



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21399/2018

ACJC/1780/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 DECEMBRE 2020

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 janvier 2020, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

VILLE DE GENEVE, intimée, représentée par D_____, rue _____, Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/42/2020 du 9 janvier 2020, communiqué pour notification aux parties par plis du 20 janvier 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions reconventionnelles en évacuation de la VILLE DE GENEVE (ch. 1 du dispositif), a déclaré efficace le congé donné le 21 août 2018 pour le 30 septembre 2018 par la VILLE DE GENEVE à A_____ concernant l'appartement d'une pièce et demi situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 20 février 2020, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la constatation de l'inefficacité du congé du 21 août 2018.
- b.** Dans sa réponse du 17 mars 2020, la VILLE DE GENEVE conclut principalement à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de l'appel formé par A_____ en date du 20 février 2020.
- c.** Les parties ont été avisées le 19 mai 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ (ci-après : le locataire) et la VILLE DE GENEVE (ci-après : la bailleresse) ont été liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement d'une pièce et demi situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève.
- b.** Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 novembre 2014 au 30 novembre 2015, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.
- c.** Par courrier du 23 avril 2015, B_____, voisine du locataire, a signalé à la bailleresse l'existence des nuisances sonores provenant de l'appartement du locataire jusqu'à tard dans la nuit.
- d.** Le 6 mai 2015, la bailleresse a informé le locataire des nuisances relatées dans la plainte et lui a demandé de mettre un terme à ses agissements si les faits signalés étaient exacts.
- e.** B_____ s'est à nouveau plainte en date des 21 décembre 2015 et 19 janvier 2016 et a demandé à pouvoir être relogée.
- f.** Parallèlement, en date du 10 février 2017, le locataire s'est plaint auprès de la bailleresse de fortes nuisances sonores provenant de la cour intérieure de l'immeuble et du froid qui régnait dans son appartement. Il a rappelé à la bailleresse que cet appartement devait être provisoire et a demandé à pouvoir déménager au plus vite.

g. Le 8 mars 2017, la bailleresse a indiqué au locataire qu'à moins qu'il y ait un changement du taux d'occupation, un échange d'appartements n'était pas envisageable.

Pour le surplus, elle a mandaté le Service d'énergie de la Ville de Genève pour remédier au problème de chauffage.

h. Le 4 juillet 2017, C_____, voisin du locataire, a adressé une plainte à la bailleresse. Il y indiquait que le locataire hurlait très régulièrement, proférait des injures et des menaces, de jour comme de nuit, par la fenêtre ou poussait des cris. Il claquait les fenêtres et frappait les murs qui donnaient sur la cour intérieure de l'immeuble. Il avait en outre relevé des injures racistes et des menaces de mort. Cette situation durait selon C_____, depuis plusieurs années.

i. Le 6 juillet 2017, la bailleresse a mis en demeure le locataire de cesser immédiatement les agissements reprochés, sous menace de résiliation du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

j. Le 31 mars 2018, C_____ s'est à nouveau plaint auprès de la bailleresse, relatant que le locataire l'avait menacé de mort et l'avait injurié. Il avait en outre dû faire appel à la police et avait déposé une main courante à l'encontre du locataire.

k. Le 10 avril 2018, la bailleresse a à nouveau mis en demeure le locataire de cesser ses agissements, sous menace de résiliation du bail en application de l'art. 257f al. 3 CO.

l. De son côté, par courrier du 25 avril 2018, le locataire a réitéré sa demande de relogement en précisant que sa santé était fortement atteinte par les nuisances précitées. Il a joint audit courrier un certificat médical indiquant que la conception architecturale de l'immeuble et l'implantation de son appartement, l'exposaient à de fortes résonnances acoustiques menant à l'épuisement de ses ressources psychiques.

m. Les 3 juin, 5 et 27 juillet et 6 août 2018, de nouvelles plaintes ainsi qu'une pétition signée par huit voisins ont été transmises à la bailleresse aux termes desquelles ces derniers se plaignaient à nouveau des nuisances sonores, injures et menaces proférées par le locataire. Le locataire s'était en outre mis à brûler des objets dans la cage d'escalier.

n. Par avis officiel du 21 août 2018, la bailleresse a résilié le bail du locataire pour le 30 septembre 2018, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

o. Par requête déposée le 20 septembre 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 19 novembre 2018 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 26 novembre 2018, le locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé, et, subsidiairement, à ce qu'il l'annule.

p. La bailleresse a conclu par mémoire-réponse du 18 mars 2019 à ce que le Tribunal déclare la résiliation du contrat valable et efficace.

q. Lors de l'audience du 10 mai 2019 par-devant le Tribunal, les parties ont été entendues.

Le locataire a admis qu'il lui était déjà arrivé de s'emporter avec certains de ses voisins. Au vu de la situation et de l'architecture de son appartement, il avait lui-même été contraint de demander à ses voisins de cesser de faire du bruit. Lors de son emménagement, il avait été plus ou moins convenu verbalement que l'appartement était trop petit et qu'il s'agissait d'une situation provisoire.

r. Lors de l'audience du 27 septembre 2018, B_____ et C_____ ont été entendus en qualité de témoins.

B_____, locataire au 2^{ème} entresol de l'immeuble, a indiqué que le locataire faisait du bruit, criait, menaçait et injuriait les autres habitants de l'immeuble. Elle craignait ce dernier et avait été contrainte de faire appel à la police à plusieurs reprises. Elle avait également porté plainte contre le locataire pour injures. Suite aux interventions de la police, le locataire n'avait pas changé de comportement. Elle l'a par ailleurs aperçu à plusieurs reprises en train de brûler du papier dans les escaliers et devant la porte de son logement. Le dialogue avec ce dernier était impossible. Les autres habitants de l'immeuble ne causaient par ailleurs pas de nuisances sonores particulières, seules celles provenant de l'appartement du locataire l'empêchaient de dormir et rendaient la situation pour elle invivable.

C_____ a, quant à lui, déclaré que le locataire était quelqu'un d'extrêmement compliqué et agressif avec qui le dialogue était impossible. C_____ habitait au rez inférieur de l'immeuble, soit à l'étage situé en dessous du locataire, en face. Le locataire faisait beaucoup de bruit. Dès que quelqu'un parlait, il hurlait des menaces par la fenêtre et claquait ses fenêtres, en particulier la nuit. Il avait reçu plusieurs menaces de mort de la part du locataire et partant, le craignait. C'était d'ailleurs pour ce motif qu'il avait quitté son appartement au mois de septembre 2018. Les problèmes avec le locataire avaient commencé dès son arrivée dans l'immeuble et n'avaient jamais cessé. Lui aussi avait dû faire appel à la police et déposer une main courante à son encontre. Le comportement du locataire n'avait cependant pas changé. Le locataire ne supportait par ailleurs aucun bruit provenant de l'extérieur et hurlait dès qu'un bruit extérieur se produisait.

s. Par plaidoiries finales du 14 novembre 2019, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et a pris des conclusions reconventionnelles en évacuation immédiate du locataire. Elle a produit deux nouvelles pièces, soit une nouvelle plainte de B_____ datée du 4 octobre 2019, et un jugement du Tribunal des baux et loyers du 13 novembre 2012.

Aux termes de cette dernière pièce, avant de s'installer dans l'appartement litigieux, le locataire était locataire d'un autre appartement à Genève, qu'il avait été contraint d'évacuer par jugement JTBL/1267/2012 du 13 novembre 2012, suite

à un congé extraordinaire donné au motif de plusieurs plaintes de voisins au sujet de nuisances sonores, d'injures et de déprédations des parties communes.

Par mémoire de plaidoiries finales du 15 novembre 2019, le locataire a persisté dans ses conclusions. Il a produit une nouvelle pièce, soit un extrait de main courante délivré le 11 novembre 2019 par la Police indiquant qu'elle était intervenue à plusieurs reprises à sa demande en réponse à des nuisances sonores provenant de l'appartement de C_____.

Les parties ont répliqué et dupliqué et la cause a été gardée à juger.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

- 1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement, hors charges, s'élève à 6'096 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (6'096 fr. x 3 = 18'288 fr.).

- 1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.5 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel, prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Il incombe à l'appelant de motiver son acte c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, l'intimée soutient que l'appel serait insuffisamment motivé et, de ce fait, irrecevable. Or, l'appelant formule des critiques du jugement querellé et de sa motivation, en se référant au raisonnement contenu dans ce dernier. Il conteste par ailleurs la bonne application de l'art. 257f al. 3 CO.

L'appel est par conséquent suffisamment motivé. Il est dès lors recevable.

2. L'intimée fait valoir que certains allégués de l'appelant sont irrecevables. Compte tenu des considérants qui suivent, cette question peut demeurer ouverte.
3. L'appelant soutient que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées pour procéder à la résiliation du contrat de bail à loyer et que c'est ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que le congé était efficace.

3.1 A teneur de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

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 moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO).

La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose 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 (SJ 2014 I 210; arrêt du Tribunal fédéral 4A.87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1).

Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de cette disposition, il faut notamment que le locataire, par sa manière de se comporter dans le bâtiment, n'ait pas

respecté les égards qui sont dus aux autres locataires, en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, pp. 884-885; HIGI, *Commentaire zurichois*, n° 12 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, n° 36 ad art. 257f CO).

En particulier, le locataire doit s'abstenir de faire du bruit, de générer des odeurs nauséabondes, d'utiliser des produits toxiques, de se comporter de manière contraire aux mœurs ou de tolérer de tels comportements dans les locaux loués ou de violer le droit pénal, par exemple en injuriant les voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles (LACHAT, *op. cit.*, pp. 884-885).

Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (SVIT-Kommentar, n°s 33-34 ad art. 257f CO; HIGI, *op. cit.*, n° 58 ad art. 257f CO). Le congé présuppose que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison. La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux. La réponse à cette question ne repose toutefois pas sur des critères abstraits, mais fait appel aux règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce, y compris des circonstances objectives et subjectives propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble (HIGI, *op. cit.*, n° 59 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, n° 35 ad art. 257f CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 889).

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. 2).

3.2 Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (SJ 2014 I 211). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois et d'un peu plus de huit mois n'ont pas été jugés excessifs (SJ 2014 I 211; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3 in SJ 2004 I 93; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3; WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, in *Séminaire du Droit du bail*, 2006, n° 27, p. 9).

Le Tribunal fédéral a même qualifié de «court» un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd).

En effet, plus le laps de temps écoulé entre un ultime avertissement et la résiliation du bail est long, plus le seuil de tolérance du bailleur envers la

perturbation reprochée au locataire peut être considéré comme étant élevé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 bb) aaa)).

3.3 Dans le cas présent, depuis le mois d'avril 2015 à tout le moins, l'intimée a reçu de nombreuses plaintes ainsi qu'une pétition au sujet du comportement de l'appelant. En effet, ce dernier criait, tapait contre les murs, claquait les fenêtres, menaçait et injurait le voisinage à toute heure du jour et de la nuit, empêchant ainsi les autres habitants de l'immeuble de trouver le sommeil et laissant régner dans l'immeuble un climat de terreur.

Les témoins B_____ et C_____ ont confirmé l'existence de nuisances sonores insupportables provenant de l'appartement de l'appelant. Ils ont par ailleurs confirmé l'existence d'injures et de menaces à leur rencontre, les contraignant même à faire appel à la police.

L'appelant n'a par ailleurs pas nié être l'auteur de ces nuisances.

Il considère toutefois ne pas avoir violé son devoir de diligence car il ne faisait que réagir aux nuisances provenant du manque d'isolation du bâtiment et du comportement d'autres locataires.

Or, à supposer que l'immeuble soit mal insonorisé, ce qui n'est pas établi, l'appelant devait faire preuve d'autant plus d'égards envers ses voisins et ainsi éviter de crier à toute heure du jour et de la nuit. Il n'est de plus pas démontré que ces cris intervenaient à des moments où les voisins faisaient eux-mêmes du bruit.

Il a par ailleurs été établi que l'appelant brûlait, sans raison apparente, des objets dans l'immeuble, mettant ainsi en danger l'intégrité physique des habitants de l'immeuble.

Partant, le comportement de l'appelant ne constitue pas une simple réaction à l'environnement qui l'entoure mais uniquement un manque manifeste d'égards envers ses voisins et une violation grave du devoir de diligence lui incombant.

L'intimée a de ce fait adressé une protestation écrite à l'appelant en date du 6 juillet 2017, dans laquelle l'appelant était prié de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de respecter les règles et usages locatifs et de cesser d'incommoder ses voisins, faute de quoi son contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO. Cette mise en demeure était claire et l'appelant ne pouvait que comprendre qu'il devait cesser d'incommoder ses voisins.

Suite à la réception d'une nouvelle plainte datée du 21 mars 2018 et du dépôt d'une main courante à l'encontre de l'appelant en date du 5 avril 2018, l'intimée a immédiatement adressé une nouvelle protestation écrite à l'appelant le 10 avril 2018.

Ces avertissements sont toutefois demeurés inopérants. L'appelant n'a jamais modifié son comportement qu'il a continué à adopter jusqu'à la résiliation du contrat de bail.

Suite à la réception de nouvelles plaintes et d'une pétition de la part de huit voisins, l'intimée a immédiatement procédé à la résiliation du contrat de bail à loyer de l'appelant par avis officiel du 21 août 2018 pour le 30 septembre 2018.

La chronologie des évènements démontre que l'intimée a agi rapidement dès qu'elle a eu connaissance et confirmation du fait que la situation ne s'était pas améliorée.

De surcroît, le temps qui s'est écoulé entre la mise en demeure du 10 avril 2018 et la résiliation du bail du 21 août 2018 est inférieur à cinq mois, délai qui ne saurait être qualifié d'excessif, compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Vu ce qui précède, il apparaît que les faits qui peuvent être imputés à l'appelant sont suffisamment graves pour justifier un congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO.

Toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées dans le cas présent, la Cour confirmera le jugement attaqué.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 20 février 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/42/2020 rendu le 9 janvier 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21399/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ

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.