



**UNIVERSITÉ
DE GENÈVE**

FACULTÉ DE DROIT

6

Julie CHAPUIS

Exercices préparatoires à la rédaction juridique

Cas n°3

Chargé d'enseignement : M. BRAIDI Guillaume ✓

Date de dépôt : 11 janvier 2020 ✓

Année académique 2020-2021

Université de Genève
Étudiante Julie CHAPUIS
Bd. du Pont D'Arve 40
1205 Genève

Madame Charlotte YORK et
Monsieur Dan YORK
Rue des mines 3
1205 Genève

Genève, le 16 novembre 2020

Concerne : Avis de droit en lien avec un contrat de bail et des aspects pénaux

Chère Madame, Cher Monsieur,

Par la présente, je fais suite à notre entretien concernant la situation avec vos différents voisins. Vous avez fait appel à moi afin d'analyser quels seraient les risques si les reproches de bruits émanant de votre appartement se poursuivaient. Vous avez également sollicité mon analyse concernant les chances de succès de la plainte déposée par vous-même, Mme YORK.

Ainsi, afin de répondre au mieux à vos questions, je commencerai par un rappel des faits (I.), puis je procéderai à l'analyse juridique (II) dans laquelle nous nous focaliserons en premier lieu sur votre contrat de bail à loyer (A.), puis nous étudierons le bien-fondé de la plainte pénale déposée (B.). Enfin je terminerai mon examen avec une conclusion afin de reprendre les différentes solutions (III).

I. ÉTAT DE FAIT

Vous, Charlotte YORK et Dan YORK, êtes mariés, parents de 3 enfants : Jules et Jacques, tous deux âgés de 12 ans ainsi que Juliette, 3 ans. Vous avez engagé Jenny pour s'occuper d'eux pendant leur temps libre.

Vous, ainsi que vos enfants, avez emménagé dans un appartement situé au 3, rue des Mines à Genève en date du 1^{er} novembre 2019. De ce fait, vous vous êtes liés par un contrat de bail avec M. Jean GOLD¹, propriétaire des lieux, représenté par la régie DULAC².

Vos divers voisins ont, de nombreuses fois, fait part de leur mécontentement concernant un excès de bruit provenant de votre appartement. Le 25 février 2020 ils ont ensemble rédigé un courrier adressé à votre régie pour en faire parvenir leurs différentes remarques vous concernant. Ils vous reprochent notamment de nombreuses nuisances sonores telles que : la télévision, la musique, des coups de téléphone, des pas de chaussures à talons, des bruits engendrés par vos enfants ainsi que votre chien, des cocktails et fêtes organisés à répétitions. Ces différentes nuisances vous sont reprochées à toute heure du jour et de la nuit. A cela s'ajoute la vétusté de l'immeuble, lequel est ancien et donc mal isolé.

Sur le même pallier que vous réside Mme ROSE, une retraitée, et l'appartement en dessous est habité par M. SILVER, infirmier.

¹ Contrat de bail à loyer du 1^{er} novembre 2019.

² Contrat de bail à loyer du 1^{er} novembre 2019.

Vous avez reçu le 20 mars dernier un courrier provenant de la régie, relatif aux nuisances sonores émanant de votre logement, auquel vous n'avez pas répondu, puis un second le 1^{er} juin 2020 pour vous informer de la réception de nouvelles plaintes de la part du voisinage ainsi que de vous rappeler à l'ordre concernant celles-ci. Dans une lettre adressée à la régie Dulac, vous avez, le 10 juin 2020, contestez les reproches. Celle-ci vous a adressé un dernier courrier le 25 août 2020, cette-fois-ci vous proposant une procédure de médiation par gain de paix, afin d'apaiser la situation entre vous et les autres habitants de l'immeuble.

Une altercation avec Mme ROSE a eu lieu le 1^{er} septembre 2020. Face à ses insultes de « menteuse » ainsi que de « sale américaine botoxée » faites devant vous, Jenny, et vos enfants, vous avez appelé la police et déposé plainte par appel.

II. ANALYSE JURIDIQUE

A. De votre contrat de bail à loyer

1. Qualification de votre contrat

Procédons d'abord à une qualification de votre contrat. Le bail à loyer est, selon l'art. 253 CO, « un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer ». L'article 255 al. 1 CO traite de la durée du contrat de bail, qui peut être déterminée ou indéterminée. Pour savoir dans quelle catégorie nous nous trouvons, il s'agit de se référer à la « volonté des parties, exprimée expressément ou tacitement dans le contrat [...] »³. Le contrat de bail est de durée indéterminée lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, dès lors, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu⁴. L'article 3 de votre contrat de bail complète ce sujet en affirmant que le bail se renouvelle tacitement pour une durée indéterminée.

En l'espèce, vous avez signé un contrat de bail avec M. Jean GOLD, portant sur un appartement au Rue des Mines 3 - 1205 Genève moyennant un loyer mensuel de CHF 4'000.-⁵. Comme l'indique l'article 2 de votre contrat de bail, la durée initiale de votre contrat était prévue pour une durée déterminée, du 1^{er} novembre 2019 au 31 octobre 2020. En revanche, aucune résiliation n'a été donnée avant le 31 octobre 2020, ni de votre part, ni venant de votre bailleur. La volonté de tous, concrétisée à l'art. 3 de votre contrat de bail, était donc bien de renouveler le contrat tacitement à la fin de cette période. En conclusion, le contrat que vous avez signé est bien un contrat de bail, initialement d'une durée déterminée mais reconduit pour une durée indéterminée après le 31 octobre 2020.

2. Droits et obligations du locataire en matière de rapport de voisinage

Nous allons à présent examiner le contenu du devoir de diligence du locataire, soit une de vos obligations en tant que locataire, et définir la notion de nuisance excessive.

Le devoir de diligence contient 2 aspects : l'art. 257f al. 1 souligne que « le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire », qui selon WESSNER « dépend avant tout de l'affectation de la chose louée, telle qu'elle résulte de la volonté des parties et des circonstances »⁶. Le sujet est repris par LACHAT qui complète que le locataire ne doit ni endommager, ni modifier la chose sans l'accord du bailleur⁷. L'usage soigneux, est de façon plus générale l'usage conforme au contrat.

³ CPra Bail-BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, CO 255 N 2.

⁴ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_227/2017 du 5 septembre 2017, consid. 4.1.1.

⁵ Contrat de bail à loyer du 1^{er} novembre 2019.

⁶ CPra Bail-WESSNER, CO 257f N 16.

⁷ CR CO I-LACHAT, CO 257f N 6.

En l'occurrence, rien dans votre déclaration ne met en doute l'usage tenu de votre appartement, il n'est fait état d'aucune dégradation ni endommagement. Il n'y a donc pas lieu de s'attarder sur ce point-là, nous nous limiterons donc à examiner le second aspect.

Le second aspect réside dans le 2nd alinéa du même article disposant que « s'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. ». Cet égard doit se porter notamment sur les usagers de l'immeuble, qu'il s'agisse du propriétaire, des copropriétaires ou d'autres locataires⁸. L'article 257f al. 2 CO est en lien avec l'art. 684 al. 2 CC selon lequel « sont interdits en particulier [...] le bruit, les vibrations, [...] qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles. ». Les immissions ne sont donc prohibées par l'art. 684 CC que si elles sont excessives⁹. Le Tribunal fédéral a considéré que, pour faire la distinction entre les immissions devant être tolérées, et celles qui sont excessives il faut se fonder sur des « critères objectifs, en évaluant la situation comme une personne raisonnable et moyennement sensible, et en prenant en considération l'ensemble des circonstances du cas concret pour apprécier les différents intérêts en présence »¹⁰. A ce propos, WESSNER ajoute que si les nuisances sont tolérables, il n'y a généralement rien à dire, mais si elles sont excessives, l'auteur doit en principe y mettre fin, ou à tout le moins les réduire, sauf si elles sont inévitables¹¹.

In casu, vous devez donc des égards envers Mme ROSE et M. SILVER qui sont vos voisins les plus proches, ainsi que tous les autres habitants de l'immeuble. Dans votre affaire il est question de nombreuses sources de bruit telles qu'énumérées dans l'état de fait¹², je vous propose dès à présent d'examiner point par point les reproches qui vous sont faits. ✓

Dans le canton de Genève, les règles concernant le bruit du voisinage sont tirées du règlement sur la salubrité et la tranquillité publique du 20 décembre 2017 (RSTP/GE)¹³. Selon celui-ci, les excès de bruit troublant la tranquillité publique sont interdits. Le locataire doit respecter la vie privée du voisinage ainsi que leur tranquillité, notamment en s'abstenant de faire du bruit et de troubler la paix de l'immeuble¹⁴. Le RSTP/GE ajoute à son article 17 un principe de tranquillité nocturne, interdisant tout acte de nature à troubler cette dernière, comme le repos des habitants, entre 21 h et 7 h. Nous retrouvons d'ailleurs ses mêmes horaires à l'article 46b des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève¹⁵ (ci-après : usages locatifs), interdisant d'incommoder les voisins notamment par des bruits. Ces restrictions s'appliquent également aux dimanches et jours fériés¹⁶. ✓

En l'espèce, votre voisine de palier se plaint du bruit émanant de votre appartement de 8h le matin à tard dans la nuit, ainsi que le dimanche après-midi. Votre autre voisin, M. SILVER se plaint également de vos conversations téléphoniques à des heures tardives. Ces différents comportements sont donc considérés comme étant excessifs, dans la mesure où vous ne respectez pas les heures imposées, en faisant toutes sortes de bruit. ✓

⁸ CPra Bail-WESSNER, CO 257f N 24. ✓

⁹ ATF 121 II 317, consid. 2b. ✓

¹⁰ ATF 121 II 317, consid. 2b. ✓

¹¹ WESSNER, N 5. ✓

¹² Cf. *supra* p. 1. ✓

¹³ RSTP/GE E 4 05.03. ✓

¹⁴ LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, p. 62 N 1.3.13. ✓

¹⁵ Cf. Annexe au contrat de bail à loyer du 1^{er} novembre 2019. ✓

¹⁶ [https://www.ge.ch/bruit-voisinage] (09.01.2021). ✓

Qu'en est-il des bruits de la vie courante ? Le RSTP/GE admet également en son article 28 que l'utilisation dans un logement ou un autre local d'appareils reproducteurs de sons (radio, télévision, etc.) avec un volume excessif est interdite, LACHAT écrit cependant que le « locataire est en droit d'écouter la radio et la télévision dans les locaux loués, à un volume sonore normal »¹⁷. De plus, selon l'art. 30 RSTP/GE, « Des [...], soirées musicales ou dansantes peuvent avoir lieu chez des particuliers à la condition que toutes les mesures propres à préserver la tranquillité sur la voie publique et dans le voisinage aient été prises ». COLOMBINI estime que des pas de courses ainsi que des cris d'enfants répétés peuvent constituer de véritables nuisances sonores¹⁸. Enfin, l'art. 48 des usages locatifs énonce que la possession d'animaux dans l'immeuble est à bien plaisir, à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité de l'immeuble.

En l'espèce, il vous est reproché des bruits de télévisions et de musique à fort volume, ainsi que de téléphoner en parlant très fort, notamment la nuit. Ce n'est pas seulement Mme ROSE et M. SILVER qui se plaignent de votre comportement, mais les autres personnes habitant l'immeuble ont également fait part de leurs souffrances, que ce soit en raison de la musique écoutée à fort volume, ainsi que des multiples cocktails que vous avez organisés à votre domicile. Vous n'avez visiblement pas, pour vos fêtes, pris des mesures afin de préserver la tranquillité de votre voisinage, ni à tout le moins les avoir avertis. De plus, vous avez prolongé les festivités de fin d'année pendant plusieurs jours, privant ainsi vos voisins de repos sur cette même période, comme en témoigne votre voisin qui a dû appeler la police pour faire cesser le tapage dans la nuit du 1^{er} au 2 janvier 2020. Il semblerait donc que les bruits de télévision, de musique, de vos appels ainsi que ceux émis par vos enfants et votre chien provoquent, à juste titre, des dérangements à vos voisins, puisque le volume de ceux-ci sont excessifs, et dépassent largement ce qu'il est admis.

Il faut cependant admettre une certaine marge de tolérance, dépendant de l'environnement, de la destination des locaux ainsi que de la qualité de la construction et de l'insonorisation, qui « s'apprécie en équité et selon les règles sur les droits de voisinages »¹⁹. Il est important de savoir si vous avez dépassé cette marge de tolérance, afin de constater si vous avez violé l'obligation d'égard envers vos voisins prévue par votre contrat de bail. A ce propos, les locataires doivent faire preuve de tolérance, ils doivent accepter les désagréments et nuisances inhérentes à la vie dans un immeuble locatif, et doivent « par exemple, accepter les bruits de la vie courante provenant des autres locataires ou des familles nombreuses aux heures admises dans le règlement »²⁰, ainsi les pleurs d'enfants ou les bruits de chaises déplacées, sont inévitables et doivent être tolérés²¹. Même si certaines jurisprudences admettent que si l'immeuble est mal insonorisé cela implique un niveau de tolérance plus élevé de la part des voisins²², VENTURI-ZEN-RUFFINEN estime que la mauvaise isolation de l'immeuble ne saurait être un motif d'excuse pour les nuisances sonores car cet état de choses commande précisément aux locataires d'éviter d'autant plus d'importuner les autres habitants de la maison²³. Il est important d'ajouter que cette mesure de tolérance s'apprécie en équité²⁴.

Vos voisins doivent effectivement avoir un certain degré de tolérance, vous habitez dans cet appartement avec vos 3 enfants, dont la benjamine qui a seulement 3 ans. Ils doivent accepter

¹⁷ LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, p. 61 N 1.3.12.

¹⁸ COLOMBINI, N 61.

¹⁹ LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, p. 62 N 1.3.13.

²⁰ Commentaire BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, CO 257fN 27.

²¹ Tribunal Cantonal GE, du 27 février 2017, ACJC/218/2017, consid. 3.2.2.

²² Arrêt Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.2.1.

²³ VENTURI-ZEN-RUFFINEN, N 961.

²⁴ Commentaire BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, CO 257fN 27.

les bruits venant de celle-ci, qui ne vous sont d'ailleurs pas reprochés. De plus, nous pouvons admettre que Mme ROSE étant retraitée, donc très souvent à son domicile, ne peut vous demander un silence parfait la journée. Même conclusion pour M. SILVER, jeune infirmier ayant des horaires irréguliers, se plaignant de ne pas pouvoir se reposer par votre faute, qui devrait également accepter les bruits de la vie quotidienne inhérents à la vie en appartement locatif. En revanche, ce ne sont pas simplement vos voisins les plus proches qui se plaignent du bruit émanant de votre logement mais l'ensemble des personnes habitant l'immeuble. Il est donc évident que ces bruits 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 supporter²⁵.

Nous allons maintenant chercher à savoir si les bruits provoqués par votre chien, vos enfants ainsi que Jenny vous sont imputable ou non.

Mmeu chapitre 5

L'art. 42 des usages locatifs admet que le locataire est responsable pour lui-même, pour sa famille et ses employés en cas de faute ou d'usage abusif. Cela est concrétisé dans les lois fédérales, notamment par l'art. 101 al. 1 CO selon lequel « celui qui, même d'une manière licite, confie à des auxiliaires, tels que des personnes vivant en ménage avec lui ou des travailleurs, le soin d'exécuter une obligation ou d'exercer un droit dérivant d'une obligation, est responsable envers l'autre partie du dommage qu'ils causent dans l'accomplissement de leur travail. ». La jurisprudence admet à ce sujet que « la violation du devoir de diligence n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec lesquelles il vit, visites, employés ou sous-locataires »²⁶. La notion d'auxiliaire est définie par THÉVENOZ comme « toute personne physique ou morale qui, du consentement du débiteur, exécute ou concourt à l'exécution d'une obligation de ce dernier »²⁷. Selon l'art. 333 al. 1 CC, « Le chef de la famille est responsable du dommage causé par les mineurs ». Si le locataire est autorisé à détenir un animal domestique, il est également responsable de son comportement²⁸.

En l'occurrence, Jenny est votre employée, elle s'occupe de vos enfants à votre domicile quand ils ne sont pas à la crèche ou à l'école, elle exécute donc une obligation que vous lui avez confié, et est par conséquent votre auxiliaire. Vous êtes donc responsable du bruit généré par cette dernière dans l'accomplissement de ses tâches. De plus, vous êtes également responsable des bruits produits par Jules, Jacques, et Juliette ainsi que ceux émanant de votre chien dans l'appartement.

Pour ce qui en est des billets retrouvés dans l'ascenseur avec la mention « shut up », il est important de vous souligner que ce n'est pas un fait pouvant être relevé dans le cadre de cette affaire, dans la mesure où il n'y a pas de moyen de prouver la provenance de ceux-ci. Il n'est, en effet, fait mention d'aucune signature, ni de caméras dans les ascenseurs.

Afin de conclure cette partie et aux vues de ses différentes analyses, les nuisances sonores émises de votre appartement, qu'elles proviennent directement de vous ou non, représente bien un manquement à vos obligations d'égards envers vos voisins. Il est donc très probable que le bailleur vous signifie une résiliation si de nouvelles plaintes sont déposées par ceux-ci à la régie. Je vous conseillerai d'accepter la médiation proposée afin de ne pas en arriver à ce stade, et de faire un effort sur votre conduite lorsque vous êtes chez vous.

²⁵ Tribunal Cantonal GE, du 24 mars 2014, ACJC/367/2014, consid. 6.4. ✓

²⁶ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_296/2007 du 31 octobre 2007, consid. 2.2. ✓

²⁷ CR CO I-THÉVENOZ, CO 101 N 5. ✓

²⁸ Commentaire BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, CO 257f N 55. ✓

3. Conséquences liées à la violation par le locataire de l'obligation d'égard envers les voisins

Passons dès à présent à l'examen des conséquences liées à la violation de l'obligation d'égard envers vos voisins, afin de répondre à votre question initiale qui était de savoir ce que vous risquez, et plus précisément si, au vu des nuisances, le bailleur pourrait mettre un terme au contrat de bail.

L'article 257f al. 3 CO suppose que vous êtes susceptible de vous faire voir résilier votre contrat de bail. Il pose, pour cela, 5 conditions cumulatives, examinons celles-ci une à une :

Tout d'abord, nous avons déjà réglé la première condition concernant la violation du devoir de diligence incombant au locataire dans les pages précédentes²⁹ en concluant qu'il y'avait en effet, une violation de votre part du second aspect du devoir de diligence.

En ce qui concerne la 2nde condition, elle nécessite un avertissement écrit préalable du bailleur. Elle est également prévue à l'art. 6b des usages locatifs. Pour LACHAT, « la lettre doit être rédigée de façon à montrer clairement au locataire le sérieux et l'importance de l'avertissement »³⁰, une menace n'est donc pas selon lui, une condition légale. De plus, selon la jurisprudence, « Il [le bailleur] doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. »³¹. Toujours d'après LACHAT, suite à la réception d'un avertissement infondé, le locataire à tout intérêt à contester (par écrit) les griefs qui lui sont adressés³².

Vous avez reçu, le 20 mars 2020, une lettre de votre régie³³ vous informant la réception par celle-ci de plusieurs plaintes concernant le bruit émanant de votre appartement, puis elle vous a rappelé le règlement en vigueur avant de vous prier de cesser les nuisances sonores. Ce courrier représente bien un avertissement au sens de l'art. 257f al. 3 CO, en ce sens qu'il vous énumère les différents comportements reprochés, afin vous puissiez adapter celui-ci. Vous n'avez pas répondu de suite à ce courrier. Le 1^{er} juin 2020, vous avez à nouveau reçu un courrier de la régie DULAC vous annonçant la poursuite des plaintes de nuisances sonores provenant de votre domicile. A nouveau, il vous est rappelé les règlements à respecter, puis la régie vous annonce que si vous ne cessez pas, elle sera contrainte de prendre les mesures qui s'imposent. Ce nouveau courrier est considéré comme un second avertissement. Vous avez contesté les faits par lettre du 10 juin, en demandant également à la régie d'intervenir auprès de Mme ROSE. Cependant les reproches de bruit ne venant pas seulement de celle-ci, et comme démontré plus tôt dans mon analyse, il ne semble pas véridique de dire que les nuisances provenant de votre domicile soient seulement des bruits de la vie quotidienne, votre contestation est donc dénuée de fondement. Vous avez donc bien reçu 2 avertissements fondés de la part de la régie DULAC.

S'agissant de la 3^{ème} condition, elle suppose la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation. Celle-ci exige que « les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure »³⁴.

Dans le cas d'espèce, entre le premier avertissement et le second, nous constatons bien que les nuisances ont continuées car Mme ROSE s'est à nouveau plainte auprès de la régie. Puis après le second avertissement, vous avez continué de déranger vos voisins car ce sont M. SILVER et

²⁹ Cf. *supra* II. A. 2, p.

³⁰ LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, p. 887 N 3.1.7.

³¹ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018, consid. 3.

³² LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, p. 887 N 3.1.7.

³³ Cf. Courrier du 20 mars 2020.

³⁴ TF, 4A_655/2017, 22 février 2018, consid. 3.

Mme ROSE qui ont écrit à la régie. Il y a donc, de votre part, une persistance à ne pas respecter votre devoir vis-à-vis du manquement évoqué, soit les nuisances sonores, venant de la régie représentant votre bailleur.

Enfin, la 4^{ème} condition se trouve dans le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur. La notion de situation insupportable relève du pouvoir d'appréciation du juge³⁵ et doit être jugée selon « les intérêts du bailleur, des voisins et au vu de la nature des infractions »³⁶. La jurisprudence considère que « les excès de bruit [...] constituent en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins »³⁷. Bien qu'il faille admettre une certaine tolérance, des cris et des pas de courses répétés peuvent produire des nuisances sonores d'une certaine intensité justifiant une résiliation anticipée pour manque d'égard envers les voisins³⁸. Selon la jurisprudence, la résiliation doit cependant respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité³⁹, la violation incriminée doit donc être telle « que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux »⁴⁰, ce qui suppose le respect des principes de proportionnalité et de subsidiarité. Elle ajoute que « le caractère insupportable de la poursuite du bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité, au regard des circonstances concrètes du cas »⁴¹.

In casu, vos voisins ont rapporté à la régie à plusieurs occasions les nuisances qu'ils estiment avoir subi. Par conséquent, votre régie vous a, à deux reprises, signifié que votre comportement n'était pas en adéquation avec le règlement interne de l'immeuble. Ainsi, au vu des pas de courses de vos enfants dans le domicile ainsi que toutes les autres nuisances provenant de chez vous, le maintien du contrat de bail est manifestement insupportable si vous ne cessez pas dès à présent ce dérangement. De plus, la régie vous propose une médiation dans le but d'apaiser la situation, ceci dans votre intérêt et celui des autres habitants afin d'éviter toutes conséquences désagréables pour vous tous.

Au vu de ses conditions, vous risquez donc une résiliation anticipée prévue par l'art. 257f al. 3 CO, s'ajoute à cela la dernière condition selon laquelle le bailleur doit respecter un préavis de trente jours au minimum pour la fin d'un mois. En revanche, après ses avertissements, le bailleur ne doit pas trop tarder à résilier le bail si le locataire continue à enfreindre son devoir de diligence. La jurisprudence admet qu'un délai de quatre mois et six jours entre l'avertissement et la résiliation de bail est admissible, *idem* pour un délai de 5 mois⁴².

Le bailleur peut donc demander une résiliation après 4 à 5 mois à compter du dernier avertissement, soit celui du 1^{er} juin 2020. Cela signifie également que si les 4 autres conditions sont remplies et que votre bailleur décide de résilier le contrat de bail qui vous lie, vous aurez un congé de trente jours au minimum à compter de la fin du mois pour partir.

Le bailleur a-t-il d'autres possibilités afin de résilier le contrat de bail ? ✓

L'article 257f al. 4 CO confère la possibilité pour le bailleur de résilier immédiatement le contrat en cas de préjudice grave à la chose. Cela est notamment le cas lorsque le locataire

³⁵ COLOMBINI, N 73. ✓

³⁶ ENGEL, N 3. ✓

³⁷ ATF 136 III 65, consid. 2.5. ✓

³⁸ COLOMBINI, N 60. ✓

³⁹ Arrêt du Tribunal Fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012, consid 4.1. ✓

⁴⁰ Tribunal Cantonal GE, du 4 novembre 2013, ACJC/1282/2013, consid. 4.2. ✓

⁴¹ Tribunal Cantonal GE, du 4 novembre 2013, ACJC/1282/2013, consid. 4.2. ✓

⁴² Tribunal Cantonal GE, du 4 novembre 2013, ACJC/1282/2013, consid. 4.2. ✓

endommagement intentionnellement et gravement la chose⁴³, ou lorsqu'il « contrevient volontairement et gravement aux égards dus aux voisins »⁴⁴, par des lésions corporelles ou de graves dommages à la propriété par exemple.

En l'espèce, des nuisances sonores inhérentes à la vie quotidienne telles qu'elles vous sont reprochées ne peuvent être considérées de préjudice grave. Le bailleur ne pourrait invoquer une telle mesure à votre encontre, cela paraîtrait disproportionné.

Au sens de l'art. 266g CO portant sur la résiliation extraordinaire, le bail peut être résilié à tout moment, en observant le délai de congé légal, pour de justes motifs et si l'exécution du contrat devient intolérable pour une partie. En revanche, cette disposition est subsidiaire au congé extraordinaire de l'article 257f al. 3 CO⁴⁵, ainsi elle ne trouve matière à s'appliquer que si les conditions de celui-ci ne sont pas remplies. COLOMBINI soutient que « seules des circonstances d'une gravité exceptionnelle, par justes motifs qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut, peuvent constituer de justes motifs »⁴⁶. Quant au délai, cette résiliation extraordinaire doit respecter un congé de 3 mois au sens de l'art. 266c CO.

L'art. 14 des règles et usages locatifs, en lien avec l'art. 266n CO, impose que la résiliation doit être adressée par écrit, sous deux plis séparés à chacun des conjoints, si le bail porte sur un logement de famille au sens de l'art. 169 CC. Selon le Tribunal Fédéral, « La notion de logement de famille recouvre le lieu qui remplit la fonction de logement et de centre de vie de la famille ».⁴⁷

Au vu de ce qui précède, si votre bailleur souhaite faire résilier votre contrat, il devra d'abord utiliser l'art. 257f al. 3 CO, puis sans effet, il essaiera sûrement la résiliation extraordinaire pour juste motif. La jurisprudence a admis qu'un récurant manque d'égard envers les voisins malgré des avertissements peut considérer un juste motif⁴⁸, il est donc probable que les conditions de l'art. 266g CO fonctionnent contre vous au dépourvu de l'art. 257f al. 3 CO. Votre domicile représentant un logement de famille puisque vous l'habitez avec vos enfants et passez la plupart de votre temps libre, si un congé est donné, il sera adressé séparément à vous deux, Mme Charlotte et M. Dan YORK, en utilisant la formule agréée par le canton de Genève.

En conclusion, si les problèmes de bruits émanant de votre domicile se poursuivent, vous risquez la résiliation de votre contrat de bail, étant donné que le non-respect du devoir de diligence est un juste motif de résiliation. Vous n'avez heureusement pour l'instant pas reçu une telle résiliation, la régie ayant proposée une procédure de médiation afin de rétablir des rapports de voisinage acceptable. ✓

B. De la plainte pénale déposée contre Mme ROSE

Nous allons maintenant évaluer les chances de succès de la plainte que vous avez déposée le 1^{er} septembre 2020.

Définissons tout d'abord ce qu'est l'honneur. Le droit à l'honneur protégé par le droit pénal est défini par la jurisprudence comme « le droit de chacun à ne pas être considéré comme une

⁴³ Commentaire BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, CO 257f N 38. ✓

⁴⁴ CR CO I-LACHAT, CO 257f N 9. ✓

⁴⁵ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014, consid. 2.6.1. ✓

⁴⁶ COLOMBINI, N 83. ✓

⁴⁷ Arrêt du Tribunal fédéral 5A_251/2016 du 15 août 2016, consid. 3.1. ✓

⁴⁸ Arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2015 du 2 novembre 2015, consid. 5.1. ✓

personne méprisable »⁴⁹, il fait partie des droits de la personnalité⁵⁰, dont l'atteinte peut avoir des conséquences juridiques. Toute personne physique qu'importe son âge ou sa capacité de discernement en est titulaire⁵¹. Il existe trois grandes catégories d'atteinte à l'honneur : la diffamation, la calomnie ainsi que l'injure. Nous allons analyser quelle est, dans votre situation, l'infraction concernée.

L'article 173 CP régit la diffamation selon laquelle le droit à l'honneur d'une personne est lésé lorsque quelqu'un l'accuse, au près d'un tiers, d'une « conduite contraire à l'honneur, ou de tout autre fait propre à porter atteinte à sa considération ». Selon l'article 174 CP prévoyant la calomnie, « celui qui, connaissant la fausseté de ses allégations, aura, en s'adressant à un tiers, accusé une personne ou jeté sur elle le soupçon de tenir une conduite contraire à l'honneur, ou de tout autre fait propre à porter atteinte à sa considération ».

Nous ne pouvons dans notre cas admettre de telles dispositions, en vous qualifiant de « menteuse » ainsi que de « sale américaine botoxée », Mme ROSE ne s'est pas adressée à des tiers mais à vous-même. Il n'y a donc ni diffamation, ni calomnie ici.

Lorsque les propos attentatoires à l'honneur sont adressés à la personne concernée, il ne reste qu'à envisager l'infraction d'injure⁵² qui, au sens de l'article 177 CP, réprime tout acte qui, de toute autre manière, aura porté atteinte à l'honneur d'un tiers. Elle peut revêtir diverses formes telles que la parole, l'écriture, l'image, le geste ou par des voies de fait. Il faut noter que cette infraction est subsidiaire aux infractions de calomnie et de diffamation⁵³. A la différence des 2 dispositions précitées, l'injure peut porter sur un jugement de valeur pur et non pas seulement sur des allégations de fait⁵⁴. Cette disposition réprime alors 3 formes d'atteintes à l'honneur : le jugement de valeur offensant, caractérisé par un jugement de valeur portant atteinte à l'honneur d'autrui, l'injure formelle qui est une simple expression de mépris, et le fait attentatoire à l'honneur allégué en s'adressant au lésé⁵⁵. L'injure suppose l'intention de l'auteur, c'est-à-dire qu'il doit vouloir que son allégation soit communiquée à la victime ou à un tiers⁵⁶.

Étant donné qu'on ne peut appliquer les articles 173 et 174 CP aux propos de Mme ROSE, ceux-ci constituent bien une injure verbale, de manière intentionnelle, et dirigée contre vous, Mme YORK, ainsi que devant vos enfants et Jenny. Dans les mots « menteuse » et « sale américaine botoxée », on retrouve bien un jugement de valeur portant atteinte à votre honneur, d'une part car l'insulte de « menteuse » ne se réfère pas particulièrement à un fait diffamatoire, mais doit être compris ici plus généralement comme une insulte, et d'autre part car l'insulte de « sale américaine botoxée » se rapporte à votre nationalité et à votre physique. Il s'agit donc bien de deux insultes distinctes, et plus précisément de deux jugements de valeur offensants.

Les alinéas 2 et 3 du même article prévoient deux cas dans lequel le juge peut exempter l'auteur de l'injure de toute peine (ou à tout le moins la diminuer)⁵⁷. La provocation, soit une réaction immédiate à un comportement répréhensible, qui a provoqué chez l'auteur un sentiment de

⁴⁹ ATF 117 IV 27, consid. 2c.

⁵⁰ CR CP II-RIEBEN/MAZOU, intro. aux art. 173-178 N 1.

⁵¹ PC CP-DUPUIS/MOREILLON/PIGUET/BERGER/MAZOU/RODIGARI, Rem. prélim. aux art. 173 à 178 CP N 9.

⁵² CR CP II-RIEBEN/MAZOU, CP 174 N 8.

⁵³ PC CP-DUPUIS/MOREILLON/PIGUET/BERGER/MAZOU/RODIGARI, CP 177 N 1.

⁵⁴ CR CP II-RIEBEN/MAZOU, CP 177 N 7.

⁵⁵ PC CP-DUPUIS/MOREILLON/PIGUET/BERGER/MAZOU/RODIGARI, CP 177 N 9.

⁵⁶ PC CP-DUPUIS/MOREILLON/PIGUET/BERGER/MAZOU/RODIGARI, CP 177 N 19.

⁵⁷ PC CP-DUPUIS/MOREILLON/PIGUET/BERGER/MAZOU/RODIGARI, CP 177 N 24.

D Simplifier, mais OK

révolte⁵⁸ est prévue à l'alinéa 2. Enfin, la riposte, prévue à l'alinéa 3, intervient si l'injurié riposte immédiatement, par une injure ou des voies de faits.

Dans le cas d'espèce, bien qu'il soit compréhensible que Mme ROSE se soit sentie révoltée après que vous lui ayez annoncé votre refus de participer à la médiation en l'accusant de prendre votre famille en grippe quant aux bruits, son injure ne répondait à aucune provocation de votre part, qui lui avez dit les choses calmement, sans porter atteinte à son honneur et donc sans enfreindre le Code Pénal. De plus, vous n'avez pas, de quelques manières, riposté à son attaque. Mme ROSE ne sera donc pas exemptée de peine, faute de provocation ou de riposte de votre part.

Après cette altercation, vous avez, dans la journée, appelé la police afin de porter plainte. Nous allons maintenant examiner le bien-fondé de cette plainte.

L'injure au sens de l'art. 177 CP est une infraction qui n'est poursuivie que sur plainte. Nous allons nous intéresser ici à la forme de celle-ci. Au sens de l'art. 304 al. 1 CPP, « la plainte pénale doit être déposée auprès de la police, du ministère public ou de l'autorité pénale compétente en matière de contraventions, par écrit ou oralement ; dans ce dernier cas, elle est consignée au procès-verbal. ».

En l'espèce, en passant un simple coup de téléphone à la police pour déposer votre plainte, vous ne remplissez pas les conditions de forme posées par cet article. Votre plainte téléphonique n'est donc pas valable, en revanche, si vous souhaitez toujours porter plainte contre Mme ROSE, il est possible de vous rendre au poste de police pour vous faire entendre.

Il est également important de vous signaler qu'un délai court. En effet, selon l'art. 31 CP, le délai pour porter plainte se prescrit par trois mois, à partir du jour ou l'ayant droit a connu l'auteur de l'infraction. Il s'agit d'un délai impératif, qui ne peut être interrompu, ni prolongé⁵⁹.

En l'espèce, Mme ROSE vous a injuriée le 1^{er} septembre 2020, vous avez donc jusqu'au mardi 1^{er} décembre 2020 pour déposer votre plainte.

III. CONCLUSION

J'aimerais à présent conclure en répondant à vos différentes interrogations. Concernant les nuisances sonores, elles sont considérées comme excessives et votre bailleur est dans le droit de résilier votre contrat. Pour éviter cela, je ne peux vous conseiller d'autre possibilités que d'accepter la médiation proposée, et éventuellement d'entretenir une discussion avec Mme ROSE dans le but de calmer les fortes tensions entre vous. Quant aux chances de succès de votre plainte pénale, elles sont partantes plutôt mauvaises, mais je vous incite à aller déposer votre plainte au poste de police pour vous faire entendre.

Je reste évidemment à votre disposition pour toutes autres questions et vous prie de croire, chère Madame, cher Monsieur, en mes sincères salutations.

Annexe : Bibliographie

Bon travail, Bravo

CHAPUIS Julie

⁵⁸ PC CP-DUPUIS/MOREILLON/PIGUET/BERGER/MAZOU/RODIGARI, CP 177 N 25.

⁵⁹ PC CP-DUPUIS/MOREILLON/PIGUET/BERGER/MAZOU/RODIGARI, CP 31 N 3.

Bibliographie

BURKHALTER Peter P./MARTINEZ-FAVRE Emmanuelle, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, Zurich (Schulthess) 2011 (cité : Commentaire BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE).

BOHNET François/CARRON Blaise/MONTINI Marino (édit.), Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle (Helbing) 2017 (cité : CPra Bail-AUTEUR).

COLOMBINI Jean-Luc, Pratique récente en matière de résiliation de bail, *in* 19^e Séminaire sur le droit du bail [BOHNET François/CARRON Blaise, édit.], Bâle (Helbing) 2016, p. 221 ss.

DUPUIS Michel/MOREILLON Laurent/PIGUET Christophe/BERGER Séverine/MAZOU Miriam/RODIGARI Virginie (édit.), Petit commentaire, Code pénal, 2^e éd., Bâle (Helbing) 2017 (cité : PC CP-DUPUIS/MOREILLON/PIGUET/BERGER/MAZOU/RODIGARI).

ENGEL Pierre, Contrats de droit suisse, Berne (Stämpfli) 2000.

LACHAT David/GROBET THORENS Karin/RUBLI Xavier/STASTNY Pierre, Le bail à loyer, Lausanne (ASLOCA Romande) 2019.

MACALUSO Alain/MOREILLON Laurent/QUELOZ Nicolas (édit.), Commentaire romand, Code pénal II, 2^e éd., Bâle (Helbing) 2017 (cité : CR CP II-AUTEUR).

THÉVENOZ Luc/WERRO Franz (édit.), Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., Genève, Bâle, Munich (Helbing) 2012 (cité : CR CO I-AUTEUR).

VENTURI-ZEN-RUFFINEN Marie-Noëlle, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, Zurich (Schulthess) 2007.

WESSNER Pierre-André, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, *in* 12^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel (Schulthess) 2002.