

GE_GERICHTE C/9958/2009 vom 15. November 2010

GE Cour de justice, 2010-11-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_9958_2009

FR: GE_GERICHTE C/9958/2009 du 15 novembre 2010

IT: GE_GERICHTE C/9958/2009 del 15 novembre 2010

Regeste

; RÉSILIATION ; EFFET | Confirmé par arrêt du Tribunal fédéral. | CO.2577.2 CO.2577.3 CO.267.1

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai et suivant la forme prévus par la loi (art. 443 et 444 LPC), l'appel est recevable. S'agissant d'une contestation de la validité de la résiliation du bail, le jugement querellé a été rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ), et la Cour de céans dispose d'un plein pouvoir d'examen (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la procédure civile genevoise, no 15 ad art. 291 LPC).

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir fait application de l'art. 257f al. 3 CO, en dépit du fait que ses conditions n'étaient pas remplies.

E. 2.1

Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO). Le locataire est ainsi prioritairement tenu d'une dette négative : s'abstenir de causer des nuisances excessives, c'est-à-dire qui portent atteinte aux droits légaux et éventuellement contractuels de voisins. Les nuisances en question consistent en particulier dans des bruits insupportables, des odeurs nauséabondes, des poussières massives, sans parler des comportements érigés en infractions pénales (au sens du Code pénal) ou en délits civils (au sens des droits de la personnalité et des droits réels), en cas d'atteinte à la vie, à l'intégrité physique, à la propriété et au patrimoine d'autrui (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 11, n. 35-36). 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'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin du mois (art. 257f al. 3 CO). La résiliation constitue une sorte de congé pour justes motifs (WESSNER, op. cit., p. 18, n. 63). Il incombe au bailleur de prouver la violation par le locataire d'un devoir lié à l'obligation de diligence, qui rend le maintien du bail insupportable (WESSNER, op. ci., p. 18, n. 65 et la jurisprudence citée). La résiliation anticipée présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur, indiquant l'obligation violée par le locataire, la persistance de la violation par le locataire de son devoir de diligence et le caractère insupportable pour le bailleur ou les autres locataires du maintien

du contrat (ACJ no 206 du 20.09.1993 P. c/ S; WESSNER, op. cit., p. 19 ss, n. 67 à 78). S'il apparaît, au vu des circonstances, qu'une mise en demeure est manifestement inutile, le bailleur peut toutefois s'en dispenser (ACJ no 239 du 10.03.2003 SI X c/ M; SVIT-Kommentar, Mietrecht, 3 ème éd. 2008, n. 42 ad art. 247f CO). Le maintien du bail est réputé insupportable lorsque le locataire continue à manquer d'égards envers le voisinage (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001, consid. 3/b/dd). Le caractère insupportable de la poursuite du bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité (art. 4 CC), au regard des circonstances concrètes du cas (WESSNER, op. cit., p. 20, n. 76; HIGI, Commentaire zurichois, n. 59 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001, consid. 3/b/dd). D'une manière générale, constitue un juste motif toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi (CHERPILLOD, La fin des contrats de durée, CEDIDAC, 1988, p. 132, n. 244). 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 que les principes de proportionnalité et de subsidiarité soient respectés (ACJ no 119 du 14.02.2005 SI X c/ W.; K. et K.; arrêt du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b). Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b).

E. 2.2

Les griefs formulés par les appelants contre le jugement du Tribunal sont infondés. Il ressort en effet du dossier soumis à la Cour que les appelants ont été reconnus pénalement coupable d'actes d'ordre sexuel avec des enfants (art. 187 ch. 1 CP) et de contrainte sexuelle (art. 189 al. 1 CP) sur deux jeunes filles habitant l'immeuble en cause avec leurs parents. Ces faits, perpétrés en 2001 et en 2002, constituent indéniablement une violation crasse de devoir de diligence du locataire envers ses voisins. L'appelant a également enfreint ce devoir durant la procédure pénale à laquelle l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 octobre 2008 a mis fin. En effet, l'une de ses victimes s'est plainte auprès de l'intimée de ce que l'appelant se comportait de façon désobligeante envers elle et sa mère et un témoin à charge, également voisin de l'appelant, lui a fait savoir que ce dernier le menaçait, ainsi que ses victimes, quotidiennement de façon déguisée, sarcastique et haineuse. En raison de ces doléances, l'intimée a mis en demeure l'appelant, à trois reprises, par courrier des 18 avril, 24 août et 1^{er} octobre 2007, de se comporter de façon adéquate vis-à-vis de ses voisins, tout en l'avertissant que si les actes pour lesquels le Tribunal de police l'avait reconnu coupable devaient être confirmés par les instances de recours, ses contrats de bail et de travail seraient résiliés. Or, il ressort des plaintes de locataires adressées à la bailleresse et des enquêtes que l'appelant, malgré les avertissements reçus, a persisté à violer son devoir de diligence envers ses voisins. Les courriers des conseils des victimes des 7 et 9 février 2009 relèvent enfin que l'appelant n'hésitait pas à se montrer arrogant à l'encontre de leurs clientes respectives et de leur famille, ce qu'il n'avait jamais cessé de faire durant les six années qu'avait duré la procédure pénale dont il avait fait l'objet. De plus, il résulte des enquêtes que les victimes de l'appelant et leur famille ont eu à subir jusqu'en janvier 2009 son comportement déplacé, empreint de propos insultants et d'attitudes intimidantes, lequel

avait empêché les victimes de sortir seules de chez elles, de crainte de rencontrer leur agresseur. Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, on doit retenir avec les premiers juges que le maintien du bail des appelants pour les voisins ayant eu à subir, de façon directe ou indirecte, les actes pénalement répréhensibles du locataire est insupportable et qu'il en est de même pour l'intimée, le lien de confiance étant irrémédiablement rompu en raison de ces agissements. Le fait que d'autres locataires de l'immeuble n'aient pas eu à se plaindre de l'appelant n'est pas déterminant. Il n'est en effet pas nécessaire que tous les locataires d'un immeuble se plaignent du comportement déplacé d'un locataire pour que l'art. 257f al. 3 CO trouve application. D'autre part, on ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir attendu que le verdict pénal d'actes d'ordre sexuel avec des enfants et de contrainte sexuelle, commis sur des habitantes de l'immeuble en question, ait été confirmé par le Tribunal fédéral avant de notifier à l'appelant la résiliation de son bail. Si l'intimée avait agi différemment, par exemple en signifiant le congé dans la foulée du jugement du Tribunal de police, l'appelant n'aurait pas manqué de lui faire remarquer que ce jugement n'était pas définitif, un appel étant interjeté. Enfin, les mises en demeure de l'intimée sont suffisamment explicites s'agissant du comportement de l'appelant de ses obligations découlant du bail, notamment celle du 24 août 2007 qui se réfère précisément à la procédure pénale et à la condamnation de l'appelant par le Tribunal de police. Par conséquent, l'intimée était fondée à mettre un terme au contrat de bail avec effet immédiat. Le maintien du bail ne peut en effet lui être imposé, compte tenu de la violation répétée par l'appelant de ses obligations découlant du bail et de leur gravité. S'agissant du congé notifié à l'appelante sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, il a été rendu nécessaire en application de l'art. 266n CO, les locaux en cause constituant le logement de famille. C'est donc à ce juste titre que les premiers juges ont considéré que les congés litigieux étaient valables et qu'ils déployaient tous leurs effets. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera confirmé sur ce point.

E. 3

Il résulte de ce qui précède que le bail a valablement pris fin le 31 mars 2009. Dès le 1^{er} avril 2009, les appelants ne disposent donc plus d'aucun titre juridique les autorisant à occuper l'appartement de l'intimée. En continuant à disposer des locaux, les appelants violent l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail. Il convient dès lors de confirmer l'évacuation des appelants prononcée par le Tribunal.

E. 4

Les appelants succombent et supporteront donc l'émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

E. 5

Au vu du loyer annuel de 14'436 fr. et les trois ans de maintien du bail prévus par l'art. 271a CO en cas d'annulation de la résiliation considérée, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF. * * * * *