

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12618/2013

ACJC/130/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 8 FÉVRIER 2016**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 janvier 2015, représentée par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**FONDATION B**\_\_\_\_\_, intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10 février 2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 8 janvier 2015, expédié pour notification aux parties le 9 janvier 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé notifié le 6 mai 2013 pour le 30 juin 2013 par la FONDATION B\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ pour l'appartement de 4 pièces qu'elle occupe au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_(ch. 1 du dispositif). Il a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a constaté que A\_\_\_\_\_ avait été dûment mise en demeure de mettre un terme aux nuisances dues à la présence d'animaux dans son logement, soit les aboiements de ses chiens et les odeurs d'urine. Ce comportement ayant été confirmé par divers témoins entendus par le Tribunal et la situation ne s'étant pas améliorée dans le délai imparti par la FONDATION B\_\_\_\_\_, le Tribunal a considéré que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies.

- B. a.** Par acte expédié le 11 février 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : la locataire) forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à la constatation de l'inefficacité du congé qui lui a été notifié le 6 mai 2013. Elle conteste l'appréciation des preuves opérée par le Tribunal.

**b.** Invitée à se déterminer par écrit, la FONDATION B\_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleuse), par une écriture déposée au greffe de la Cour le 16 mars 2015, conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions.

**c.** Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du greffe de la Cour du 27 avril 2015, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_(Genève).

**b.** La locataire occupe l'appartement en cause avec son fils de 19 ans, son compagnon, deux chiens et quatre chats.

**c.** En 2011 et en 2013, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a reçu plusieurs plaintes de deux voisins de la locataire, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_,

notamment au sujet des aboiements des chiens de la locataire et des saletés et mauvaises odeurs occasionnées par ceux-ci.

**d.** Par courrier du 22 juin 2011, la régie a informé la locataire qu'elle avait reçu des plaintes au sujet de son chat et de ses chiens, et lui a rappelé la teneur de l'art. 49 des Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, qui stipule que "la détention d'animaux est tolérée à bien plaisir, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires et ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble."

**e.** Le 18 octobre 2011, la régie a informé la locataire qu'elle avait à nouveau reçu des doléances au sujet de ses animaux, et de son comportement agressif.

**f.** Par lettre du 12 décembre 2012, la régie a indiqué à la locataire qu'à l'occasion d'une visite de l'immeuble en date du 11 décembre 2012, elle avait constaté "qu'une forte odeur d'urine se dégageait de son appartement". Elle lui a imparti un délai de 30 jours pour procéder à l'assainissement de son logement, faute de quoi son bail serait résilié.

**g.** Le 7 mars 2013, la régie a fait savoir à la locataire qu'elle avait reçu de nouvelles doléances à son encontre. Son comportement ainsi que la présence d'animaux dans son logement engendraient des nuisances intolérables. En cas de nouvelles plaintes, le bail serait résilié pour violation du devoir de diligence.

**h.** Une représentante de la régie, Mme G\_\_\_\_\_, a visité le logement de la locataire le 26 avril 2013. Elle a constaté à cette occasion une forte odeur d'urine dans le logement de l'appelante ainsi qu'à l'extérieur de celui-ci, sur le palier, avec la porte fermée.

**i.** Par courrier du 2 mai 2013, la régie a indiqué à la locataire que de nouvelles plaintes lui étaient parvenues. Elle constatait donc que malgré les mises en demeure, la locataire continuait à violer son devoir de diligence. En outre, lors de la récente visite du 26 avril 2013, Mme G\_\_\_\_\_ n'avait pu que constater la forte odeur d'urine émanant du logement. Pour toutes ces raisons, elle procédait à la résiliation du contrat de bail pour le 30 juin 2013.

**j.** Un avis de résiliation daté du 6 mai 2013 a été adressé à la locataire, résiliant le bail pour le 30 juin 2013.

**k.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliée le 8 novembre 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 27 novembre 2013.

La locataire a conclu à l'inefficacité du congé litigieux.

**l.** Dans sa réponse du 24 janvier 2014, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation.

**m.** Lors de l'audience du 13 mars 2014, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties.

La représentante de la bailleuse a confirmé que le congé faisait suite à des avertissements écrits et à des plaintes du voisinage, ainsi qu'aux constatations faites sur place lors de la visite des lieux du 26 avril 2013.

La locataire a admis que son appartement n'était pas très bien entretenu lors de la visite de la régie du 26 avril 2013, car elle s'était cassé un bras le 9 avril 2013, ce qui l'avait empêchée de faire le ménage. En revanche, elle contestait que l'appartement ait été souillé par les déjections de ses animaux. En outre, elle contestait que ses chiens aboient, sauf lorsque quelqu'un sonnait à la porte ou à l'interphone.

**n.** H\_\_\_\_\_, compagnon de l'appelante, a été entendu comme témoin le 15 mai 2014. Il a déclaré que deux chiens et sept chats vivaient dans l'appartement. Les chiens étaient de grande taille, et avaient besoin de sortir souvent. Le témoin ou le fils de la locataire s'occupaient de sortir les chiens, trois fois par jour. Selon le témoin, les chiens n'aboyaient que si quelqu'un frappait ou sonnait à la porte, ou lorsque quelqu'un passait sur le palier.

Le Tribunal a entendu comme témoin, le 15 mai 2014, I\_\_\_\_\_, Directeur de la Société genevoise pour la protection des animaux. Celui-ci s'était rendu à trois reprises chez l'appelante, les 5 et 6 septembre et le 19 octobre 2013. Lors de sa première visite, il avait constaté qu'il y avait deux chiens et seize chats dans l'appartement. Sur les seize chats, la moitié étaient des chatons (âgés de deux semaines à deux mois). A\_\_\_\_\_ avait accepté de remettre au témoin, en deux fois, deux chattes et huit chatons. Depuis le 19 octobre 2013, il ne restait donc plus que six chats. Le témoin ne se souvenait pas d'avoir entendu les chiens aboyer de manière intempestive. Il n'avait pas remarqué de mauvaises odeurs dans l'appartement, lequel ne lui avait pas paru en mauvais état d'entretien.

Egalement entendue le 15 mai 2014, J\_\_\_\_\_, domiciliée dans l'immeuble, bien que non dérangée par les aboiements de chiens, a confirmé qu'en 2013, elle entendait souvent les chiens aboyer pendant la journée.

**o.** E\_\_\_\_\_ a été entendue comme témoin le 28 août 2014. Voisine de la locataire, son appartement est situé sur le même palier, en face de celui de A\_\_\_\_\_. Le témoin a déposé des plaintes pénales contre la locataire, pour injures et menaces. Selon le témoin, cette dernière avait cinq chats, lesquels circulaient sur son balcon. Le témoin était allergique aux poils des animaux. De plus, selon le

témoin, les chiens aboyaient "du matin au soir". Enfin, des odeurs (urine, excréments) émanaient de l'appartement et étaient perceptibles jusque chez elle.

**p.** Le Tribunal a également entendu comme témoin F\_\_\_\_\_, locataire de l'immeuble, au 2<sup>ème</sup> étage. Ce témoin entendait les aboiements des chiens de la locataire depuis de nombreuses années, de jour comme de nuit. Lorsqu'elle se rendait au 3<sup>ème</sup> étage, le témoin avait constaté régulièrement sur le palier des odeurs de chiens et d'urine. Par ailleurs, elle avait eu des altercations avec la locataire, contre laquelle elle avait déposé des plaintes pénales.

Le concierge de l'immeuble, K\_\_\_\_\_, a été entendu comme témoin le 13 novembre 2014. Il a déclaré avoir constaté des odeurs d'animaux émanant de l'appartement de la locataire, au 3<sup>ème</sup> étage. Il avait fait cette constatation depuis plusieurs années. Il avait beau nettoyer le palier à l'eau de javel, cela ne résolvait pas le problème des odeurs, car celles-ci émanaient de l'intérieur de l'appartement de la locataire. Le témoin avait par ailleurs constaté que les chiens de cette dernière aboyaient fréquemment.

**q.** Par écritures du 15 décembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

---

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 ou l'a effectivement été. 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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel, charges comprises, s'élève à 685 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.2.** Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

Le jugement du Tribunal du 8 janvier 2015 a été communiqué aux parties le 9 janvier 2015 et a été reçu par elles le 12 janvier 2015.

Le délai de 30 jours pour former appel a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 13 janvier 2015. Le délai de 30 jours a pris fin le 11 février 2015.

L'appel ayant été remis à l'attention de la Cour de céans à un office de poste le 11 février 2015 (art. 143 al. 1 CPC), il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

**1.3.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

**2. 2.1.** Le congé notifié par l'intimée, se fonde sur l'application de l'art. 257f al. 3 CO, dont il convient ainsi d'examiner si les conditions sont réalisées, à défaut de quoi le congé serait inefficace.

**2.2.** Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation

ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit 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 le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 677).

Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, in 14<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (arrêt du Tribunal fédéral du 4 juin 1998 in SJ 1999 p. 26 consid. 2c). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur localisation, de leur état d'entretien (par exemple la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis – ou non – par le perturbateur (ACJC/1152/2009 du 5 octobre 2009; LACHAT, *op. cit.*, p. 679).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, *Procédure civile*, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au

---

cours de la phase probatoire (JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

- 3. 3.1.** L'appelante conteste que les enquêtes entreprises par le Tribunal aient permis d'établir les griefs sur la base desquels le bail a été résilié, soit les aboiements de ses chiens ainsi que les odeurs provoquées par ses animaux.

Elle considère que l'appréciation des preuves, soit, en l'espèce, la pondération de la valeur probante des différents témoignages, a été opérée de manière incorrecte. Selon elle, le Tribunal aurait dû conférer un poids particulier aux déclarations du témoin I\_\_\_\_\_, dès lors que les autres témoignages devaient s'annuler.

**3.2.** I\_\_\_\_\_, directeur de la Société genevoise pour la protection des animaux, s'est rendu à trois reprises chez l'appelante après la résiliation du bail, soit en septembre et en octobre 2013. Or, ainsi que cela a été rappelé plus haut, l'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement. Les déclarations de ce témoin ne sauraient donc être déterminantes pour examiner si l'appelante avait persisté, avant l'envoi du congé litigieux, dans le comportement qui lui était reproché.

Quant à l'appréciation des autres témoignages, la Cour retiendra que, contrairement à ce que soutient l'appelante, les enquêtes ont permis d'établir la réalité des griefs formulés à son encontre, s'agissant des nuisances tant sonores qu'olfactives générées par ses animaux. S'il est vrai que les déclarations des témoins E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ doivent être appréciées avec une certaine retenue, pour tenir compte du contentieux (plaintes pénales) qui les ont opposées à l'appelante, il n'en reste pas moins que ces témoins, qui habitent respectivement sur le même palier et à l'étage en dessous de l'appartement de l'appelante, sont particulièrement exposés aux nuisances, de sorte que l'on ne saurait purement et simplement écarter leurs témoignages.

De surcroît, ces témoins ne sont pas les seules à faire état des nuisances sonores et olfactives occasionnées par les animaux de l'appelante. Ainsi, le témoin J\_\_\_\_\_, bien que non dérangée par les aboiements des chiens, a confirmé qu'en 2013, elle entendait souvent les chiens aboyer pendant la journée. D'autre part, le témoignage du concierge, K\_\_\_\_\_, est particulièrement éloquent s'agissant des "odeurs d'animaux" émanant de l'appartement de l'appelante. Ce témoin a également constaté que les chiens de l'appelante aboyaient fréquemment. Le fait que K\_\_\_\_\_ soit le concierge de l'immeuble ne saurait atténuer la valeur probante de son témoignage.

**3.3.** Il résulte de ce qui précède que le congé est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 30 juin 2013, étant rappelé qu'en cas de résiliation de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, l'octroi d'une prolongation est exclue (art. 272a al. 1 let. b CO).

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 février 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/27/2015 rendu le 8 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12618/2013-4 (OSB).

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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 (cf. considérant 1.1.).*