REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

**C/348/2021** **ACJC/957/2023**

# ARRÊT

# DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

## DU JEUDI 13 JUILLET 2023

Entre

**Madame A_____**, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 décembre 2022, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**B_____ SA**, intimée, p.a. C_____ SA, _____ (BE), comparant par Me Serge PATEK, avocat, BARTH & PATEK, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.07.2023.

## EN FAIT

**A.** Par jugement JTBL/958/2022 du 7 décembre 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace le congé notifié le 15 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021 par B_____ SA à A_____ concernant le studio n° 1_____ situé au 3ème étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

**B.** **a.** Par acte expédié le 30 janvier 2023 à la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu, principalement, au renvoi de la cause en première instance pour instruction complémentaire, et, subsidiairement, à ce que la Cour déclare inefficace le congé notifié le 13 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021.

Elle s'est plainte d'une violation des art. 30 Cst et 6 § 1 CEDH, la composition du Tribunal ayant été modifiée lors d'une audience d'enquêtes, sans communication d'un motif justificatif. La présidente du Tribunal avait également été remplacée à l'audience suivante, en raison de la réorganisation du Tribunal civil.

**b.** Dans sa réponse du 27 février 2023, B_____ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Par réplique et duplique des 31 mars et 9 mai 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

**d.** Elles ont été avisées par plis du greffe du 7 juin 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 20 novembre 2009 (non produit), B_____ SA, bailleresse, a remis à bail à A_____, locataire, un studio n° 1_____ situé au troisième étage de l'immeuble sis rue 2_____ no. _____ à D_____.

L'immeuble est géré par C_____ (ci-après : "la régie").

**b.** Le 9 octobre 2020, E_____, locataire d'un studio au même étage, séparé du studio de la locataire par un autre appartement, a adressé un courrier, signé par cinq autres voisins, à la régie pour se plaindre du comportement inadéquat de A_____, à savoir de forts cris et du tapage nocturne contre les murs. Malgré des discussions avec cette dernière, les nuisances n'avaient pas cessé. La police avait dû en outre être appelée à plusieurs reprises. Il était ainsi demandé à la régie d'intervenir.

**c.** Le 19 novembre 2020, F_____, habitant dans l'immeuble sis à la rue 3_____ no. _____ à D_____, s'est lui aussi plaint auprès de la régie des cris venant de l'appartement de la locataire, cris qui le dérangeaient notamment la nuit, perturbant ainsi son sommeil. Il a annexé à son courriel une pétition signée par douze voisins faisant référence aux bruits excessifs de A_____.

**d.** Par courrier recommandé et courrier simple du 24 novembre 2020, faisant référence à une lettre circulaire du 21 mars 2019 (non produite) relative au bruit venant de son logement, la régie a informé A_____ avoir reçu de nouvelles doléances du voisinage concernant des cris, des hurlements et des imitations de bruits d'animaux venant de son appartement, à toute heure du jour et de la nuit. Le voisinage s'était également plaint du fait qu'elle tapait contre les murs ce qui perturbait hautement leur tranquillité, en particulier leur sommeil. La locataire était ainsi mise en demeure de bien vouloir cesser ces troubles d'ici le 14 décembre 2020, sous menace de résiliation du bail.

**e.** Par courriel du 1er décembre 2020, F_____ a informé la régie que la situation s'était péjorée.

**f.** Par avis officiel du 15 décembre 2020, la régie a résilié le bail pour le 31 janvier 2021.

**g.** Par requête déposée le 11 janvier 2021 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a conclu, principalement, au constat de l'inefficacité du congé et, subsidiairement, à son annulation.

**h.** Le 3 mars 2021, E_____ et huit autres voisins se sont à nouveau adressés à la régie pour se plaindre du comportement de A_____.

**i.** Déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 15 avril 2021, A_____ a porté l'affaire devant le Tribunal le 12 mai 2021.

**j.** Le 30 septembre 2021, F_____ a informé la régie que la locataire avait recommencé à crier et avait également endommagé du matériel d'un voisin, notamment sa porte palière, en tapant avec un extincteur.

**k.** Lors de l'audience du Tribunal du 30 novembre 2021, composé de la Présidente G_____ et des juges assesseurs H_____ et I_____, la bailleresse s'est déterminée sur les allégués de la locataire et a déposé des pièces.

Les parties ont ensuite procédé aux premières plaidoiries et ont persisté dans leurs conclusions.

**l.** Le 11 février 2022, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a institué une curatelle de représentation en faveur de A_____ et a confié à sa curatrice la tâche de la représenter en matière de logement.

**m.** Le 14 février 2022, J_____, voisine de A_____, a informé le Tribunal qu'elle ne pourrait être présente à l'audience à laquelle elle avait été convoquée en joignant à son courrier un certificat médical. Son courrier comporte des indications quant aux nuisances subies et aux conséquences de ces nuisances sur son état de santé.

**n.** Lors de l'audience du Tribunal du 24 février 2022, composé de la Présidente G_____ et des juges assesseurs K_____ et I_____, E_____ a été entendue en qualité de témoin. Elle a confirmé les nuisances générées par A_____, survenant de jour comme de nuit, et ayant mené à quelques interventions de la police. Les nuisances s'étaient toutefois calmées depuis quelques temps mais elle entendait toujours des cris, moins violents. Ces nuisances ne survenaient pas tous les jours ni toutes les nuits mais lorsque la locataire se mettait à crier, cela pouvait durer plusieurs heures.

L_____, entendu comme témoin, locataire d'un studio au troisième étage de l'immeuble, adjacent à celui de la locataire, a confirmé les nuisances produites par A_____, de manière non continue mais survenant de jour comme de nuit. Il a également confirmé le fait que ces nuisances s'étaient calmées depuis le début de l'année. Il entendait toutefois toujours des cris, notamment la nuit précédant l'audience. Selon sa connaissance, deux voisins avaient déménagé à cause de l'attitude de la locataire. Concernant les pétitions qui comportaient sa signature, il a confirmé que la signature était la sienne mais ne se souvenait plus si le texte était déjà écrit lorsqu'il avait signé. Toutefois, il a confirmé en audience la teneur des pétitions.

Aucun des deux témoins ne s'est souvenu d'une situation particulière survenue entre le 3 et le 15 décembre 2020.

Le conseil de A_____ a contesté la composition du Tribunal, en raison du remplacement du juge assesseur H_____. Si le Tribunal ne devait pas répéter l'audience en présence du juge assesseur précité, il a requis que le Tribunal soit dorénavant composé du juge assesseur K_____. Il a également requis que le courrier de J_____ du 14 février 2022 soit écarté de la procédure.

Le conseil de B_____ SA s'est opposé à la tenue d'une nouvelle audience. Il a conclu à la recevabilité du courrier précité.

Le Tribunal a imparti un délai au conseil de A_____ pour lui faire parvenir sa requête relative à la composition du Tribunal et à la recevabilité du courrier du 14 février 2022.

Le procès-verbal ne comporte aucune mention de ce que l'attention des parties aurait été attirée sur la modification de la composition du Tribunal.

**o.** Le 14 mars 2022, le conseil de A_____ s'est opposé à la composition du Tribunal lors de l'audience du 24 février 2022, à savoir le fait qu'un juge assesseur avait été remplacé, et a demandé à ce que l'audience soit répétée par le Tribunal dans sa composition initiale, subsidiairement à ce que la composition du Tribunal reste identique à celle ayant prévalu lors de l'audience jusqu'à l'issue de la procédure. Il a également conclu à l'irrecevabilité du courrier de J_____ qui devait être considéré comme un témoignage écrit.

Par déterminations du 21 mars 2022, le conseil de la bailleresse a conclu au rejet de la requête de A_____ et à la recevabilité du courrier de J_____.

Le conseil de la locataire s'est encore déterminé le 4 avril 2022.

Par ordonnance du 12 avril 2022, le Tribunal a rejeté les requêtes de la locataire relatives aux modalités de poursuite de la procédure et de la composition du Tribunal. Il a notamment fait état de ce qui suit : "il n'est pas contesté que l'attention des parties a été dûment attirée sur [le remplacement du juge assesseur H_____ par la juge assesseure K_____] à l'occasion de la seconde [audience]" "et également quant au caractère temporel dudit remplacement". Le Tribunal a considéré : "l'on ne discerne en outre pas en quoi que le fait de ne pas s'être étendu sur les détails de l'indisponibilité du juge assesseur en question aurait conduit le Tribunal a violer les garanties conventionnelle et constitutionnelle dont bénéficie la partie demanderesse".

**p.** Par ordonnance du 8 juillet 2022, la Présidente du Tribunal civil a informé les parties de l'attribution de la cause à la 20ème chambre du Tribunal, "vu la réorganisation du Tribunal civil".

**q.** Lors de l'audience du Tribunal du 6 septembre 2022, composé de la Présidente N_____ et des juges assesseurs H_____ et I_____, J_____ a été entendue en qualité de témoin. Locataire d'un appartement sis au troisième étage de l'immeuble, elle a déclaré que A_____ criait tous les jours et tous les soirs, les horaires variant mais les cris durant toujours plusieurs heures. Ces nuisances la réveillaient la nuit et l'empêchaient de dormir. La situation n'avait pas évolué depuis son emménagement. Elle a confirmé la teneur des pétitions.

**r.** Lors de l'audience du Tribunal du 1er novembre 2022, composé de la Présidente N_____ et des juges assesseurs H_____ et I_____ M_____,

entendue en qualité de témoin et ancienne gérante d'immeubles auprès de la régie, a confirmé que le courrier du 24 novembre 2020 avait été envoyé tant en courrier recommandé qu'en courrier A, sans qu'elle ne se souvienne d'un éventuel problème de notification de ce courrier.

Les parties ont ensuite procédé aux plaidoiries finales. A_____ a persisté dans ses conclusions. B_____ SA a conclu à la validité du congé et à la condamnation de A_____ à une amende de 2'000 fr. pour plaideur téméraire.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

## EN DROIT

**1.** **1.1** 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).

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; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le contrat de bail liant les parties n'a pas été versé à la procédure. Il est vraisemblable que le loyer du studio s'élève à plus de 500 fr. par mois, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (500 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**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).

**2.** L'appelante se plaint d'une violation des art. 30 Cst et 6 § 1 CEDH en raison des modifications intervenues dans la composition du Tribunal durant la procédure de première instance.

**2.1.1** Selon l'art. 30 al. 1 Cst. et l'art. 6 § 1 CEDH, toute personne dont la cause doit être jugée dans une procédure judiciaire a droit à ce que sa cause soit portée devant un tribunal établi par la loi, compétent, indépendant et impartial. Cette réglementation vise à éviter que des tribunaux ne soient constitués spécialement pour le jugement d'une affaire et à empêcher que les juges choisis pour statuer dans une affaire déterminée ne le soient de façon à influencer le jugement. Un tribunal dont la composition n'est pas justifiée par des motifs objectifs viole le droit à la garantie constitutionnelle du juge indépendant et impartial. Les parties à la procédure ont droit à ce que l'autorité judiciaire soit composée régulièrement (ATF 137 I 340 consid. 2.2.1).

La composition et la formation des tribunaux civils appelés à statuer relèvent de l'organisation judiciaire cantonale (art. 3 CPC; Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], FF 2006 ch. 5.1 p. 6875 ad art. 3). Le tribunal est ainsi valablement constitué lorsqu'il siège dans une composition qui correspond à ce que le droit cantonal prévoit. Le droit des parties à une composition régulière du tribunal impose des exigences minimales au droit d'organisation judiciaire cantonal, de façon à éviter les tribunaux d'exception et la mise en œuvre de juges ad hoc ou ad personam (ATF 129 V 335 consid. 1.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_1/2017 du 22 juin 2017 consid. 2.1.1; 9C_731/2007 du 20 août 2008 consid. 2.2.1).

C'est en premier lieu à la lumière des règles cantonales topiques d'organisation judiciaire qu'il convient d'examiner si une autorité judiciaire a statué dans une composition conforme à la loi. Sur ce point, le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral est limité à l'arbitraire. En second lieu, le Tribunal fédéral examine avec une pleine cognition le point de savoir si la composition correcte du tribunal, telle que prévue par le droit cantonal, reconnu non arbitraire, est compatible avec l'art. 30 al. 1 Cst. (ATF 131 I 31 consid. 2.1.2.1 p. 34 s.; à propos de l'art. 29 al. 1 Cst. applicable à la composition d'une autorité administrative, cf. ATF 142 I 172 consid. 3.2).

La composition irrégulière de la juridiction est un vice fondamental, qui ne peut pas être réparé; seul un nouveau jugement, rendu par un tribunal établi conformément à la loi, est susceptible de rétablir une situation conforme au droit (ATF 144 IV 35 consid. 2.1 et les références; 136 I 207 consid. 5.6; arrêts du Tribunal fédéral 9C_232/2018 du 8 juin 2018 consid. 2; 6B_226/2015 du 30 juin 2015 consid. 1.2; 9C_185/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1.2).

**2.1.2** Les conditions formelles de validité et de régularité de la procédure de première instance s'examinent d'office (ATF 135 V 124 consid. 3.1; 132 V 93 consid. 1.2 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 4A_1/2017 précité ibid; MEYER/DORMANN, in Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3ème éd. 2018, n. 8 ad art. 106 LTF), parmi lesquelles figure la composition - régulière ou pas - du tribunal qui a statué (ATF 129 V 335 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 9C_106/2018 du 17 décembre 2018 consid. 3.1).

**2.1.3** Selon la jurisprudence, l'art. 30 al. 1 Cst. n'exige pas que l'autorité judiciaire appelée à statuer soit composée des mêmes personnes tout au long de la procédure, notamment pour l'audition des témoins qui peut être attribuée à un juge délégué ou instructeur (cf. art. 155 al. 1 CPC), et pour le jugement (arrêt du Tribunal fédéral 9C_731/2007 précité consid. 2.2.3 et les arrêts cités). La modification de la composition du tribunal en cours de procédure ne constitue donc pas en tant que telle une violation de l'art. 30 al. 1 Cst. Elle s'impose nécessairement lorsqu'un juge doit être remplacé par un autre ensuite de départ à la retraite, d'élection dans un autre tribunal, de décès ou en cas d'incapacité de travail de longue durée (arrêt du Tribunal fédéral 9C_731/2007 précité consid. 2.2.3).

Cela vaut aussi bien pour la composition de l'autorité de première instance que pour celle de l'autorité d'appel (art. 308 ss CPC).

**2.1.4** Si une modification intervient dans la composition du tribunal de première instance constitué initialement, il appartient au tribunal d'attirer l'attention des parties sur le remplacement de juges qui est envisagé et les raisons qui le motivent; les parties ne peuvent se voir reprocher un défaut de motivation de leur grief de violation de l'art. 30 al. 1 Cst. (art. 310 let. a CPC) que si elles connaissent les motifs justifiant le changement. Le droit à une composition régulière du tribunal doit être examiné de la même façon que le droit à un tribunal indépendant (ATF 142 I 93 consid. 8.2; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_430/2016 du 7 février 2017 consid. 2).

**2.2** En l'espèce, durant la procédure de première instance, la composition du Tribunal s'est modifiée. En effet, la Présidente a changé en cours de procédure. La première a entendu les premières plaidoiries orales. Le courrier par lequel la Présidente du Tribunal civil a procédé à une réattribution de la présente affaire fait référence à la réorganisation du Tribunal civil, de manière générale.

En ce qui concerne l'audience du 24 février 2022, le procès-verbal ne comporte aucune mention de ce que l'attention des parties aurait été attirée sur la modification de la composition du Tribunal. Il résulte par ailleurs de l'ordonnance du Tribunal du 12 avril 2022 que l'indisponibilité du juge assesseur H_____ était temporaire.

Dans la mesure où le Tribunal n'a pas indiqué les motifs des changements dans sa composition, l'appel doit être admis pour violation de l'art. 30 al. 1 Cst, la Cour n'étant pas ne mesure de contrôler le bien-fondé des changements de composition du Tribunal. La cause sera ainsi renvoyée au Tribunal.

Il n'y a donc pas lieu d'examiner les griefs de l'appelante sur le fond.

**3.** 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 30 janvier 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/958/2022 rendu le 12 décembre 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/348/2021-20-OSB.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour complètement de l'état de fait et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

| La présidente : | La greffière : |
|---|---|
| Nathalie LANDRY-BARTHE | 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. 1.2.*