Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.273/2005 /viz

Arrêt du 22 novembre 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. les Juges Corboz, président,
Nyffeler et Favre.
Greffier: M. Carruzzo.

Parties
A._____, p.a. Z._____ SA,
défendeur et recourant,
représenté par Me Pascal Pétroz, avocat,

contre

B._____,
demandeur et intimé.

Objet
contrat de bail à loyer; égards du locataire envers les voisins,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du
13 juin 2005.

Faits:
A.
A.a
Par contrat du 15 février 2001, la X._____ SA a remis à bail à B._____ un appartement de deux pièces sis au troisième étage d'un immeuble dont elle était propriétaire à Genève. Le bail, renouvelable tacitement, devait expirer le 28 février 2002.
A.b Le 3 mai 2001, cinq locataires de l'immeuble se sont plaints à la régie Y._____, représentante de la bailleresse, du fait qu'ils étaient incommodés par le comportement de B._____, qui écoutait de la musique durant la nuit, les empêchant de dormir, criait et portait des coups violents contre la porte d'entrée et les murs de son appartement, et cela de manière répétitive depuis son arrivée dans l'immeuble.
En date du 9 mai 2001, la régie Y._____ a rappelé au locataire son obligation de ne pas incommoder les voisins ainsi que la possibilité pour la bailleresse de résilier le contrat de bail de manière anticipée en cas de plaintes fondées.
Le 4 juillet 2001, une lettre similaire, faisant état d'une ñouvelle plainte, a été adressée au locataire.
Le 27 juillet 2001, C._____ a envoyé à la régie Y._____ une plainte contresignée par onze personnes, lesquelles se plaignaient du comportement bruyant de B._____ durant la nuit. Elle a renouvelé cette plainte le 16 août 2001.
Par courrier du 18 septembre 2001, la bailleresse a résilié le bail, pour justes motifs, avec effet au 31 octobre 2001.
Le 18 octobre 2001, la police est intervenue à deux reprises. A 3 h 40, elle avait été informée que B._____ avait à nouveau mis la musique trop fort dans son appartement; sur les lieux, elle avait constaté que le locataire était sorti de chez lui, en laissant la clef à l'intérieur; ne pouvant rentrer dans son appartement, il avait sonné

chez un voisin, puis tenté de pénétrer chez ce dernier de manière violente. A la suite de cette intervention, le locataire a été mis äux violons(sic), où il a refusé de se soumettre au test de l'éthylomètre. A 17 h le même jour, B._____ a derechef fermé la porte de son appartement en laissant la clef à l'intérieur. Vu son état d'excitation et d'alcoolémie, la police a demandé l'intervention d'un médecin, qui a ordonné son hospitalisation non volontaire dans un établissement psychiatrique.
B.
B.a
Par requête du 1er novembre 2001, non conciliée et portée devant l'autorité judiciaire compétente le 10 octobre 2002, le locataire a contesté le congé, dont il a invoqué l'inefficacité. Il a nié avoir manqué d'égards envers les voisins ou enfreint son devoir de diligence d'une quelconque manière.
La bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de la requête pour cause de tardiveté. Elle a déposé de son côté, le 28 juillet 2002, une requête, non conciliée, soumise à la juridiction spécialisée le 23 septembre 2002, en vue d'obtenir l'expulsion du locataire. Ce dernier s'est opposé à l'admission de ladite requête. La jonction des deux causes a été ordonnée le 20 mai 2003.
Pendente lite, soit en mars 2003, divers locataires se sont plaints du tapage nocturne de B._____, lequel a expliqué que la pétition avait été rédigée par le concierge de l'immeuble et en a contesté la teneur.
Le 7 avril 2003, A._____ a acquis cet immeuble.
Le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a procédé à l'instruction écrite de la cause et à l'audition de deux témoins, cités par le locataire. La bailleresse a, pour sa part, renoncé à l'audition des témoins qu'elle avait cités, ceux-ci ne s'étant pas présentés à l'audience d'enquêtes du 4 mai 2004. Le locataire a également renoncé à l'audition d'un troisième témoin.
Statuant le 21 décembre 2004, le Tribunal des baux et loyers - après avoir ordonné la substitution des parties défenderesses, A._____ prenant la place de la X._____ SA - a constaté l'inefficacité du congé litigieux et débouté le bailleur de sa requête en évacuation.
Saisie par le défendeur, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement de première instance par arrêt du 13 juin 2005. Elle a considéré, en substance, que les courriers émanant des autres habitants de l'immeuble, dont le contenu n'a pas été confirmé sous serment, n'étaient pas propres à établir la réalité des violations alléguées par le bailleur. Pour avoir renoncé à l'audition de ses témoins, celui-ci devait, dès lors, se laisser opposer l'absence de preuve des faits rapportés dans les plaintes des locataires des 3 mai, 27 juillet et 16 août 2001. Quant aux deux rapports de polices versés au dossier cantonal, la Chambre d'appel a estimé que, dans la mesure où ces pièces relataient une intervention postérieure à la résiliation du bail, elles ne permettaient pas à elles seules de tenir pour avérée une violation des devoirs de diligence du locataire, qui aurait été répétée en dépit de la protestation du bailleur. En particulier, bien que le premier rapport précisât qu'il s'agissait d'une ñouvelleþlainte pour bruit intempestif, il n'était pas possible de déterminer à combien de reprises la police serait intervenue antérieurement, à défaut d'allégués précis sur ce point. Au demeurant, si le locataire
souffre certes de problèmes liés à l'alcool et d'ordre psychologique, qui sont susceptibles d'altérer son comportement, cet état de choses rend vraisemblable, mais non avérée, la possibilité de gestes inappropriés susceptibles de porter atteinte à la tranquilllité de l'immeuble. L'intensité des problèmes psychiques dont souffre le demandeur ne résulte d'ailleurs pas du dossier et l'attestation médicale produite, datée de décembre 2001, signale une amélioration de son état. Le défendeur, enfin, ne mentionne aucune nouvelle plainte de voisins ou intervention policière après le 18 octobre 2001 (à l'exception de la pétition de mars 2003, dont la teneur - contestée - n'a pas été confirmée sous serment), ce qui laisse supposer que, depuis lors, tout est rentré dans l'ordre. Les premiers juges pouvaient ainsi retenir qu'en tout état le caractère insupportable du maintien du bail n'était pas démontré.
C.
Agissant par la voie du recours en réforme, le défendeur invite le Tribunal fédéral à dire que la résiliation du bail notifiée le 19 septembre 2001 au demandeur est valable et à condamner ce dernier à évacuer immédiatement l'appartement litigieux. Les arguments qu'il avance pour justifier ces deux conclusions seront indiqués plus loin à l'occasion de leur examen.
Le demandeur n'a pas déposé de réponse dans le délai qui lui a été imparti à cette fin.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté par la partie défenderesse, qui a succombé dans sa conclusion visant à faire constater la validité

de la résiliation de bail arguée d'inefficace par le locataire, et dirigé contre un jugement final rendu en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) dans une contestation civile, le présent recours en réforme est en principe recevable, puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ en liaison avec l'art. 34 al. 1 let. b OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
1.2 Le défendeur soutient à tort que cette contestation civile porterait sur un droit de nature non pécuniaire, au sens de l'art. 44 OJ. Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire, de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en réforme, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par l'art. 46 OJ (arrêt 4C.131/2005 du 5 août 2005, consid. 1.2 et les références).
En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. 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 trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêt cité, ibid.). Le délai de protection court à compter de la fin de la procédure judiciaire, c'est-à-dire en l'espèce à compter de l'arrêt du Tribunal fédéral (art. 38 OJ). Compte tenu du montant du loyer en cause (805 fr. par mois), il n'est pas douteux que la valeur litigieuse de 8'000 fr. est atteinte.
1.3
1.3.1 Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ) ou pour violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252).
Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu de rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une de ces exceptions, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 130 III 102 consid. 2.2 p. 106, 136 consid. 1.4). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4; 129 III 618 consid. 3).
1.3.2 Dans un premier moyen, intitulé Ëu pouvoir d'examen du Tribunal fédéral, le défendeur, après avoir rappelé les principes sus-indiqués, invite la Cour de céans à constater Ïes curieuses contradictions de l'arrêt déféré. Selon lui, la Chambre d'appel aurait tenu les plaintes des locataires pour établies dans sa relation des faits de la cause, pour ensuite exprimer l'avis contraire dans ses considérants de droit. Aussi conviendrait-il de ne prendre en compte, au sujet de ces plaintes, que l'état de fait de la décision attaquée, à l'exclusion de sa partie juridique.
La recevabilité de ce moyen est sujette à caution, dès lors que le défendeur ne précise pas en quoi le procédé incriminé porterait atteinte aux principes jurisprudentiels, invoqués par lui, touchant la constatation des faits.
Quoi qu'il en soit, les passages de l'arrêt cantonal cités dans l'acte de recours n'établissent nullement la réalité de la contradiction alléguée par le défendeur. Dans la partie Ën faitde cet arrêt, la cour cantonale s'est bornée à constater l'existence de plaintes émises par des locataires de l'immeuble à l'encontre du demandeur ainsi que les interventions effectuées auprès de celui-ci par la régie Y._____. Elle n'a pas tenu pour constants les faits allégués dans ces plaintes. Dans la partie Ën droitde son arrêt, la Chambre d'appel a expliqué pourquoi elle considérait que ces faits n'avaient pas été prouvés par le défendeur. On cherche en vain la moindre contradiction entre les deux parties de la décision querellée. Il n'y avait rien de contradictoire à constater l'existence de plaintes, dans un premier temps, puis à nier, dans un second temps, que les reproches formulés dans celles-ci aient été prouvés.
Le moyen examiné, à le supposer recevable, se révèle ainsi dénué de fondement.
2.
2.1 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. S'il persiste à manquer d'égards envers les voisins, nonobstant une protestation écrite du bailleur, à tel point que le maintien du bail devient insupportable pour ce dernier ou les personnes habitant la maison, l'art. 257f al. 3 CO autorise le bailleur à résilier le contrat moyennant un délai de congé

minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.
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 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, raison pour laquelle le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a abusé de ce pouvoir (arrêt 4C.306/2003 du 20 février 2004, consid. 3.5, publié in SJ 2004 I p. 449; arrêt 4C.270/2001 du 26 novembre 2001, consid. 3; arrêt 4C.79/1998 du 4 juin 1998, consid. 2, publié in SJ 1999 I p. 25 ss).
Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêt 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b/bb/bbb et l'auteur cité).
2.2 En l'espèce, la Chambre d'appel, se fondant sur l'avis des commentateurs de la loi de procédure civile genevoise, a considéré que l'existence - avérée - des plaintes écrites formulées par l'ancienne bailleresse à l'encontre du demandeur ne suffisait pas à établir la réalité des violations qui y étaient dénoncées. Par conséquent, le demandeur, qui avait renoncé à l'audition de ses témoins à ce sujet, devait se laisser opposer, en vertu de l'art. 8 CC, l'absence de preuve des faits relatés dans lesdites plaintes. Quant aux deux rapports de police, relatifs à une double intervention postérieure à la résiliation du bail, les juges précédents les ont trouvés par trop imprécis pour que l'on puisse en déduire que le demandeur avait violé derechef ses devoirs de diligence, avant la résiliation du bail, en dépit d'une protestation de la bailleresse.
La question du fardeau de la preuve n'est pas litigieuse dans le cas présent. Pour le reste, force est de constater que les motifs énoncés dans l'arrêt attaqué et résumés ci-dessus relèvent, soit de l'application du droit de procédure cantonal (i.e. la question du fait prouvé par la production d'une pièce, telle la plainte d'un bailleur), soit de l'appréciation du caractère probant d'un élément de preuve (i.c. les rapports de police). Dans l'un et l'autre cas, il s'agit de démarches dont le résultat est soustrait à l'examen de la juridiction fédérale de réforme (art. 55 al. 1 let. c OJ). Ainsi, pour des motifs que la Cour de céans ne peut pas revoir, la Chambre d'appel a considéré que le défendeur n'avait pas réussi à prouver ses allégations quant à une violation répétée de ses devoirs de diligence par le locataire. En considérant, de ce fait, que l'une des conditions cumulatives d'application de l'art. 257f al. 3 CO n'était pas réalisée dans la présente espèce, elle n'a nullement violé le droit fédéral.
Par conséquent, toute l'argumentation du défendeur, qui présuppose la reconnaissance du caractère probant des plaintes et des rapports de police versés au dossier cantonal, s'en trouve privée d'assise, attendu que la prémisse sur laquelle elle repose - à savoir, l'existence de violations répétées du devoir de diligence par le locataire, en dépit d'une protestation écrite de la bailleresse - n'est pas établie.
Le grief correspondant ne peut, dès lors, qu'être écarté.
3.
Le défendeur reproche, toutefois, à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 274d al. 3 CO ainsi que les art. 435 al. 1 et 436 al. 1 de la loi de procédure civile genevoise (LPC gen.).
3.1 Aux termes de l'art. 274d al. 3 CO, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; de leur côté, les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le principe d'instruction ainsi posé n'est pas une maxime officielle absolue, mais une maxime inquisitoire sociale dont le but est de protéger la partie réputée la plus faible et d'assurer l'égalité des parties, ainsi que d'accélérer la procédure. C'est dire que le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. En revanche, il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces; il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuve sont complètes que s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238). Au surplus, la maxime inquisitoire sociale ne modifie pas la
répartition du fardeau de la preuve (arrêt 4C.185/2003 du 14 octobre 2003, consid. 2.1).
Quant aux art. 435 al. 1 et 436 al. 1 LPC gen., ils ne font que reproduire la norme fédérale précitée, respectivement préciser, en ce qui concerne l'audition de témoins, les principes qui en ont été déduits (arrêt 4P.136/2004 du 12 novembre 2004, consid. 5.2; arrêt 4P.171/2003 du 13 novembre 2003, consid. 1.3 et 2.1).

3.2
3.2.1 Se référant à un passage d'une écriture du demandeur, le défendeur en déduit que ce dernier n'a pas formellement contesté les plaintes des autres locataires, si bien que ses propres allégations à ce sujet auraient dû être considérées comme étant prouvées. Dès lors, en jugeant que tel n'était pas le cas, la Chambre d'appel aurait violé l'art. 274d al. 3 CO.
Le moyen est dénué de fondement. La disposition citée ne concerne pas le point de savoir quels faits doivent être prouvés et elle ne pose pas non plus le principe voulant que des faits admis n'ont pas besoin de l'être. Au demeurant, le passage de l'écriture du demandeur reproduit dans l'acte de recours n'autorise nullement à tenir pour constant que le locataire aurait admis non seulement l'existence des plaintes d'autres locataires dont il a été l'objet, mais encore la réalité des reproches formulés à son encontre dans lesdites plaintes.
3.2.2 Le défendeur déplore, par ailleurs, le fait que le Tribunal des baux et loyers n'a pas désigné les témoins dont l'audition lui paraissait utile, en violation de l'art. 436 al. 1 LPC gen. Il relève, en outre, que les juges de première instance ont proposé aux parties de renoncer à l'audition des témoins cités par elles, proposition qui a été acceptée. En reprochant ensuite au demandeur de l'avoir fait, ils auraient adopté une attitude contradictoire qui ne saurait être approuvée. S'il estimait nécessaire d'entendre certains témoins au sujet des diverses plaintes des voisins du demandeur, le Tribunal des baux et loyers aurait dû, bien plutôt, inviter le défendeur à ne pas renoncer à l'audition de ses témoins au lieu de l'ëncourager à le faire.
Force est d'observer d'emblée que le grief en question est dirigé contre le Tribunal des baux et loyers. C'est dire que le défendeur se trompe de cible puisque la décision soumise à l'examen de la Cour de céans n'est pas le jugement rendu par cette autorité mais l'arrêt de la Chambre d'appel. Quoi qu'il en soit, le grief formulé par le défendeur ne saurait être admis pour les raisons indiquées ci-après.
Du moment que le défendeur avait fait citer quatre témoins susceptibles d'attester la réalité des actes du demandeur dénoncés dans les diverses plaintes émises par les voisins de celui-ci, on ne voit pas que le Tribunal des baux et loyers ait dû désigner d'office d'autres personnes à entendre en cette qualité. Ce serait donner à la maxime inquisitoire sociale et à la disposition du droit de procédure genevois qui la précise une portée par trop extensive, sans compter que ce n'est pas la partie présumée la plus faible qui invoque ici la maxime en question.
Quant au comportement du Tribunal des baux et loyers, le défendeur n'apporte pas un début de preuve à son allégation selon laquelle cette juridiction aurait proposé aux parties de renoncer à l'audition de leurs témoins, voire les aurait même encouragées à le faire. C'est lui, au contraire, qui en a pris l'initiative, comme on peut s'en convaincre en lisant le passage topique de son mémoire d'appel du 31 janvier 2005 où il justifie sa démarche en ces termes, après avoir déploré la lenteur de la procédure (p. 10 s., let. c): Ëans ces conditions, et sachant que les voisins de l'intimé ne pouvaient plus souffrir la présence de ce dernier, il est facile de comprendre que l'appelant a renoncé à l'audition de ses témoins qui aurait engendré une prolongation de la procédure de plus d'une année, au vu de l'avancement de la cause. Dès lors, on ne saurait faire grief à l'appelant d'avoir voulu faire diligence. Il apparaît ainsi que le défendeur a renoncé de lui-même à l'audition de ses témoins et qu'il a pris le risque de ne plus pouvoir prouver ses allégations, pourtant contestées par son adverse partie. Ayant assumé un tel risque en connaissance de cause, il est, dès lors, malvenu de reprocher aux premiers juges de ne lui avoir pas
permis de prouver les faits avancés pour justifier la résiliation extraordinaire du contrat de bail le liant au demandeur.
4.
Le défendeur se plaint, enfin, de ce que la procédure cantonale n'aurait été ni simple ni rapide, contrairement aux exigences de l'art. 247d al. 1 CO. On peut, en effet, s'étonner, avec lui, qu'il ait fallu plus de trois ans au Tribunal des baux et loyers pour statuer. Toutefois, à supposer que la longueur de la procédure ne soit pas excusable in casu - question qui peut rester ouverte -, la violation de la disposition citée ne saurait être sanctionnée par la validation d'un congé extraordinaire fondé sur de prétendus justes motifs qui n'ont pas été prouvés. Le défendeur ne pourrait donc rien en tirer en faveur de sa thèse.
5.
Cela étant, il y a lieu de rejeter le recours, dans la mesure où il est recevable, et de mettre les frais de la procédure fédérale à la charge du défendeur (art. 156 al. 1 OJ). Quant au demandeur, qui s'est abstenu de répondre, il n'a pas droit à l'allocation de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2’000 fr. est mis à la charge du recourant.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la Chambre d’appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 22 novembre 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: