016 pour interpellier son fils pour mise en danger de la vie d'autrui et dégradation de l'immeuble, lui reprochant d'avoir jeté du mobilier et des objets par la fenêtre. F \_\_\_\_\_ avait récidivé le 17 mars 2016 en provoquant de nouveaux dégâts à l'immeuble et en mettant encore une fois en danger les locataires. C \_\_\_\_\_ était informé qu'en cas de "nouveaux débordements" de la part de son fils, le bail serait résilié conformément à l'art. 257f CO. i. Il résulte de la facture établie par K \_\_\_\_\_ SA le 29 mars 2016 que cette entreprise est intervenue, à la demande du bailleur, le 17 mars 2016 afin de nettoyer et balayer des débris (terre, verre, pot à fleurs, etc.) et pour évacuer des objets (table, chaises, lampe, etc.) et débris, l'intervention ayant duré quatre heures. j.

Par message électronique du vendredi 18 mars 2016 à 16h53, C\_\_\_\_\_ a accusé réception du courrier recommandé de la veille l'informant du "comportement inadmissible de [s]on fils F\_\_\_\_\_". Depuis plusieurs mois, celui-ci avait "rompu avec sa psychiatre" et son état s'était dégradé. C\_\_\_\_\_ avait pris contact avec le curateur de son fils, à qui il avait adressé une copie de la lettre de mise en demeure du 17 mars 2016. En outre, il comptait prendre contact avec le médecin traitant de son fils le lundi suivant. k. Par courrier du lundi 21 mars 2016, D\_\_\_\_\_ a informé le bailleur de ce que des objets avaient été "de nouveau déversés sur la terrasse" le matin du 19 mars 2016. Un écran plat TV et un cahier de notes avaient été trouvés "fracassés" sur la terrasse à l'\_\_\_\_\_ après son retour de commissions. Elle a annexé à son courrier une photographie. Sur la photocopie produite dans la procédure, l'on distingue un écran plat. Dans ledit courrier, D\_\_\_\_\_ fait référence à un courriel du 19 mars 2016 à la régie, lequel ne figure pas à la procédure. l. Par avis officiel du lundi 21 mars 2016, le bailleur a résilié le bail avec effet au 30 avril 2016. Dans la lettre accompagnant l'avis de résiliation, il a fait référence à la mise en demeure du 17 mars 2016. F\_\_\_\_\_ avait de nouveau jeté des objets, plus particulièrement une télévision écran plat, mettant ainsi en danger sa voisine du rez-de-chaussée, qui avait reçu ledit objet sur sa terrasse. Le pli contenant la résiliation a été reçu par le locataire le 22 mars 2016 à 15h15. m. Il résulte de la facture établie par K\_\_\_\_\_ SA le 29 mars 2016 que cette entreprise est intervenue, à la demande du bailleur, le 21 mars 2016 afin de nettoyer, balayer et évacuer divers débris et petits objets, l'intervention ayant duré deux heures. n. Par message électronique du 23 mars 2016, C\_\_\_\_\_ a accusé réception de la lettre de résiliation et a indiqué regretter "vraiment" le comportement de son fils. Le curateur de celui-ci l'avait informé qu'il "allait intervenir avec SOS médecins". o. Par ordonnance pénale du 23 mars 2016, le Ministère public a déclaré F\_\_\_\_\_ coupable de dommages à la propriété, d'injure et de discrimination raciale. L'ordonnance fait référence aux plaintes pénales déposées par D\_\_\_\_\_, par la régie, ainsi que par L\_\_\_\_\_, qui avait été insultée par F\_\_\_\_\_. p. Ce dernier a été hospitalisé à M\_\_\_\_\_ du 8 avril au 24 juin 2016. Il a suivi un traitement par injections, qui a permis de stabiliser son état (interrogatoire C\_\_\_\_\_ et témoignages H\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_). Depuis sa sortie, il est régulier dans ses rendez-vous avec sa psychiatre, qui le voit une fois par semaine. Il suit par ailleurs un traitement médicamenteux (témoignage H\_\_\_\_\_). Le 5 octobre 2016, il a signé des directives anticipées, indiquant qu'il souhaite que son psychiatre procède à son hospitalisation, même non volontaire, en cas de rechute et qu'il accepte d'être contraint à la prise de médicaments en cas de refus du traitement. Il n'y a pas eu d'autres plaintes de voisins concernant F\_\_\_\_\_ après la résiliation du bail. D\_\_\_\_\_ a résilié le bail relatif à son logement du rez-de-chaussée par lettre du 21 avril 2016. Elle a relevé "l'expérience désagréable et stressante survenue avec le voisin du haut" et l'instabilité de celui-ci, laquelle l'effrayait. Elle avait "perdu trop de temps et d'énergie à reporter, nettoyer et éviter les interactions". q. Par acte déposé en conciliation le 13 avril 2016 et porté devant le Tribunal le 6 juillet 2016, le locataire a conclu, principalement, à l'inefficacité, subsidiairement, à l'annulation du congé et, plus subsidiairement, à une prolongation du bail de quatre ans. Dans sa réponse du 6 septembre 2016, le bailleur a conclu à ce que la validité du congé soit constatée. Il a allégué notamment que le 19 mars 2016 de nouveaux faits graves s'étaient produits; divers objets, dont notamment une télévision écran plat, avaient été lancés par F\_\_\_\_\_, depuis son balcon, et avaient été retrouvés fracassés sur la terrasse de D\_\_\_\_\_, au rez-de-chaussée de l'immeuble (allégué 13). Il a fait référence au courrier et à la photo mentionnés ci-dessus sous let. k. r. Par acte déposé en conciliation le 4 mai 2016, porté devant le Tribunal le 5 juillet 2016, A\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de C\_\_\_\_\_

à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont il est responsable, l'appartement en question et à l'exécution directe de l'évacuation. Sa demande comportait un allégué (allégué 15) identique à celui repris ci-dessus, avec une référence aux mêmes titres. Dans sa réponse du 12 septembre 2016, C\_\_\_\_\_ a conclu, préalablement, à l'irrecevabilité de la conclusion du bailleur visant à l'exécution du jugement par la force publique, principalement, à ce que le Tribunal ordonne la suspension de la procédure jusqu'à l'issue de la procédure en contestation de congé et, subsidiairement, à ce qu'il déboute le bailleur de ses conclusions. Le locataire a contesté notamment l'allégué 15 du bailleur. A cet égard, il a exposé que le courrier de la voisine mentionnait qu'une télévision avait été déversée, alors que la photographie de celle-ci démontrait que cet objet n'avait pas été lancé depuis le balcon. Par ailleurs, suite au courrier de la voisine, la régie n'avait pas donné l'occasion à F\_\_\_\_\_ de se prononcer sur les prétendus événements du 19 mars 2016 et avait adressé le jour même son avis de résiliation à C\_\_\_\_\_. s. Le Tribunal a ordonné la jonction des deux causes susmentionnées, sous le numéro de la présente procédure. t. Lors de l'audience du Tribunal du 8 novembre 2016, C\_\_\_\_\_, interrogé par le Tribunal, a déclaré qu'il ne contestait pas le fait que son fils avait jeté des objets par la fenêtre, sur la verrière, ainsi que sur la terrasse de la voisine du rez-de-chaussée. Il avait vu des photos et s'était rendu sur place. A l'époque des événements litigieux, son fils avait cessé de prendre ses médicaments. Il présentait une attitude fuyante et C\_\_\_\_\_ n'arrivait plus à entrer en contact avec lui. Il ne répondait plus au téléphone et s'enfermait dans une attitude d'isolement. Cette attitude avait débuté avant la crise du mois de mars 2016 et C\_\_\_\_\_ avait déjà tenté de prendre contact avec le curateur et l'équipe mobile de psychiatrie. Le curateur ne savait pas quoi faire. Il y avait eu un certain flottement et l'équipe mobile avait refusé d'intervenir dans la mesure où F\_\_\_\_\_ avait travaillé avec eux et était considéré comme leur partenaire. C\_\_\_\_\_ avait par ailleurs tenté de contacter le médecin traitant généraliste de son fils, qui n'était pas intervenu. Suite aux événements de mars 2016, C\_\_\_\_\_ avait voulu contacter SOS MEDECINS sur conseil du curateur, mais la police était intervenue entretemps. A l'issue de l'audience, le bailleur a déposé une liste de témoins, comprenant le nom de D\_\_\_\_\_, qu'il proposait d'interroger notamment sur l'allégué 13 de sa réponse du 6 septembre 2016. Par ordonnance du 6 novembre 2016, le Tribunal a ordonné l'audition de divers témoins, dont D\_\_\_\_\_. u. Cette dernière, bien que dûment convoquée, ne s'est pas présentée à l'audience du 20 décembre 2016 et ne s'est pas excusée, de sorte que le Tribunal lui a infligé une amende de 200 fr. A l'issue de l'audience du 21 février 2017, le conseil de A\_\_\_\_\_ s'est dit disposé à renoncer à l'audition du témoin D\_\_\_\_\_, si les allégués relatifs à son audition n'étaient pas contestés par la partie adverse. Le conseil de C\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il contestait l'appréciation qui était faite par la partie adverse, "mais pas les faits en tant que tels". Le conseil du bailleur a persisté à solliciter l'audition du témoin D\_\_\_\_\_. A l'issue de l'audience, le Tribunal a indiqué aux parties qu'il fixerait la suite de la procédure par voie d'ordonnance. v. Par ordonnance du 27 février 2017, le Tribunal a déclaré close l'administration des preuves et a fixé aux parties un délai pour déposer leurs plaidoiries finales écrites. Le Tribunal a considéré, par appréciation anticipée des preuves, que l'audition du témoin D\_\_\_\_\_ n'était pas de nature à ébranler sa conviction acquise sur la base des éléments déjà recueillis. Il a relevé que les faits sur lesquels devait porter l'audition de ce témoin n'étaient pas contestés, mais que seule l'appréciation qui en était faite par le bailleur l'était. w. Dans leurs plaidoiries finales, les parties ont persisté dans leurs conclusions. C\_\_\_\_\_ a notamment exposé que le fait qu'une télévision écran plat et un carnet avaient été lancés sur la terrasse de l'appartement du

rez-de-chaussée le 19 mars 2016 avait été contesté. La déclaration de son conseil lors de l'audience du 21 février 2017 ne valait pas admission des faits allégués par la partie adverse, mais signifiait uniquement que, "dans l'ensemble", il n'était pas contesté que différents objets avaient été lancés par F \_\_\_\_\_ sur la terrasse de D \_\_\_\_\_ et sur la verrière. x. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré que la question de savoir si les événements du 19 mars 2016 avaient été prouvés pouvait rester ouverte. Même si les comportements reprochés au fils du locataire étaient d'une gravité certaine, ceux-ci, même en retenant que les événements du 19 mars 2016 étaient établis, devaient être considérés comme un événement global, soit une crise isolée du sous-locataire survenue pour la première fois en treize ans d'occupation du logement, aujourd'hui traitée et contrôlée. Même si lesdits comportements constituaient une violation du devoir de diligence, leur concentration sur quelques jours, alors que depuis plus de dix ans la présence du sous-locataire n'avait causé aucun trouble particulier, et l'intervention immédiate du locataire pour mettre en place les mesures permettant d'y faire face, devaient amener les juges à déclarer le congé inefficace, le locataire ayant obtenu à la mise en demeure. Les mesures mises en place depuis lors avaient permis de stabiliser durablement l'état du sous-locataire. Les divers témoins entendus avaient tous confirmé que depuis le retour de F \_\_\_\_\_ dans l'immeuble, plus aucune crise n'avait été constatée. Par ailleurs, les mesures médicales et thérapeutiques mises en place étaient propres à éviter tout risque futur. En définitive, le Tribunal a retenu que le locataire avait tout mis en œuvre pour qu'aucun débordement lié au comportement de son fils ne survienne à l'avenir, de sorte que le maintien du bail ne pouvait être considéré comme insupportable pour le bailleur.

**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). [endif]>![if> Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 1.1; 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 18, consid. 1a). 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. 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6; 4A\_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer a été fixé par contrat du 12 juin 2009 à 9'360 fr. par an, charges non comprises. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et la forme prescrits, l'appel est recevable (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC).

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

1.4 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (Jeandin, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) s'agissant d'une procédure relative

à la protection contre les congés et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir laissée indécise la question de savoir si ses allégations relatives aux événements du 19 mars 2016 étaient établies et d'avoir ainsi constaté les faits de manière inexacte et incomplète. Les faits litigieux pouvant avoir une incidence sur la solution du litige, il convient d'examiner ce grief en premier lieu.

2.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Les faits admis par les parties doivent être tenus pour "vrais" par le Tribunal (vérité formelle; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 6841 ss., p. 6921). Même lorsque la maxime inquisitoire simple s'applique, comme en l'espèce, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le Tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. La maxime inquisitoire simple ne doit pas servir à étendre à volonté la procédure probatoire et à administrer tous les moyens de preuve possibles (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 – 2.3.2). Le juge peut ainsi se fonder sur l'admission de faits par une partie, même lorsque la procédure est soumise à la maxime inquisitoire limitée (cf. arrêts du Tribunal fédéral 5A\_298/2015 du 30 septembre 2015 consid. 2.1.2-2.2; 5A\_565/2015 du 24 novembre 2015 consid. 4.2.1). Comme les déclarations des parties sont des manifestations de volonté faites dans le procès et sont adressées tant au juge qu'à la partie adverse, il y a lieu de les interpréter objectivement, soit selon le sens que, d'après les règles de la bonne foi, les destinataires pouvaient et devaient raisonnablement leur prêter (principe de la confiance; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_66/2016 du 22 août 2016 consid. 4.1.2 et les références citées).

2.2 En l'espèce, l'appelant a sollicité devant le Tribunal l'audition du témoin D\_\_\_\_\_, notamment en relation avec l'allégué 13 de sa réponse du 6 septembre 2016. Dans cet allégué, il indiquait que le 19 mars 2016 de nouveaux faits graves s'étaient produits; divers objets, dont notamment une télévision écran plat, avaient été lancés par le fils du locataire, depuis son balcon, et avaient été retrouvés fracassés sur la terrasse de la voisine du rez-de-chaussée. Référence était faite au courrier du 21 mars 2016 de ladite voisine au bailleur ainsi qu'à la photographie de la télévision annexée audit courrier. La liste de témoins du bailleur, comprenant une référence expresse à l'allégué précité, a été déposée par son conseil à l'issue de l'audience du Tribunal du 8 novembre 2016. Le conseil de l'intimé connaissait ainsi exactement les éléments sur lesquels le témoin D\_\_\_\_\_ devait être interrogé. A l'issue de l'audience du 21 février 2017, le conseil du bailleur a indiqué qu'il était disposé à renoncer à l'audition dudit témoin, si les allégués relatifs à son audition n'étaient pas contestés par sa partie adverse. Le conseil du locataire a alors déclaré qu'il contestait l'appréciation qui était faite par la partie adverse, mais non pas les faits en tant que tels. Compte tenu du contexte (sus-rappelé) dans lequel est intervenue cette déclaration - s'ajoutant au fait que, lors de son interrogatoire, le locataire avait déclaré que, comme il avait vu des photos et s'était rendu sur place, il ne contestait pas le fait que son fils avait jeté des objets par la fenêtre, sur la verrière ainsi que sur la terrasse de la voisine du rez-de-chaussée - le sens des déclarations du conseil de l'intimé, qui doivent être imputées à celui-ci, n'apparaît pas douteux. Le Tribunal a d'ailleurs retenu, dans son ordonnance du 27 février 2017, que les faits sur lesquels l'audition du témoin D\_\_\_\_\_ devait porter n'étaient pas contestés et que seule l'était l'appréciation qui en était faite par la partie adverse. Le conseil du locataire ne pouvait pas ignorer la différence entre les faits et l'appréciation de

ceux-ci. Il sied encore de relever qu'à aucun moment, lors des trois audiences qu'a tenues le Tribunal, le locataire n'a indiqué qu'il contestait les allégations litigieuses. Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les faits allégués par le bailleur au sujet des événements du 19 mars 2016, partiellement contestés dans la réponse du locataire du 12 septembre 2016, ont été admis en cours de procédure et sont donc établis. Les contestations figurant dans les plaidoiries finales de l'intimé sont tardives.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir nié que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient toutes réunies et d'avoir ainsi considéré que le congé du 21 mars 2016 était inefficace.

3.1 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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 et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Selon la jurisprudence, la résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué 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 trente jours pour la fin d'un mois. La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins (1 ère condition) peut consister notamment dans des excès de bruit, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Il importe peu que ces excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement, dont il répond. 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. 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). Cela signifie que la protestation signifiée par le bailleur est restée, sinon «lettre morte», du moins dénuée des effets escomptés, en ce sens que le locataire s'obstine, de façon continue ou répétée, à faire des locaux un usage non conforme au contrat (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 14 e Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 20. n° 74). Par ailleurs, 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. (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3). Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1 à 3.4). Le moment pour décider si un congé signifie selon l'art. 257f CO est valable est celui de la communication au locataire; les faits postérieurs sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté ni contestable que le comportement reproché au sous-locataire, dont le locataire répond, à savoir le fait de jeter par la fenêtre de son logement situé au 2 ème étage des objets, parfois volumineux, et d'insulter les passants constitue une violation grave du devoir de diligence et un manquement grave aux égards dus aux voisins. En effet, ce comportement peut

objectivement mettre en danger l'intégrité corporelle des voisins, en particulier des locataires du rez-de-chaussée. Le fait que le comportement du sous-locataire soit dû à des troubles psychiques est sans pertinence. Par ailleurs, le bailleur a adressé au locataire une mise en demeure. Contrairement à ce que prétend l'intimé, le bailleur pouvait exiger que la source de nuisances soit supprimée immédiatement, sans fixer de délai, et ce compte tenu de la nature des reproches visant le sous-locataire (cf. LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 677). Cela étant, comme l'a retenu pertinemment le Tribunal, les agissements reprochés au sous-locataire, qui se sont concentrés sur trois jours, soit les 15, 17 et 19 mars 2016, doivent être considérés comme un événement global, soit une crise exceptionnelle et isolée de celui-ci, survenue pour la première fois après treize ans d'occupation du logement. A réception de l'avertissement du 17 mars 2016, le locataire a informé le bailleur que son fils avait "rompu avec sa psychiatre" et que l'état de santé de celui-ci s'était dégradé. Il avait contacté le curateur de son fils et entendait prendre contact avec son médecin traitant le lundi suivant. Le locataire a réagi immédiatement, afin que son fils soit pris en charge et traité de manière adéquate. En résiliant le bail le lundi 21 mars 2016, alors que le locataire n'avait reçu l'avertissement écrit que le vendredi 18 mars 2016, le bailleur n'a pas laissé au locataire suffisamment de temps pour que les mesures envisagées soient mises sur pied et déploient leurs effets. Au vu de toutes les circonstances, il faut admettre que la protestation du bailleur a été suivie des effets escomptés, de sorte que la troisième condition mentionnée ci-dessus n'est pas réalisée. D'ailleurs, les mesures mises en place par la suite ont permis de stabiliser l'état de santé du sous-locataire. Il n'est en effet pas contesté que depuis le retour du sous-locataire dans l'immeuble, plus aucune crise n'a été constatée. En définitive, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que le congé était inefficace. Il est donc superflu d'examiner si le congé est contraire aux règles de la bonne foi et donc annulable. Le jugement attaqué sera confirmé. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (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 23 mai 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/373/2017 rendu le 13 avril 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7690/2016-1 OSB. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor McGREGOR, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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