

GE_GERICHTE C/8111/2011 vom 19. Februar 2013

GE Cour de justice, 2013-02-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_8111_2011

FR: GE_GERICHTE C/8111/2011 du 19 février 2013

IT: GE_GERICHTE C/8111/2011 del 19 febbraio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; CONDITION DE RECEVABILITÉ; MAINTIEN DU CONTRAT; DILIGENCE; DROIT DE VOISINAGE; BRUIT | CO.257f.3

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al.1 let a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC. En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation. En l'espèce, le jugement attaqué a été reçu au plus tôt le 27 février 2013. Selon l'art. 145 al. 1 let. a CPC, le délai d'appel est suspendu entre le septième jour avant Pâques et le septième jour qui suit Pâques inclus, correspondant en l'occurrence à la période du 24 mars au 7 avril 2013. Vu l'art. 142 al. 3 CPC, le délai expire le premier jour ouvrable qui suit, lorsque l'échéance du délai ordinaire tombe sur un samedi, ce qui est le cas en l'espèce. Déposé au greffe de la Cour le lundi 15 avril 2013, l'appel est déposé en temps utile.

E. 1.2

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. S'agissant de 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 de prendre en considération le période de protection de trois ans depuis la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271 a al. 1 let. e CO. En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'451 fr., charges comprises, de sorte que la valeur litigieuse est de 52'236 fr. (1'451 fr. x 36 mois). Le seuil prescrit par l'art. 308 al. 2 CPC étant largement dépassé, l'appel est recevable sous cet angle.

E. 1.3

L'appelant joint à son appel une copie du jugement, sans produire d'autres pièces, ce qui est conforme aux art. 311 al. 2 et 317 CPC. De son côté, l'intimée produit de nombreux courriels reçus, entre le 23 novembre 2012 et le 16 mai 2013, de certains locataires de l'immeuble en cause. Ces pièces sont en principe recevables puisqu'elles sont toutes postérieures à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers (art. 317 CPC).

E. 2

2.1 L'appelant conteste la validité du congé notifié le 18 février 2011. Il considère que les avertissements adressés les 16 décembre 2010 et 24 janvier 2011 au Service des tutelles d'adultes ne mentionnaient pas de manière suffisamment précise ce qui lui était reproché. Il en déduit une violation de l'art. 257 f CO.

E. 2.2

A teneur de l'art. 257 f al. 3 CO, le bailleur peut, s'agissant d'une habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois si le maintien du bail est devenu insupportable pour lui-même 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. Cette résiliation anticipée du bail présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur qui a pour but de faire cesser une violation en cours ou 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/811/2009 du 19 juin 2009). Nonobstant l'avertissement écrit, le locataire doit avoir continué ou recommencé à enfreindre son devoir de diligence, étant précisé que la nouvelle violation doit être en relation avec celle mentionnée dans l'avertissement écrit. Une résiliation de bail fondée sur l'article 257 f CO peut être fondée sur le manque d'égards du locataire aux autres habitants de l'immeuble en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité. Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (ATF 132 II 109).

E. 2.3

En l'espèce, l'intimée a adressé un premier avertissement écrit au locataire le 16 décembre 2010, puis une mise en demeure formelle le 24 janvier 2011. Ce courrier rappelait à l'appelant son obligation de ne pas incommoder le voisinage «par tout bruit susceptible d'être perçu hors de votre logement». Il a mis ensuite le locataire en demeure de respecter les règles et usages locatifs, à défaut que le bail serait résilié. En tant que tel, ce courrier est suffisamment clair pour permettre au locataire de se rendre compte de la nature du reproche qui lui est adressé, à savoir qu'il provoque du bruit excessif qui dérange son voisinage. La mise en demeure est logiquement à mettre en relation avec les nuisances sonores mentionnées, dont l'intéressé est l'auteur, ou dont il répond. Il lui revenait dès lors de ne plus perturber les autres habitants de l'immeuble, s'il entendait éviter une résiliation anticipée de son bail. Il n'est en outre pas contesté que les nuisances pouvaient être supprimées immédiatement à réception des avertissements et mises en demeure. Dans ces conditions, le grief selon lequel l'avertissement préalable serait flou ou imprécis est sans fondement, et ne peut être que rejeté.

E. 3

3.1 L'appelant reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu que les nuisances reprochées étaient d'une gravité suffisante pour justifier une résiliation anticipée du bail. Il soutient qu'un objet qui tombe ou une porte qui claque constituent un bruit usuel susceptible d'être toléré par le voisinage. Il en serait de même d'une dispute verbale entre deux personnes, dans un appartement, étant observé que l'isolation intérieure du bâtiment serait en l'espèce particulièrement mauvaise. L'appelant soutient qu'il est possible que certains

bruits aient également été émis par d'autres locataires.

E. 3.2

Le Tribunal des baux et loyers a procédé à l'audition de plusieurs témoins, lesquels ont tous décrit les nuisances sonores provoquées par l'appelant, ou par les personnes qu'il avait invitées chez lui. Tous les habitants de l'immeuble qui ont été entendus ont désigné nommément ce dernier, assurant que le bruit provenait bel et bien de l'appartement mis à la disposition de l'appelant. Le dossier de première instance contient également de très nombreux courriers ou courriels de plusieurs autres locataires de l'immeuble, le premier daté du 13 décembre 2010, qui font tous état de cris, hurlements, insultes, coups sur les portes et les murs. Les plaintes et dénonciations se sont par la suite répétées à intervalle réguliers, notamment en février 2011, avril 2011, mai 2011, juillet 2011, août 2011, septembre 2011, octobre 2011 et décembre 2011. L'envoi du même type de courriers s'est ensuite poursuivi entre janvier 2012 et septembre 2012. Dans ces conditions, les nuisances et le manque d'égards envers le voisinage dont l'appelant est l'auteur sont manifestement établis. Il ne s'agit à l'évidence pas, comme ce dernier l'affirme dans son appel, de bruits provenant de l'utilisation usuelle d'un appartement dans un immeuble locatif. Par leur intensité et leur répétition, les perturbations provoquées par l'intéressé dépassent nettement ce qui peut être toléré entre habitants d'un même immeuble. Il en résulte que la résiliation litigieuse est conforme à l'art. 257 f CO, et que le jugement entrepris doit être confirmé, sur ce point également.

E. 4

En définitive, l'appel apparaît comme entièrement mal fondé et doit être rejeté. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera ainsi confirmé.

E. 5

Il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

E. 6

La valeur litigieuse pertinente dans le cadre d'un éventuel recours en matière de droit civil au Tribunal fédéral dépasse 15'000 fr. (consid. 1.2 ci-dessus) * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/155/2013 rendu le 19 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8111/2011-3-D. Au fond : Confirme le jugement querellé. 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; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.

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