

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29419/2010

ACJC/367/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 MARS 2014

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ Meyrin (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2013, comparant par Me Thierry Sticher, avocat, place des Eaux-Vives 8, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Et

B_____, sise _____ Meyrin (GE), intimée, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.03 2014.

EN FAIT

A. a. B _____ (ci-après : la FONDATION), propriétaire, et A _____ et C _____, locataires, ont conclu le 23 avril 2001, un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Meyrin (Genève). A _____ a vécu dans ce logement depuis son enfance, ses parents étant les précédents locataires.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} juin 2001 au 31 mai 2002, renouvelable tacitement d'année en année, avec un préavis de résiliation de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 15'264 fr., charges non comprises.

b. Par décision n° 1 _____ du 1^{er} décembre 2005, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a accordé aux époux A _____ et C _____ une réduction de loyer de 15% d'avril à octobre 2005. Leur requête portait sur des nuisances sonores dues à une mauvaise isolation de la porte de l'appartement et à la nature du revêtement du sous-sol. La pose de joints en caoutchouc sur ladite porte avait donné satisfaction et l'OCIRT avait reconnu l'efficacité de la mesure. En revanche, la question des sous-sols était demeurée non élucidée, "*les éventuelles nuisances en résultant n'ayant pas fait l'objet d'enregistrement*".

c. Par avenant du 3 mai 2007 au contrat de bail, A _____ est devenu seul titulaire du bail après la séparation des conjoints.

d. Le 25 décembre 2008, la police est intervenue dans l'immeuble, A _____ s'étant plaint du bruit causé par des voisins. Il a à nouveau contacté la police à cause du bruit le 28 décembre suivant.

D _____, qui habite deux étages au-dessus de A _____, a indiqué au Tribunal que sa famille, composée de quatre personnes, faisait nécessairement du bruit. A _____ avait fait venir la police chez lui le jour de Noël et le jour de nouvel an à 16h, alors qu'il avait des invités à la maison. La première fois, ils s'étaient disputés avec A _____ avant l'arrivée de la police car celui-ci avait tapé à la porte et s'était adressé à lui avec de mauvaises manières.

e. Par courrier du 5 janvier 2010, les époux E _____ et F _____, locataires d'un appartement situé au-dessus de celui de A _____, se sont plaints auprès de la régie du comportement de ce dernier. Depuis plusieurs années, il insultait le voisinage et menaçait de sortir son fusil lorsque des personnes discutaient devant l'immeuble. Il frappait désormais sur les radiateurs en hurlant en pleine nuit au moindre bruit perçu.

E _____ a confirmé devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) avoir personnellement entendu A _____ menacer des personnes, depuis son balcon, de sortir son fusil, d'appeler la police ou de descendre.

f. Par pli du 12 janvier 2010, la régie a informé A_____ des plaintes de son voisinage relatives à son comportement d'une extrême violence, notamment ses menaces proférées avec son fusil depuis son balcon à l'encontre de personnes discutant dans la rue. Elle le priait de ne plus taper sur ses radiateurs à chaque bruit entendu, afin d'éviter de déranger ainsi tout l'immeuble.

Par lettre du même jour, la régie a indiqué aux époux D_____ et F_____, habitant au deuxième étage de l'immeuble, qu'elle avait été interpellée en raison de nuisances sonores émanant de leur logement et les priait de veiller à ne pas incommoder leurs voisins.

Dans leur réponse du 19 janvier 2010 à la régie, les époux D_____ et F_____ ont contesté les termes de ce courrier et ont accusé A_____ d'être l'auteur des nuisances sonores.

g. Par courrier du 27 janvier 2010, A_____ a contesté auprès de la régie les agissements qui lui étaient reprochés. Il ne s'était jamais promené avec son fusil militaire sur son balcon et avait définitivement rendu son matériel militaire en 2005. Pour le surplus, il avait effectivement donné des coups contre son radiateur en raison du bruit causé par la famille résidant au deuxième étage, qui déplaçait des meubles sans précautions, prenait des bains à des heures nocturnes, faisait tourner tardivement des machines à laver et dont les enfants sautaient sur le plancher sans tapis. Il ajoutait que G_____, également locataire de l'immeuble (au 2^{ème} étage), était elle aussi contrainte de taper contre les radiateurs pour les mêmes raisons.

Dans une correspondance du même jour - annexée au courrier de A_____ -, G_____ a indiqué à la régie n'avoir jamais vu A_____ proférer des menaces avec une arme et n'avoir jamais constaté de comportement agressif de sa part. Elle relevait en revanche que la tranquillité ne régnait plus dans l'immeuble. Des portes étaient sans cesse claquées, des meubles étaient fréquemment déplacés, des machines à laver tournaient jusqu'à plus de 23 heures, une musique intense résonnait pendant des heures et des chiens ne cessaient d'aboyer ou de pleurer, parfois après minuit.

h. Par courrier du 31 mars 2010 à la régie, les époux E_____ et F_____ se sont à nouveau plaints des coups assésés par A_____ contre les murs la nuit en réaction au bruit provenant d'un appartement situé au 4^{ème} ou 5^{ème} étage. Devant le Tribunal, E_____ a confirmé que A_____ faisait des crises lorsqu'un bruit provenait d'un autre appartement, en cognant alors contre les murs et les radiateurs.

La régie a sommé, par lettre du 21 avril 2010, ce dernier de cesser d'asséner des coups contre les murs en réaction aux bruits de l'immeuble, faute de quoi elle prendrait toutes mesures utiles à son encontre.

i. Une pétition a été adressée, le 22 avril 2010, à la régie par plusieurs locataires de l'immeuble, qui se plaignaient des coups violents portés par A_____ sur les

murs, ainsi que des menaces proférées à l'encontre de certains d'entre eux, parfois à la limite du racisme, et de ses hurlements qui réveillaient tout l'immeuble. Il ne supportait aucun bruit, notamment de chaises et de portes, de chiens, de gens qui marchaient ou discutaient en bas de l'immeuble ou de rires d'enfants. Il avait même, par le passé, tiré en l'air avec une arme à feu pour faire taire un chien qui aboyait. Les locataires de l'immeuble souhaitaient que A_____ quitte l'immeuble car il représentait selon eux un réel danger.

H_____, voisin de palier de A_____, a indiqué au Tribunal être l'auteur de la pétition, fondée sur les doléances des voisins. Il subissait depuis deux ans des bruits très agressifs dès que A_____ était agacé par un bruit, même un petit bruit tel qu'un déplacement de chaise. Le bruit qui émanait du logement de A_____ ressemblait à des coups de massue contre le mur ou faisait penser qu'il sciait quelque chose sur l'évier. Ces bruits avaient été très fréquents, en moyenne deux fois par semaine, voire parfois tous les jours et survenaient à n'importe quelle heure. Le témoin a admis que les portes d'entrée s'entendaient dans tout l'immeuble et que ses enfants ne fermaient pas la porte avec beaucoup de précautions. Toutefois, A_____ criait sur le balcon en réaction à des jeux d'enfants ou des aboiements de chien. Deux ans auparavant, il avait entendu - mais n'avait pas vu - à deux reprises un bruit de coup de feu suite à des bruits de chien.

E_____, cosignataire de la pétition, a déclaré qu'il avait l'impression que A_____ tapait contre les murs avec un marteau. Il avait également entendu des coups de butoir, c'est-à-dire des coups forts, sourds, qui devaient avoir été donnés avec un objet solide, contre les murs à environ 1h00 du matin. Cette situation durait depuis environ huit ans. La situation devenant tendue, cela ne valait plus la peine de discuter. Selon lui, A_____ réagissait à d'autres bruits dans l'immeuble. L'isolation phonique intérieure de l'immeuble n'était effectivement pas bonne. A_____ avait rendu les voisins attentifs au fait que tout s'entendait dans l'immeuble, en particulier les bruits de chaises, même trois ou quatre étages en dessous ou en dessus. Cela étant, parfois il entendait A_____ alors que le calme régnait dans l'immeuble. Tous les locataires avaient équipé leurs meubles de feutres et il lui semblait que la situation s'était améliorée. Le témoin n'avait pas entendu ce dernier tirer des coups de feu, on lui avait raconté cet épisode.

Pour D_____, cosignataire de la pétition, A_____ était hyper-sensible et réagissait à chaque bruit dans l'immeuble. Lorsque son fils avait environ 13 ans, A_____ l'avait menacé "d'un coup de pied au cul" s'il continuait à descendre les escaliers comme cela. Il avait entendu dire que A_____ aurait tiré un coup de feu, mais il n'habitait pas encore l'immeuble à cette époque. L'isolation phonique de l'immeuble n'était pas très bonne; on entendait notamment le bruit du déplacement des meubles; suite à une remarque de son voisin du dessous (E_____), il avait équipé ses chaises de feutres. A l'époque de son audition par le Tribunal (le 19 septembre 2012), le témoin entendait encore des coups contre les

murs et contre les canalisations qui résonnaient dans tout l'immeuble; A_____ tapait par exemple contre les canalisations lorsque l'épouse du témoin se douchait à 19h00; un mois auparavant, A_____ était sorti sur le palier pour insulter cette dernière et le concierge, qui discutaient. Selon le témoin, l'appartement de A_____ devait être à moitié démolé compte tenu de tout ce bruit.

J_____, qui avait habité entre 2006 et 2011 un appartement situé en face de l'appartement sis au-dessus de celui de A_____, a déclaré ne pas avoir eu directement des problèmes de voisinage avec ce dernier, mais l'avoir entendu crier sur des enfants parce qu'ils faisaient trop de bruit. Il avait entendu A_____ taper contre les murs, parfois assez fort et vers 2h00 ou 3h00 du matin. Il n'avait pas entendu directement des menaces, mais avait été témoin d'une dispute entre A_____ et H_____, sans entendre personnellement de propos racistes. Il lui semblait l'avoir entendu hurler le dimanche matin en raison du bruit d'un chien dans le parc. Il avait entendu A_____ mettre sa musique à fond. Il n'était pas au courant que A_____ aurait utilisé un pistolet. La police l'avait contacté suite à des plaintes de A_____ concernant le bruit des chaises dans sa cuisine. L'immeuble était ancien et donc pas très bien insonorisé. A_____ ne supportait aucun bruit, notamment pas celui des enfants qui jouaient dans la cour. Il l'avait également entendu réagir le dimanche matin, sans savoir exactement à quoi. En 2010, la situation était à son comble en ce qui concernait sa musique et ses cris envers les enfants. La dernière année durant laquelle le témoin avait vécu dans l'immeuble, le bruit relevait d'une vie normale entre voisins; il n'avait plus entendu A_____ mettre la musique à fond, ni s'en prendre aux voisins; il était cependant très peu à la maison.

j. Par courrier du 30 avril 2010, la régie a prié le Service de l'action sociale et de la jeunesse (ci-après : le Service de l'action sociale) de prendre en charge le cas de A_____ pour tenter de rétablir la paix et l'harmonie dans l'immeuble.

k. Par lettre du 18 mai 2010, A_____, faisant référence à sa correspondance du 27 janvier 2010 restée sans réponse, a interpellé la régie pour savoir quelles mesures avaient été prises à l'encontre des nuisances sonores dont il s'était plaint.

La régie lui a répondu le 26 mai 2010 qu'elle avait rappelé à la famille du deuxième étage les règles et usages locatifs appliqués dans le canton. Elle l'informait avoir reçu, de l'ensemble des locataires de l'immeuble, de nouvelles plaintes à son encontre.

l. Par pli du 29 juin 2010, plusieurs locataires de l'immeuble ont informé la régie de l'intervention de la police suite aux agissements de A_____, qui faisait du tapage en réaction au moindre bruit et effrayait les enfants.

H_____ a déclaré au Tribunal avoir fait intervenir la police en juin 2011 pour qu'elle se rende chez A_____. La police était ensuite intervenue chez lui une semaine après, à la demande de A_____ qui se plaignait de bruits de chaises et de portes; il avait pu être constaté qu'il y avait des feutres sous ses chaises.

K_____, îlotier, a indiqué être intervenu au moins deux fois dans l'immeuble litigieux, à la demande de A_____, qui se plaignait du bruit causé par ses voisins. Il ne se souvenait pas d'une demande émanant de quelqu'un d'autre. Lors de ses interventions, l'îlotier n'avait constaté aucun comportement inapproprié de la part de A_____, ni d'aucune autre personne dans l'immeuble. Il avait rencontré le concierge et deux locataires. Ces personnes avaient un contentieux avec A_____, et les autres locataires souffraient de l'insistance de A_____ à vouloir déterminer l'origine des bruits. Ce dernier et son voisin de palier avaient pu discuter des bruits de claquement de portes et de meubles tirés sur le parquet dont A_____ se plaignait. Il n'avait pas souvenir que ce voisin se soit également plaint de bruits engendrés par A_____. Une médiation avait été proposée, mais elle n'avait pas eu lieu sans qu'il ne sache pourquoi.

H_____ a confirmé qu'un îlotier avait procédé à une sorte de médiation entre A_____ et lui-même. Cela n'avait rien changé. Si l'îlotier n'avait pas constaté dans l'appartement de A_____ de dégâts qui auraient pu être causés par les bruits décrits, il n'avait toutefois pas regardé.

E_____ a confirmé avoir co-signé le courrier du 29 juin 2010. Un médiateur était effectivement venu chez lui, en présence de H_____ et son épouse. A_____ avait catégoriquement refusé la médiation.

m. Par courrier du 9 juillet 2010, la régie a à nouveau sollicité du Service de l'action sociale une prise en charge de A_____.

Par lettre du même jour, elle a sommé ce dernier de cesser de taper violemment contre les murs, à défaut de quoi son contrat de bail serait dénoncé avec effet immédiat en application de l'art. 257f al. 3 et 4 CO.

A_____ a répondu le 22 juillet 2010 que la situation était rentrée dans l'ordre.

Renseignements pris auprès du service de conciergerie de l'immeuble, la régie a constaté que le calme était revenu dans l'immeuble, ce dont elle a informé A_____ le 29 juillet 2010 en précisant que si cette issue était consécutive à la période estivale, elle reviendrait à lui courant septembre.

Le Service de l'action sociale a confirmé à la régie, le 11 août 2010, que deux visites à domicile avaient permis d'entendre les doléances de A_____ et de certains de ses voisins, notamment son voisin de palier, et que des efforts seraient entrepris de part et d'autre pour réduire les nuisances sonores.

n. Par correspondance du 30 septembre 2010, la régie a informé A_____ de nouvelles plaintes des familles E_____ et F_____ ainsi que H_____ et I_____ en raison de coups portés contre les murs, les sols et les radiateurs avec des objets durs. Elle le mettait en demeure, pour la dernière fois, de cesser ses agissements, faute de quoi elle dénoncerait le contrat avec effet immédiat en application de l'art. 257f al. 3 et 4 CO.

o. Dans une pétition du 4 octobre 2010, plusieurs locataires ont indiqué à la régie que les agissements de A_____ n'avaient pas cessé et la priaient de faire le nécessaire le plus rapidement possible. H_____ a confirmé être l'auteur du courrier, contresigné par d'autres voisins.

p. Par courrier du 6 octobre 2010, A_____ a contesté les reproches figurant dans le courrier de la régie du 30 septembre 2010. Il a indiqué être lui-même victime des bruits invoqués dans ce courrier, qui provenaient selon lui d'un autre appartement que le sien.

q. Par avis de résiliation du 15 octobre 2010, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 novembre 2010 en application de l'art. 257f al. 3 et 4 CO.

r. Par courrier du 26 novembre 2010, huit personnes, parmi lesquelles les locataires L_____ et G_____, ont co-signé un courrier à l'attention du conseil de A_____, ainsi libellé :

"Nous, soussignés, amis, famille, proches et connaissances de A_____ attestons par la présente avoir toujours eu de très bonnes relations avec lui. Cet homme est toujours d'une grande gentillesse et ce, même avec des personnes qu'il ne connaît pas. Il est constamment prêt à rendre service sans rien attendre en retour. Nous ne l'avons jamais vu faire preuve d'agressivité envers qui que ce soit, bien au contraire nous admirons sa passivité, son calme et sa discrétion. Beaucoup d'entre nous voyons régulièrement A_____ avec nos enfants et l'entente réciproque est tout simplement parfaite. Il n'hésite pas à réparer des jouets ou effets personnels, ainsi qu'à leur donner un coup de main pour leurs devoirs de classe. Nous affirmons qu'il est et a toujours été d'une très agréable compagnie et pensons que s'il trouve la compagne idéale, il ferait un très bon père et qu'il donnerait certainement une excellente éducation à ses enfants".

s. G_____ s'est, le 28 mars 2011 (soit après l'introduction de la présente procédure; cf. let. B.a ci-après), plainte auprès de la régie des portes qui claquaient dans l'immeuble, ainsi que des bruits engendrés par les familles D_____ et F_____ ainsi que M_____, dus au déplacement de meubles, à la musique, à des bains et à l'utilisation de machines à laver à des heures tardives, aux talons sur le parquet et aux aboiements de chiens.

t. Répondant à un questionnaire élaboré par la régie, les époux D_____ et F_____ ont mentionné, le 20 juin 2011, qu'ils subissaient toujours des nuisances émanant du logement de A_____, qui tapait sur les canalisations et injuriait les personnes qui se trouvaient dans l'entrée de l'immeuble. Ils n'étaient pas favorables à une médiation.

Les époux H_____ et I_____ ont également confirmé que des nuisances émanaient toujours de l'appartement de A_____. Il tapait sur les radiateurs, contre les murs et contre son évier. Ils refusaient une médiation.

E_____ indiquait également que les nuisances provenant de l'appartement de A_____ n'avaient pas cessé. Ce dernier frappait contre les radiateurs, mais, à sa décharge, en réaction aux aboiements du chien de la famille D_____ et F_____ ou lorsque ses membres manipulaient avec peu de délicatesse leur pommeau de douche. Il se disait favorable à une médiation.

u. G_____ s'est plainte, par courrier du mois de septembre 2011 à la régie, de travaux qui duraient depuis trois semaines dans l'appartement de la famille M_____, de déplacements de meubles tard le soir et du claquement des portes d'entrée à presque tous les étages.

B. a. Par requête du 12 novembre 2010, portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 avril 2011, A_____ a conclu à l'inefficacité du congé et à son annulation. A l'appui de ses conclusions, il a relevé que les comportements qui lui étaient reprochés n'existaient pas.

b. Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle, la bailleresse a conclu à la validité du congé et à l'évacuation de A_____.

c. Par écriture subséquente, A_____ a sollicité l'audition de témoins. Il a pour le surplus persisté dans ses précédentes conclusions du 11 novembre 2010 et a conclu au déboutement de la bailleresse.

d. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties, A_____ a confirmé avoir reçu des courriers de reproches de la régie depuis le début de l'année 2010, mais a catégoriquement contesté avoir menacé qui que ce soit avec un fusil et également avoir hurlé. Il lui était arrivé de parler un peu fort pour rappeler des enfants à l'ordre, ainsi que de taper sur les radiateurs - environ une dizaine de fois - parce qu'il entendait du bruit dans un autre appartement et qu'il ne pouvait faire appel ni à la régie, ni à la police. Il n'avait pas compris que l'intervention de l'assistante sociale était destinée à organiser une médiation avec ses voisins; il croyait qu'elle était venue l'aider pour sa demande de demi-rente AI. L'îlotier était intervenu pour qu'une discussion sur les problèmes de nuisances ait lieu avec ses voisins, ce qu'il avait trouvé utile. A_____ a précisé travailler depuis le 18 octobre 2010, à temps partiel à la _____ et quitter son domicile vers 10h00.

La représentante de la régie a précisé qu'il n'était pas reproché au locataire d'avoir sorti un fusil, mais d'avoir menacé de le faire.

e. Le Tribunal a entendu les témoins dont les déclarations ont été reprises ci-devant dans la mesure utile. Deux autres témoins ont par ailleurs été entendus à la demande de A_____.

e.a L_____ a indiqué habiter dans l'allée située à côté de celle de A_____, au rez-de-chaussée, dans un appartement n'étant pas contigu à celui de ce dernier. Elle a indiqué n'avoir jamais constaté qu'il était bruyant. Elle le connaissait depuis vingt-neuf ans et ne l'avait jamais vu être agressif avec des enfants, ni tirer des coups de feu. Elle n'avait jamais constaté qu'il était bruyant, indiquant qu'avec son

ami, "[ils] *le compar[aient] à une mouche*". Elle entendait en revanche la famille H_____ et I_____ qui habitait au rez-de-chaussée de l'allée de A_____, dans l'appartement contigu au sien (à elle). Ils étaient bruyants, avaient un chien, passaient le balai sur le balcon et H_____ parlait sans cesse au téléphone sur le balcon durant l'été. La famille H_____ et I_____ lui avait reproché de mettre de la musique en été lorsque les fenêtres étaient ouvertes, alors que la musique n'était pas forte. Elle estimait que "*ces voisins [les avaient] pris en grippe*" sans qu'elle ne sache pourquoi. Elle ne s'était jamais plainte auprès de la régie du comportement de cette famille car elle ne voulait pas d'histoires.

e.b G_____ a indiqué habiter dans l'immeuble depuis près de quarante ans et connaître A_____ depuis qu'il était enfant. Elle n'avait aucune plainte à formuler à son encontre, il était très calme et elle n'avait jamais eu de problèmes. Elle n'avait jamais entendu de coups de feu. Elle avait en revanche des plaintes à formuler contre la famille M_____ et contre son voisin de palier. Elle entendait toute la journée des claquements de portes très fort et le bruit des meubles qui raclaient le parquet ou le carrelage, et ce jusque tard le soir. Ces bruits ne venaient pas de chez A_____ puisqu'elle n'entendait pas le rez-de-chaussée (depuis le 2^{ème} étage). Elle avait frappé contre les radiateurs, excédée par le bruit, environ deux fois par semaine.

f. A_____ a sollicité un transport sur place afin de constater l'état de son appartement, ce à quoi la bailleresse s'est opposée. Il a produit des photographies du mur attenant à l'appartement de H_____, ainsi que de l'évier. Il a maintenu l'audition du témoin N_____ figurant sur sa liste.

g. Par ordonnance du 12 décembre 2012, le Tribunal a considéré que les moyens de preuve avancés par le locataire ne seraient pas de nature à influencer le résultat des mesures probatoires et a déclaré les enquêtes closes.

h. Dans ses dernières écritures, A_____ a conclu préalablement à ce que l'audition du témoin N_____, ainsi qu'un transport sur place soient ordonnés. Il a conclu principalement à ce que le congé soit déclaré inefficace, et subsidiairement à ce qu'il soit annulé.

La bailleresse a persisté dans l'intégralité de ses conclusions.

i. Par jugement JTBL/551/2013 du 22 mai 2013, communiqué aux parties le 29 mai suivant, le Tribunal a constaté la validité du congé notifié par la FONDATION le 15 octobre 2010 à A_____ pour le 30 novembre 2010 (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement l'appartement litigieux (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, le Tribunal a retenu que l'audition du témoin N_____ n'était pas nécessaire pour démontrer l'existence des nuisances alléguées. Ces dernières - hormis les coups de feu - étant établies et les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant remplies, le congé était valable. La résiliation reposant sur un intérêt

objectif, sérieux et digne de protection, A_____ était pour le surplus débouté de ses conclusions tendant à l'annulation du congé. Les conditions étant réunies, il y avait lieu de faire droit à la demande d'évacuation de la bailleresse.

- C.**
- a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 27 juin 2013, A_____ a formé appel du jugement précité dont il a demandé l'annulation. Il a conclu principalement au renvoi du dossier au Tribunal des baux et loyers aux fins d'entendre le témoin N_____ et de procéder à un transport sur place avant de rendre un nouveau jugement et, subsidiairement, à ce que l'inefficacité du congé donné le 15 octobre 2010 pour le 30 novembre 2010 soit constatée, ou à ce que ce congé soit annulé.
 - b.** La FONDATION conclut à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** Les parties ont été informées par pli de la Cour du 7 août 2013 de la mise en délibération de la cause. A_____ n'a pas fait usage de son droit de réplique.

EN DROIT

- 1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
- 2.**
 - 2.1** 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), étant précisé que 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 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'espèce, compte tenu du loyer annuel de 15'264 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384; 119 II 147), celle-ci est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.2 Selon l'art. 311 al. 1 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.

Déposé selon la forme et dans le délai prescrits, l'appel est en l'espèce recevable.

2.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

- 3.**
 - 3.1** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir d'examen complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appré-

ciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 6 ad art. 310).

S'agissant en l'espèce d'une procédure portant sur la protection contre les congés, soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la maxime inquisitoire sociale est en outre applicable (art. 247 al. 2 let a CPC).

3.2 L'autorité de seconde instance examine toutefois l'application de l'ancien droit de procédure par le premier juge (art. 404 al. 1 CPC) au regard de ce droit, soit en l'espèce la loi de procédure civile genevoise du 10 avril 1987 (aLPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_8/2012 du 12 avril 2012 consid. 1).

- 4.** L'appelant fait grief au premier juge d'avoir violé son droit à la preuve en n'ordonnant pas, alors qu'il les avait requis, l'audition du témoin N_____ et l'inspection locale de l'immeuble.

4.1 A teneur de l'art. 192 al. 2 aLPC, les procédures probatoires ne doivent porter que sur les faits contestés à moins que la loi ne prescrive au juge de constater lui-même la réalité des faits dont son jugement dépend. A moins que la loi ne prescrive le contraire, le juge apprécie librement les résultats des mesures probatoires (art. 196 aLPC).

Le juge n'est jamais obligé d'ordonner toutes les mesures probatoires sollicitées par les parties. Il peut toujours refuser d'administrer une preuve inutile. Le droit de procédure ne règle pas quelles sont les mesures que le juge doit effectivement ordonner. En cas de refus d'administrer une preuve, une partie ne peut s'en plaindre qu'en invoquant une violation de son droit à la preuve. Or, le droit à la preuve est régi, dans le domaine du droit privé, par l'art. 8 CC, en tant que disposition spéciale par rapport à l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 non publié in ATF 136 III 365; 5A_620/2007 du 7 janvier 2010 consid. 6.1 publié in SJ 2010 I p. 568). Pour qu'il y ait violation du droit à la preuve, il faut que le recourant veuille prouver un fait pertinent, que la mesure probatoire sollicitée ait été régulièrement offerte, qu'elle soit propre à apporter la preuve et que le fait ne soit pas déjà prouvé ou qu'il ne soit pas déjà admis ou écarté à la suite d'une appréciation anticipée des preuves qui ne peut pas être taxée d'arbitraire (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24 s. et les arrêts cités). Ainsi, le juge peut renoncer à administrer une preuve lorsque sa conviction est déjà formée sur la base des éléments apportés et qu'il peut admettre sans arbitraire qu'elle ne pourrait pas être ébranlée par le résultat de la mesure probatoire sollicitée (ATF 134 I 140 consid. 5.3 p. 148; arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3).

4.2 En l'espèce, l'appelant a produit des photographies destinées à établir l'état de son logement et prouver qu'il n'était pas démolé comme l'auraient laissé entendre certains témoins pour décrire l'intensité du bruit provenant de l'appartement concerné (coups de massue ou de marteau contre le mur, raclement de l'égouttoir de

la cuisine, etc.). Compte tenu de ces pièces et des témoignages confirmant que l'appartement n'était pas démolé (témoins K_____ et H_____), le Tribunal n'a pas violé le droit à la preuve de l'appelant en refusant d'ordonner une inspection locale destinée à constater ce fait d'ores et déjà établi.

L'appelant avait par ailleurs cité le témoin N_____ aux fins d'établir que l'immeuble était particulièrement bruyant et le comportement de ses voisins "*insupportable*", le témoin ayant dormi chez l'appelant. Or, il n'est pas contesté que l'insonorisation de l'immeuble litigieux est mauvaise. Les témoins L_____ et G_____ ont en outre décrit certains comportements des voisins de l'appelant. Les plaintes que cette dernière a adressées en janvier 2010, mars et septembre 2011 en relation avec les nuisances et l'attitude des autres voisins, ont en outre été produites. Par conséquent, les premiers juges n'ont pas violé le droit à la preuve de l'appelant en s'estimant suffisamment renseignés sur ces faits, sans qu'il soit nécessaire d'entendre N_____ alors que ce dernier n'habite pas l'immeuble litigieux.

5. Sous le titre "*De l'appréciation arbitraire des preuves et de l'absence de comportement inadéquat de Monsieur A_____*", l'appelant soutient que les témoignages des voisins H_____, D_____ et E_____ n'ont aucune crédibilité et auraient dû être écartés par le Tribunal compte tenu des autres témoignages et lettres en sa faveur. Il en conclut (appel, p. 15 ch. 8) qu'à teneur de ces autres éléments, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées.

Ce faisant, l'appelant critique l'appréciation des preuves effectuée par les premiers juges dans l'application de la disposition précitée, sans toutefois indiquer en quoi cette appréciation serait arbitraire.

Partant, le grief de l'appréciation arbitraire des preuves, insuffisamment motivé (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1), sera rejeté, si tant est qu'il soit recevable (art. 311 al. 1 CPC).

Les critiques de l'appelant s'agissant de certains témoignages seront examinées dans le considérant qui suit.

6. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir gravement violé l'art. 257f al. 3 CO pour deux motifs. D'une part, les premiers juges auraient dû tenir compte dans une plus large mesure de la mauvaise insonorisation de l'immeuble, de sorte que l'on "[devait] *pouvoir attendre des voisins une tolérance plus importante*". D'autre part, dix mois s'étant écoulés entre le premier courrier de la bailleuse au locataire (janvier 2010) et la résiliation du contrat (15 octobre 2010), les nuisances alléguées n'avaient visiblement pas rendu insupportable le maintien du bail.

L'appelant reproche par ailleurs aux premiers juges de ne pas avoir traité cette dernière question, sur laquelle il avait pourtant longuement argumenté, violant son droit d'être entendu, lequel comprenait le droit à obtenir une décision motivée.

6.1 Le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui 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. Pour être valable, le congé anticipé doit respecter des conditions formelles et matérielles cumulatives (art. 257f al. 3 CO).

La jurisprudence a eu l'occasion de préciser que l'art. 257f al. 3 CO s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126).

Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect des règles sur les heures de repos, dans un bruit excessif en dehors de ces heures ou dans le fait de salir les installations communes (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 79).

Il sied cependant d'observer une certaine marge de tolérance qui dépend, entre autres, de l'environnement (quartier bruyant ou non), de la destination des locaux (à usage d'une famille nombreuse, par exemple), de la qualité de l'insonorisation ou des dispositions particulières du contrat (le bailleur a beaucoup insisté sur la tranquillité de l'immeuble). La mesure de cette tolérance s'apprécie en équité et selon les règles sur les droits de voisinage (art. 684 CC), les normes professionnelles et les dispositions du droit administratif relatives à la tranquillité publique et à la protection de l'environnement (LACHAT, *op. cit.*, p. 79).

La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 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'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité; arrêt du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.3). 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 (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et les références).

Le bailleur doit avoir adressé au locataire un avertissement écrit, nonobstant lequel celui-ci aura persisté à contrevenir à son devoir de diligence (LACHAT, *op. cit.*, p. 675). Le bailleur ne doit toutefois pas trop tarder à résilier le bail à l'issue du délai imparti au locataire, si ce dernier continue à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, *op. cit.*, p. 678). Il a ainsi été jugé que des délais de quatre mois et six jours (Cahiers du Bail 2002 p. 3 consid. 3b/dd : ATF non publié du

26 novembre 2001), ou de cinq mois (Droit du Bail 2004 no 25 : ATF non publié du 25 août 2003) étaient admissibles, à l'inverse d'un délai de dix-huit mois (Droit du bail 2003 n° 8 : ATF non publié du 8 août 2001).

6.2 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu, garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester en connaissance de cause et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 133 III 439 consid. 3.3 et les arrêts cités). Pour répondre à ces exigences, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle s'est fondée; elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les arguments invoqués par les parties. Il n'y a violation du droit d'être entendu que si l'autorité ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 134 I 83 consid. 4.1; 130 II 530 consid. 4.3).

La jurisprudence admet qu'une violation de ce droit est considérée comme réparée lorsque l'intéressé jouit de la possibilité de s'exprimer librement devant une autorité de recours disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité précédente et pouvant ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 133 I 201 consid. 2.2; 129 I 129 consid. 2.2.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126 V 130 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 8C_104/2010 du 20 septembre 2010 consid. 3.2).

6.3 En l'occurrence, la lecture de la décision entreprise permet de comprendre les motifs qui ont guidé le Tribunal et sur lesquels il a fondé sa décision. Les premiers juges ont examiné les témoignages et sont parvenus à la conclusion que les nuisances reprochées à l'appelant étaient établies et qu'il ressortait de la procédure qu'elles étaient insupportables pour le voisinage.

A teneur des principes sus-évoqués, il n'appartenait pas au Tribunal de traiter tous les arguments soulevés par le locataire s'agissant de cette dernière question, mais de motiver sa décision, ce qu'il a fait.

Le grief de la violation du droit d'être entendu, infondé, doit donc être rejeté. En tout état, même à admettre une telle violation - inexistante en l'espèce - elle devrait être considérée comme réparée en appel, la Cour disposant d'un plein pouvoir d'examen.

6.4 En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'isolation interne de l'immeuble n'était pas bonne et que les bruits à l'intérieur de l'immeuble s'entendaient encore plus depuis que l'isolation extérieure avait été améliorée. Les premiers juges n'ont pas retenu les prétendus coups de feu ou les menaces au moyen d'une arme (comportements reprochés à l'appelant par quelques voisins), de sorte que ces faits ne sont plus litigieux devant la Cour.

Dans un immeuble présentant une mauvaise insonorisation, on doit compter avec un certain degré de tolérance, mais celle-ci doit s'attacher aux bruits engendrés par la vie courante de ses habitants. Dans le cas présent, les témoins ont tous confirmé

entendre des bruits provenant des appartements voisins du leur, et avoir placés des feutres sous leurs meubles pour atténuer les nuisances.

Or, les témoins H_____, E_____ et D_____ ont fait état, en provenance de l'appartement de l'appelant, de bruits lourds, de jour comme de nuit, tels que des coups portés sur les murs et les radiateurs ressemblant à des coups de marteau ou de massue, des bruits évoquant le sciage sur l'évier de la cuisine et de hurlements. Il est également reproché à l'appelant d'interpeller énergiquement - de façon perçue comme agressive - les personnes discutant sur le palier ou devant l'immeuble, ainsi que les enfants descendant vivement les escaliers.

Quand bien-même ces bruits et attitudes de l'appelant interviendraient en réaction aux bruits perçus par ce dernier dans l'immeuble, force est de constater qu'ils excèdent, par leur fréquence, leur intensité et les heures auxquelles ils ont lieu, les bruits de la vie courante que les locataires d'un immeuble mal insonorisé doivent pouvoir supporter.

L'appelant ne conteste d'ailleurs pas - tout en minimisant l'intensité - avoir "*parlé un peu fort*" pour rappeler des enfants à l'ordre, de même que d'avoir frappé sur les radiateurs parce qu'il entendait du bruit.

Toutefois, on ne peut suivre l'appelant lorsqu'il soutient que les locataires dont émanent les plaintes l'auraient "*pris en grippe*" de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'apporter du crédit à leurs témoignages. La nature et l'existence des nuisances décrites par les trois témoins précités (tels que circonscrits en appel) ont été confirmés par le témoin J_____, qui a entendu à plusieurs reprises, en 2010, l'appelant crier sur des enfants parce qu'ils faisaient trop de bruit, taper contre les murs, parfois assez fort et à 2h00 ou 3h00 du matin, l'avoir entendu hurler ou réagir le dimanche matin sans raison apparente et mettre de la musique à haut volume. Ces déclarations sont d'autant plus crédibles que le témoin n'est plus locataire d'un appartement dans l'immeuble en cause.

L'appelant s'appuie ensuite sur les déclarations des témoins L_____ et G_____, selon lesquels il ne serait pas bruyant. Il convient de relever à cet égard que la première habite l'allée à côté de celle de l'appelant et son appartement n'est pas contigu à celui de ce dernier. Il est dès lors vraisemblable qu'elle n'entende pas - ou pas avec la même intensité - les bruits en provenance de l'appartement litigieux. En revanche, les nuisances qu'elle reproche au témoin H_____ - dont l'appartement est précisément contigu au sien - ne sont ni de la même nature ni de la même intensité que celles reprochées à l'appelant par les autres locataires. Elle ne s'est au demeurant jamais plainte auprès de la régie du comportement de cette famille. Quant à la seconde (habitant le deuxième étage), elle s'est effectivement plainte de ses voisins directs, auxquelles elle a reproché des claquements de portes, des bruits de meubles sur le parquet ou le carrelage, mais elle a déclaré ne pas entendre le rez-de-chaussée (étage de l'appelant).

En outre, si la lettre du 26 novembre 2010, signée par huit personnes, décrit l'appelant comme une personne serviable et attentionnée, ce document ne remet pas en cause l'existence des nuisances provoquées par ce dernier, qu'il reconnait en partie et qui sont pour le surplus confirmées par les témoignages examinés ci-dessus.

Les déclarations de l'îlotier K_____ ne contredisent pas non plus les faits retenus par les premiers juges. Quand bien même ce témoin a indiqué être intervenu à la demande de l'appelant - qui se plaignait du bruit causé par ses voisins - et n'avoir constaté aucun comportement inapproprié de part et d'autre, ni se souvenir que le voisin en question se soit également plaint de bruits engendrés par l'appelant, son témoignage n'exclut pas l'existence des nuisances reprochées à l'appelant, qui n'ont pas eu lieu en présence de l'îlotier.

Enfin, le jugement rendu le 1^{er} décembre 2005 par la commission de conciliation en matière de baux et loyers n'est pas de nature à infirmer les déclarations des témoins retenus ci-dessus. Selon cette décision, rendue cinq ans avant le début des plaintes émanant des voisins, l'appelant et son épouse s'étaient plaints de la mauvaise isolation phonique de leur porte d'entrée (remise en état) et de bruits venant du sous-sol qui n'ont pas été établis.

Dès lors, les enquêtes ont permis d'établir que l'appelant, très sensible au bruit, a, de manière répétée, à tout le moins dès fin 2009 puisque le premier courrier adressé à la bailleuse par un voisin date du 5 janvier 2010, réagi par d'autres bruits, importants et à toute heure du jour ou de la nuit (coups contre les murs et les chauffages, sciage), ou en invectivant énergiquement des adultes dans l'immeuble et à l'extérieur ainsi que des enfants. Ce faisant, l'appelant a enfreint son devoir de diligence de manière telle, en termes notamment d'intensité, de durée et de fréquence, que le maintien du bail en est devenu insupportable pour ses voisins, au sens des principes rappelés ci-devant.

Les griefs de l'appelant s'agissant de la mauvaise appréciation des faits par les premiers juges sont dès lors infondés.

6.5 Contrairement aux allégations de l'appelant, on ne saurait en l'espèce reprocher à l'intimée d'avoir attendu le 15 octobre 2010 pour résilier le bail, la dernière mise en demeure datant du 30 septembre 2010.

Le laps de temps qui s'est écoulé, depuis la première plainte du 5 janvier 2010, soit dix mois, n'est en outre nullement de nature à mettre en doute que le maintien du bail de l'appelant était, compte tenu des nuisances constatées, devenu insupportable. En l'occurrence, après avoir reçu la première plainte du 5 janvier 2010, la bailleuse en a immédiatement informé l'appelant, qui a contesté les faits en joignant à son courrier de réponse une lettre de G_____ se plaignant du bruit des autres locataires. La bailleuse a reçu une deuxième plainte, le 31 mars 2010, et a sommé l'appelant, le 21 avril 2010, de cesser ses nuisances. A réception de la pétition datée du 22 avril 2010, émanant de plusieurs habitants de l'immeuble, la

bailleresse a informé l'appelant de nouvelles plaintes par courrier du 26 mai 2010. Pour tenter de rétablir la paix et l'harmonie dans l'immeuble, elle est intervenue auprès du Service de l'action sociale le 30 avril 2010, et l'a relancé le 9 juillet 2010. Informée le 29 juin 2010 de l'intervention de la police dans l'immeuble, elle a à nouveau sommé l'appelant de mettre fin à ses agissements, en le menaçant de résilier le bail. Après avoir été informée que le calme était revenu dans l'immeuble courant juillet 2010, la bailleresse en a informé le locataire le 29 juillet 2010 tout en précisant qu'elle espérait que cela ne fut pas dû à la période estivale. Saisie de nouvelles plaintes, la bailleresse a mis une dernière fois l'appelant, le 30 septembre 2010, en demeure de cesser ses agissements, sous menace de résiliation du bail. A réception de la nouvelle pétition des habitants de l'immeuble, du 4 octobre 2010, la bailleresse a résilié le bail.

Il ressort de l'enchaînement des faits précités que la bailleresse a souhaité établir la réalité des plaintes et trouver une solution. Au vu du nombre de démarches effectuées, elle n'a nullement été inactive entre la première mise en garde de janvier 2010 et la résiliation de mi-octobre 2010. A teneur de la jurisprudence sus-rappelée, un délai de dix mois est, au surplus, admissible.

Par conséquent, les autres conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO sont réunies en l'espèce, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé extraordinaire notifié par l'intimée.

7. L'appelant conclut à titre subsidiaire à ce que le congé du 15 octobre 2010 soit annulé. Il ne critique toutefois nullement la motivation des premiers juges sur ce point, de sorte qu'il ne sera pas entré en matière sur cette conclusion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).
8. Pour tous ces motifs, l'appelant sera débouté de ses conclusions et le jugement sera confirmé.
9. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 juin 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/551/2013 rendu le 22 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29419/2010-2-B

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Madame Laurence MIZRAHI, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 2.1).