

NE_GERICHTE CACIV.2017.54 vom 2. Oktober 2017

NE Tribunal cantonal, 2017-10-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2017.54

FR: NE_GERICHTE CACIV.2017.54 du 2 octobre 2017

IT: NE_GERICHTE CACIV.2017.54 del 2 ottobre 2017

Volltext

A. Le 2 juillet 2013, Y., en qualité de bailleur, et X., en qualité de locataire, ont signé un contrat de bail portant sur un studio, ainsi qu'une cave, sis rue [aa] à [...] pour un loyer mensuel net de 460 francs plus 60 francs de frais accessoires perçus sur la base d'un décompte et 50 francs de frais accessoires perçus à forfait. Le début du bail a été fixé au 1^{er} août 2013 et il a été conclu jusqu'au 30 septembre 2014, sous réserve d'une résiliation donnée jusqu'au 30 juin 2014. Le bail se renouvelait ensuite tacitement pour une durée indéterminée, avec faculté de le résilier moyennant trois mois de préavis pour les termes des 31 mars, 30 juin et 30 septembre.

Le 20 décembre 2016, Y. a adressé à X., par courrier recommandé, « un avertissement quant au respect de la tranquillité et égards à l'encontre des autres locataires de l'immeuble [aa] à [...] ». Il a expliqué que la famille occupant le logement à l'étage au-dessus du sien s'était plainte auprès de lui, après avoir vainement tenté de trouver une solution à l'amiable, du volume de la musique qu'elle mettait quotidiennement entre 12 heures et 22 heures (parlant de « volume insensé qui faisait vibrer le sol de leur appartement ») et des odeurs de fumée de cigarette et de cannabis qui provenaient de chez elle. Le bailleur a également relevé dans son courrier que ce comportement avait déjà été dénoncé par le précédent locataire ayant occupé l'appartement et qu'il avait à l'époque adressé aussi un avertissement à son attention. La locataire était, ainsi, invitée à adapter de suite son comportement relatif au bruit et aux nuisances de fumée et avertie qu'en cas de récurrence, elle s'exposait à la résiliation de son bail de manière anticipée, soit à 30 jours pour la fin d'un mois et ce avant la prochaine échéance du bail qui était au 31 mars 2017.

Par un nouveau courrier recommandé du 10 janvier 2017, le bailleur a signifié à X. la résiliation du contrat de bail pour le 28 février 2017, en annexant à son courrier la formule officielle ayant cours dans le canton. Il a exposé que son avertissement du 20 décembre 2016 était demeuré sans effet puisque la famille A., occupant le logement au-dessus du sien, avait manifesté son intention de résilier le bail pour le prochain terme légal, se sentant fortement dérangée par le volume trop élevé de la musique et les émanations de fumée, notamment de cannabis, qui provenaient de chez elle. Le précédent locataire avait d'ailleurs résilié son bail pour les mêmes motifs. En conséquence, le bailleur soutenait que la situation lui était devenue insupportable puisqu'elle lui provoquait un dommage considérable, au vu des résiliations successives des locataires occupant le logement au-dessus du sien.

B. Après l'échec de la tentative de conciliation, X. a ouvert action contre le bailleur, le 3 avril 2017, devant le Tribunal civil des Montagnes et du Val-de-Ruz en concluant, à titre principal, à ce qu'il soit constaté la nullité du congé donné le 10 janvier 2017, subsidiairement, à l'annulation de celui-ci et à la prolongation du bail jusqu'au 28 février 2021, en tout état de cause, sous suite de dépens et sous réserve des règles de l'assistance

judiciaire.

Le défendeur a conclu au rejet de la demande dans toutes ses conclusions, à ce qu'il soit constaté que la résiliation du contrat de bail du 10 janvier 2017 est valable, à ce que la demande de prolongation soit refusée, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Le tribunal a tenu une audience le 15 juin 2017, lors de laquelle E. et A. ont été entendus et le bailleur interrogé. Lors de cette audience, il a été renoncé à l'interrogatoire de la locataire, laquelle a fait défaut pour des raisons médicales.

C. Par jugement du 19 juin 2017, le Tribunal civil du Littoral et du Val-de-Travers a dit que la résiliation du contrat de bail du 10 janvier 2017 pour le 28 février 2017 était valable, rejeté la demande dans toutes ses conclusions, statué sans frais et condamné la demanderesse à verser au défendeur une indemnité de dépens de 3'000 francs.

En substance, le tribunal civil a retenu que X. n'avait pas l'interdiction de fumer dans son appartement, de sorte qu'elle ne pouvait être considérée comme responsable des odeurs de fumée qui s'infiltraient dans l'appartement occupé par la famille A. En revanche, elle était responsable du volume sonore de la musique qu'elle écoutait. Cette nuisance sonore avait contraint la famille A. à déménager puisque le sommeil de leurs deux jeunes enfants n'était pas respecté. Par ailleurs, même en retenant que X. n'avait pris connaissance de l'avertissement du 20 décembre 2016 que le 27 ou le 28 décembre 2016, elle avait continué de nuire à la tranquillité de ses voisins jusqu'au moment de la résiliation du 10 décembre 2017 (recte : 10 janvier 2017). Elle n'avait ainsi pas tenu compte de l'avertissement qui lui avait été signifié. Par conséquent, le congé donné le 10 janvier 2017 pour le 28 février 2017 était valable.

D. X. appelle, le 10 juillet 2017, de ce jugement en concluant à ce que son « recours » soit déclaré recevable et bien fondé, au renvoi de la cause au tribunal de première instance pour nouveau jugement, à défaut, à ce qu'il soit dit que la résiliation du bail à loyer du 10 janvier 2017 est inefficace, sous suite de frais et dépens, sous réserve des règles sur l'assistance judiciaire. A l'appui, elle invoque une mauvaise application du droit et en particulier de l'article 257f al. 3 CO. Elle soutient qu'elle n'a reçu l'avertissement que le 28 décembre 2016 selon la théorie relative à la réception, soit après les faits à l'origine de la résiliation de son bail : « de la musique très forte et des odeurs de joints lors des fêtes de Noël (23 au soir, 24 toute la journée) ». L'avertissement du 7 avril 2014 ne saurait, au surplus, être pris en considération, au vu du laps de temps s'étant écoulé jusqu'à la résiliation du contrat de bail. Finalement, elle soutient que le premier juge a fait preuve d'arbitraire en retenant qu'elle n'avait pas respecté l'avertissement. Elle soutient, en effet, avoir modifié son comportement en prenant des dispositions pour supprimer les basses au vu de la menace de la résiliation de son bail et non en raison de la résiliation. Par ailleurs, elle affirme également n'avoir rencontré aucun problème avec le précédent locataire, si ce n'est lors d'un évènement isolé, ni avec le reste du voisinage. En conséquence, la résiliation de son bail doit être déclarée inefficace et ne peut être convertie en un congé ordinaire, ni en un congé pour justes motifs au sens de l'article 266g CO.

E. L'intimé conclut, le 24 août 2017, au rejet de l'appel dans toutes ses conclusions, à la confirmation que la résiliation du contrat de bail du 10 janvier 2017 est valable et à l'allocation d'une indemnité de dépens de 6'923.60 francs en sa faveur. Il soutient que l'appelante a tardivement invoqué le grief relatif au fait de ne pas avoir reçu l'avertissement en temps utile, soit après la clôture de l'administration des preuves. Il

prétend également qu'il est erroné de soutenir que les époux A. ne se sont plus plaints depuis la lettre du 27 décembre 2016 puisqu'ils ont résilié leur contrat de bail pour le 30 juin 2017 par courrier du 16 janvier 2017. L'intimé soutient, ainsi, que l'appelante a continué à nuire à la tranquillité des voisins jusqu'au moment de la résiliation du 10 janvier 2017 et ce, malgré un avertissement clair. Finalement, de nombreux témoignages viennent attester du comportement peu respectueux de l'appelante envers son voisinage (soit les témoignages de B., de C., des époux D. et de la famille A.). Au surplus, l'appelante aurait, à nouveau, adopté une attitude peu compatible avec les égards dus entre voisins à la suite du déménagement de la famille A. L'intimé a également joint à sa réponse un courriel de l'administrateur de la commune relatif à des plaintes d'habitants du quartier de X.

F. Le 28 août 2017, les parties ont été informées que la cause serait tranchée sur pièces et sans débats.

CONSIDERANT

1. Interjeté dans le délai légal, l'appel est recevable à cet égard (art. 311 al. 1 CPC). Il ne respecte, cependant, pas les exigences de forme, dès lors qu'il est interjeté sous la dénomination « recours » auprès de la Cour civile du Tribunal cantonal.

a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, dans une contestation portant sur la validité de la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Si la contestation émane du locataire, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'article 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation signifiée après une procédure judiciaire (arrêt du TF du 15.11.2011 [4A_501/2011] cons. 1.1 et les références citées). En conséquence, dès lors que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (in casu: 19 800 francs, soit 550 x 12 x 3) c'est la voie de l'appel qui aurait dû être empruntée (cf. 308 al. 3 CPC)

Néanmoins, un recours peut être converti lorsque son intitulé erroné ne nuit pas à son auteur, que les conditions de recevabilité du recours qui aurait dû être interjeté sont réunies et qu'il est possible de le convertir dans son ensemble (ATF 134 III 379, cons. 1.2). Ce qui est le cas en l'espèce, de sorte que le « recours » interjeté par X. sera converti en appel, conformément du reste à la pratique de la Cour de céans (voir [CACIV.2013.27] du 25.08.2013, cons. 1).

b) Conformément aux articles 311 al. 1 CPC, 40 al. 1 OJNet 24 al. 2 let. a du règlement du Tribunal cantonal du 20 mars 2017 (RSN.162.104), l'acte aurait dû être adressé à la Cour d'appel civile. En adressant son recours à la « Cour civile » du Tribunal cantonal, X. a, au mieux, commis une imprécision en n'indiquant pas quelle subdivision de la Cour civile elle visait, au pire s'est trompée d'autorité judiciaire compétente si on retient la Cour civile au sens strict. En vue d'éviter un formalisme excessif, l'acte a été transmis d'office à la Cour de céans. Cette manière de procéder est soutenue par une partie de la doctrine, dont Bohnet, pour qui l'acte adressé au bon tribunal, mais à la mauvaise cour ou au mauvais juge doit être transmis d'office dès lors qu'il est revêtu d'un simple vice de forme mineur (Bohnet, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 29 ad art. 69). Pour sa part, le Tribunal fédéral consacre une transmission d'office uniquement de l'autorité de jugement à l'autorité de recours (ATF 140 III 636).

c) En conséquence, au vu de la conversion du recours en appel et de la transmission d'office de la cause à la Cour de céans, l'acte déposé par X. est recevable à ces égards. La question de la motivation de l'acte sera examinée par la suite sous le considérant 3.

2. L'article 317 CPC restreint la possibilité pour une partie de produire de nouvelles preuves en procédure d'appel : celles-ci ne sont admissibles qu'à la double condition qu'elles soient produites sans retard et qu'elles n'aient pas pu être invoquées en première instance bien que la partie ait usé de la diligence requise.

L'intimé joint à sa réponse un courriel de l'administrateur de la commune de [...] du 24 août 2017. Ce courriel est irrecevable dès lors que le fait à son origine aurait pu être invoqué en première instance, notamment en s'informant auprès de la commune afin de savoir si l'appelante était connue pour des nuisances.

3.a) Selon l'article 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 cons. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêt du TF du 01.09.2014 [4A_290/2014] cons. 3.1 et les références citées).

b) Lors des plaidoiries s'étant tenues en première instance, la locataire, par son mandataire, a fait valoir que rien ne permettait d'établir qu'elle aurait été au courant de l'avertissement notifié le 20 décembre 2016 avant le 27 et que la résiliation du 10 janvier 2017 se référait à un moment auquel elle n'avait pas pris connaissance de l'avertissement (les fêtes de Noël 2016 ; cf. jugement du tribunal civil du 19.06.2017 cons. 8 p.5).

■ A l'appui de son appel, X. conteste avoir persisté à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation. Elle soutient avoir modifié son comportement après avoir reçu l'avertissement du bailleur, notamment en prenant des dispositions pour supprimer les basses, et que les faits à l'origine de la résiliation extraordinaire de son bail, soit « de la musique très forte et des odeurs de joints lors des fêtes de Noël (le 23 au soir et le 24 toute la journée) », sont antérieurs à l'avertissement reçu le 28 décembre 2016.

Cela étant, elle omet de se prononcer sur le courrier du couple A. daté du 16 janvier 2017, en conséquence duquel le tribunal civil a considéré qu'elle avait continué à nuire à la tranquillité de ses voisins jusqu'au moment de la résiliation du 10 janvier 2017, malgré l'avertissement reçu le 28 décembre 2016. Sa motivation passe dès lors sous silence un

élément essentiel retenu, pourtant établi en première instance, et sans la contestation duquel son appel n'a pas de chance de prospérer. Cela dit, indépendamment de sa recevabilité, l'appel doit être rejeté pour les motifs qui suivent.

4.a) L'article 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, 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, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La résiliation prévue à l'article 257f al. 3 CO suppose ainsi la réalisation des conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. La violation du devoir de diligence prescrit par l'article 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'article 257f al. 3 CO. Cette violation n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec qui il vit, des visites, des employés ou des sous-locataires. Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge, raison pour laquelle le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a abusé de ce pouvoir (arrêt du TF du 10.04.2012 [4A_87/2012] cons. 4.1).

b) En l'espèce, contrairement à l'avis de l'appelante, l'avertissement du 20 décembre 2016 était valable et même s'il devait avoir été reçu après les événements du 24 décembre 2016 évoqués dans la résiliation du 16 janvier 2017, cela ne changerait rien. Le tribunal civil s'est en effet fondé sur le témoignage de A., ainsi que sur le courrier qu'il a écrit avec son épouse le 10 janvier 2017, pour retenir que X. avait continué à ne pas respecter les égards dus à ses voisins au-delà de l'avertissement du bailleur du 20 décembre, même reçu le 28 décembre 2017. Ce faisant, le tribunal civil a procédé à une correcte application du droit et on ne voit pas ce qui aurait motivé le courrier du 16 janvier 2017 si la situation s'était précisément améliorée. Aucun élément au dossier ne permet de retenir une autre version des faits. Que certains de ses voisins aient signé une lettre le 16 février 2017 aux termes de laquelle ils n'ont aucun problème avec elle « concernant tant la musique que la fumée » ne permet pas de renverser les faits tels qu'ils ont été retenus par le premier juge. Cette attestation ne se prononce pas spécifiquement sur la période incriminée, soit le comportement de X. entre le 28 décembre 2016 et le 10 janvier 2017, et émane de locataires partageant une moins grande proximité avec l'appelante que la famille A. Force est ainsi de constater que la condition relative à « la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation » est remplie, de sorte que l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

5. En matière de bail portant sur des habitations, la procédure est gratuite (art. 53 Tfrais). Dans la mesure où elle succombe, l'appelante devra s'acquitter d'une indemnité de dépens

en faveur de l'intimé. Elle ne saurait toutefois s'élever, pour les deux instances, aux 6'923.90 francs réclamés, à mesure que le relevé des opérations produit laisse apparaître de bien trop nombreuses interventions, en rapport tout particulièrement avec les contacts (téléphoniques + par courrier) avec le client, pour lesquels deux heures étaient globalement suffisantes, et auxquels viennent s'ajouter 16 heures ramenées à 9 heures, pour les actes de procédure de conciliation, de première instance et d'appel, soit 11 heures au total, au tarif de 265 francs, soit un total de 3'463 francs, frais et TVA inclus, dont il faut déduire les dépens alloués en première instance.

Par ces motifs, LA Cour d'appel civile

1. Ecarte du dossier le courriel de l'administrateur de la commune de [...] du 24 août 2017.
2. Rejette l'appel, dans la mesure de sa recevabilité, et confirme le jugement du 19 juin 2017.
3. Statue sans frais.
4. Met à la charge de l'appelante, en faveur de l'intimé, une indemnité de dépens de 463 francs.

Neuchâtel, le 2 octobre 2017

1 Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire.

2 S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

3 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 d'un mois.

4 Les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent toutefois être résiliés avec effet immédiat, si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose.

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