

NE_GERICHTE CACIV.2018.88 vom 29. November 2018

NE Tribunal cantonal, 2018-11-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2018.88

FR: NE_GERICHTE CACIV.2018.88 du 29 novembre 2018

IT: NE_GERICHTE CACIV.2018.88 del 29 novembre 2018

Erwägungen

E. 7

C'est à tort que l'appelante conteste avoir persisté dans ses tapages nocturnes après réception de l'avertissement du 14 novembre 2016. En effet, les témoins ont déclaré de manière crédible que ces comportements fréquents avaient duré jusqu'en mars 2018, respectivement en février 2018. Or, à la lecture de l'écrit de l'intimée du 14 novembre 2016, intitulé « Pétition à votre encontre », X._____ ne pouvait que comprendre que son contrat de bail serait résilié dans les 30 jours pour la fin d'un mois, si elle devait encore perturber le sommeil de ses voisins, notamment par de la musique, des fêtes ou des douches nocturnes. Il s'ensuit que les deuxième et troisième conditions de l'article 257 f al. 3 CO sont également remplies en l'espèce. L'appelante ne conteste pas la réalisation de la cinquième condition. Quant au caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, la Cour juge parfaitement légitime le sentiment partagé par les plus proches voisins de X._____, à savoir que cette situation a assez duré et qu'on ne saurait exiger d'eux qu'il subissent ces désagréments plus longtemps.

E. 8

L'appelante fait subsidiairement valoir que le congé serait annulable, au sens de l'article 271 CO . a) Aux termes de l'article 271 al. 1 CO , le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Tel est notamment le cas, selon la jurisprudence, lorsque la résiliation ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, procède d'un pur esprit de chicane, est fondée sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte, ou consacre une disproportion grossière des intérêts en présence (ATF 138 III 59 cons. 2.1 ; 136 III 190 cons. 2 ; 135 III 112 cons. 4.1). Déterminer le motif réel du congé est une question de fait ; dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi relève du droit (arrêt du TF du 24.11.2014 [4A_314/2014] cons. 1.3.1). b) En l'espèce, à l'appui de sa conclusion tirée de l'article 271 CO , l'appelante fait valoir que le jugement attaqué « se fonde sur l'impression globale » qu'elle donne et non sur des faits concrets, et que les reproches formulés à son encontre ne sont pas établis. Cette critique est infondée, pour les motifs déjà exposés. L'appelante n'explique au surplus pas en quoi le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi, par exemple en quoi il consacrerait une disproportion grossière des intérêts en présence. En tout état de cause et comme déjà exposé, l'intérêt des voisins de X._____ à pouvoir se reposer la nuit est protégé par le droit pénal cantonal et il prime à l'évidence l'intérêt de la prénommée à faire la fête, rire, chanter, écouter de la musique et se doucher la nuit dans son appartement. Le Dr L. _____ , spécialiste FMH en médecine interne, allergologie et immunologie, a certifié le 18 juin 2018 que X._____ était « incapable actuellement de déménager » pour des raisons médicales, notamment une intervention chirurgicale du 20 juin 2018. Selon la jurisprudence, un certificat médical ne constitue pas un moyen de preuve absolu (arrêts du TF du 27.07.2010 [4A_289/2010] cons.

3.2 ; du 28.07.2009 [4A_227/2009] cons. 3.1.3). Le contenu d'un rapport médical est déterminant pour évaluer sa valeur probante ; ce qui compte à cet égard, c'est notamment que les points pertinents importants aient fait l'objet d'une étude fouillée, que le rapport se fonde sur des examens complets et que les conclusions de l'expert soient bien motivées (arrêt du TF du 27.09.2010 [4A_412/2010] cons. 3.1). Au moment d'examiner la valeur probante des rapports établis par le médecin traitant d'une partie, le juge doit prendre en considération le fait que celui-ci peut être enclin, en cas de doute, à prendre parti pour son patient en raison de la relation de confiance qu'ils ont nouée (ATF 125 V 351 cons. 3 ; arrêts du TF du 27.09.2010 [4A_412/2010] cons. 3.1 ; du 12.06.2007 [4A_45/2007] cons. 5.1 ; du 13.11.2007 [4A_253/2007] cons. 4.2). En l'espèce, il y a lieu de se distancier de l'avis du Dr L._____ pour plusieurs raisons. Premièrement, le certificat du 18 juin 2018 ne permet pas de comprendre les raisons de l'incapacité de déménager et ce document ne précise pas sur quelles observations et sur quels éléments médicaux son auteur s'est basé. Force est également de constater que sa conclusion n'est pas motivée. Deuxièmement, le certificat médical a été établi par un médecin suivant X._____ « régulièrement à [s]a consultation » . Troisièmement, ce certificat précise expressément qu'il appelle une réévaluation « dans 3 mois », de sorte qu'il n'est de toute manière pas d'actualité, au jour du présent jugement. Dans ces conditions, on ne saurait conclure que le congé consacrerait une disproportion grossière des intérêts en présence.

E. 9

L'appelante conclut enfin à une prolongation de bail de quatre ans en application des articles 272 ss CO. Comme relevé par la première juge, cette conclusion doit être rejetée au motif que l'article 272 a al. 1 let. b CO exclut toute prolongation lorsque le bail est – comme en l'espèce – valablement résilié sur la base de l'article 257 f al. 3 CO .

E. 10

Vu l'ensemble de ce qui précède, l'appel doit être rejeté.

E. 11

L'intimée demande « des indemnités pour occupation illicite ». Cette conclusion est irrecevable, à mesure que la question n'a pas fait l'objet du jugement querellé et que l'intimée n'a pas formé appel sur ce point, d'une part, et qu'elle n'est pas chiffrée, d'autre part.

E. 12

En matière de bail à loyer, il n'est perçu ni frais judiciaires ni émoluments de chancellerie pour les litiges portant sur des locaux d'habitation (art. 53 du Décret fixant le tarif des frais, des émoluments de chancellerie et des dépens en matière civile, pénale et administrative [TFrais , RSN 164.1]).

E. 13

L'intimée n'étant pas représentée par un avocat inscrit au barreau (cf.. supra cons. 2), il sera également statué sans dépens.