



**UNIVERSITÉ  
DE GENÈVE**  
FACULTÉ DE DROIT

Aoife RYAN

Chemin du Pré-des-Esserts 4

1224 Chêne-Bougeries

aoife.ryan@etu.unige.ch

**Exercices préparatoires à la rédaction juridique**

Cas no 3

Chargée d'enseignement : Madame Virginie JAQUIERY

Date de dépôt : 13 janvier 2021

Année académique 2020-2021

Aoife RYAN  
Chemin du Pré-des-Esserts 4  
1224 Chêne-Bougeries

Madame Charlotte YORK  
Monsieur Dan YORK  
Rue des Mines 3  
1205 Genève

Genève, le 16 novembre 2020

### **Concerne : avis de droit**

Chère Madame, cher Monsieur,

Je reviens vers vous suite à notre dernier entretien concernant vos troubles de voisinage. Vous avez sollicité mon analyse afin de déterminer ce que vous risquez d'encourir, sous l'angle du droit du bail, si les reproches de bruit formulés contre vous se poursuivent. Vous souhaitiez également que j'examine quelles seraient les chances de succès de la plainte pénale déposée par Madame YORK contre votre voisine Madame ROSE.

Je vous fais parvenir par la présente le résultat de mon analyse. Elle comporte tout d'abord un rappel des faits (I), puis une analyse juridique de votre situation (II). Celle-ci comporte deux parties, la première concernant votre contrat de bail à loyer (A) et la deuxième portant sur la plainte pénale (B). Vous trouverez enfin la conclusion de cette analyse, qui reprend l'essentiel des éléments abordés et par laquelle je vous fais parvenir mes conseils.

### **I. ÉTAT DE FAIT**

Vous, Madame et Monsieur YORK, êtes d'origine américaine, mariés et habitez avec vos trois enfants, âgés de douze et trois ans respectivement, au 3, rue des Mines, à Genève. Vous louez un appartement au 6<sup>e</sup> étage d'un immeuble auprès de votre bailleur, M. GOLD, représenté par la Régie DULAC, depuis le 1er novembre 2019 et ce jusqu'au 31 octobre 2020. Votre bail est renouvelé tacitement sauf résiliation donnée trois mois à l'avance par l'une des parties. Vous travaillez tous deux hors de votre appartement et vos enfants fréquentent respectivement l'école et la crèche pendant la journée. Ces derniers sont gardés par une tierce personne, JENNY, lorsqu'ils sont à l'appartement. Par ailleurs, vous êtes propriétaires d'un chien.

Peu de temps après avoir emménagé dans votre appartement, vous avez reçu des plaintes portant sur le bruit émanant de votre logement. Votre voisine de palier, Mme Chiara ROSE, retraitée et habitant l'immeuble depuis près de 40 ans, se plaint d'être dérangée par des bruits de télévision et de musique à fort volume, de 8h le matin jusqu'à tard le soir, ainsi qu'en particulier un dimanche après-midi. De surcroît, votre voisin M. Jean SILVER, infirmier habitant le 5<sup>e</sup> étage de votre immeuble, se plaint d'être dérangé par la voix de Mme YORK, au téléphone, par le bruit de ses chaussures à talons et par les enfants et le chien courant dans l'appartement. Un soir, il a contacté la police en raison de festivités de fin d'année que vous avez organisées plusieurs jours de suite. Ce locataire souffre particulièrement du bruit quotidien en raison de

ses horaires irréguliers qui le poussent à dormir la journée. Les autres habitants de votre immeuble se plaignent également de musique écoutée à fort volume et de bruit provenant de multiples cocktails que vous organisez.

Vos voisins, après des tentatives infructueuses de régler ce problème <sup>avec ?</sup> auprès de vous, ont envoyé le 25 février 2020 un premier courrier à votre régie afin de l'informer de la situation. La régie vous a adressé un courrier le 20 mars 2020 concernant ces plaintes et vous demandant de cesser toute nuisance. Mme ROSE, ayant considéré qu'elle ne constatait aucune amélioration de la situation, a recontacté la régie par courrier en mai 2020. Dans son courrier du 1<sup>er</sup> juin 2020, la Régie DULAC vous a rappelé que vous deviez vous conformer aux règles et usages locatifs. Vous avez répondu à ce courrier le 10 juin 2020 afin de contester les faits qui vous sont reprochés : vous affirmez que les plaintes de vos voisins sont mal fondées et exagérées. Vous indiquez en outre que Mme ROSE cogne à toute heure du jour et de la nuit contre son radiateur et qu'elle adopte un comportement déplacé à votre égard, effrayant vos enfants et tambourinant en hurlant à votre porte. Ils ont déjà dû contacter la police pour se plaindre de ce comportement.

M. SILVER et Mme ROSE se sont plaint à nouveau de bruit émanant de votre appartement auprès de la régie par courrier le 25 juin et le 5 juillet 2020. À cet effet, la régie vous a envoyé un courrier le 25 août 2020 vous demandant de prendre contact avec un centre de médiation afin de parer les troubles dans les rapports de voisinage avec Mme ROSE et M. SILVER. Vous refusez une telle médiation, chose que vous, Mme YORK, avez exprimée devant Mme ROSE le matin du 1<sup>er</sup> septembre 2020, l'ayant croisée dans l'entrée de l'immeuble. Mme ROSE vous a répondu en vous traitant de « sale américaine botoxée » et de « menteuse » devant vos enfants et Jenny. À la suite de cet échange, vous, Mme YORK, avez appelé la police, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2020, afin de déposer plainte pénale contre Mme ROSE. Enfin, vous indiquez avoir retrouvé des billets anonymes dans l'ascenseur de votre immeuble, sur lesquels était inscrite l'expression « *shut up !* », et avoir eu l'impression qu'elle était adressée à vous.

## II. ANALYSE JURIDIQUE

### A. Du contrat de bail à loyer

S'agissant de vos troubles de voisinage, il faudra déterminer en un premier temps la qualification du contrat que vous avez conclu avec M. GOLD (1) puis, en un deuxième temps, vos droits et obligations découlant de ce contrat en matière de rapports de voisinage (2). Nous aborderons enfin les conditions auxquelles ce contrat peut être résilié (3).

#### 1. Qualification de votre contrat

La loi définit le contrat de bail à loyer à l'article 253 CO comme étant un « contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer ». Le contrat peut être de durée déterminée ou indéterminée, comme le précise l'art. 255 al. 1 CO. Le contrat sera réputé être de durée indéterminée dans les cas où la fin du bail n'a pas été conclue entre les parties, à teneur de l'art. 253 al. 2 et 3 CO.

En l'espèce, M. GOLD vous a cédé l'usage de son appartement sis au 3, rue des Mines, à Genève. Cet usage vous a été cédé moyennant un loyer mensuel de 4000 CHF pour une durée d'un an, soit du 1<sup>er</sup> novembre 2019 jusqu'au 31 octobre 2020. Il convient toutefois de noter que votre contrat a été renouvelé tacitement une fois la date du 31 octobre 2020 échue, et ce pour une durée indéterminée. Cet appartement est votre lieu d'habitation principal.

Il s'avère donc que le contrat conclu entre vous-même et M. GOLD est un contrat de bail à loyer d'habitation, de durée indéterminée.

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

Le bail à loyer étant un contrat bilatéral, en tant que locataires, le respect de certaines obligations vous incombe. Ces obligations trouvent leur source, tout d'abord, dans l'art. 257f al. 1 CO, selon lequel le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. La loi n'offrant pas plus d'indications quant à la portée du terme « soin » utilisé, il convient de se tourner vers la doctrine pour en tirer de plus amples informations. Selon LACHAT, « l'usage soigneux est défini par le contrat et ses annexes (règles et usages locatifs ; règlement de maison) et dépend de la destination de la chose »<sup>1</sup>. L'auteur poursuit en indiquant que l'usage soigneux n'empêche pas l'usage courant : de ce fait, il est « admis qu'un locataire héberge des proches » ou « détienne des animaux »<sup>2</sup>. Pour le locataire habitant dans un immeuble, l'art. 257f al. 2 CO poursuit en indiquant qu'il « est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus ». La notion « d'égards dus » est précisée par LACHAT, qui indique que le locataire doit respecter la « vie privée et [la tranquillité] »<sup>3</sup> de ses voisins. HIGI/BÜHLMANN précise que « *der Umfang dieser Pflicht ist im Bereich der Nachbarrechte regelmässig gesetzlich geregelt (Art. 684 Abs. 2 ZGB und kantonale EG zum ZGB)* »<sup>4</sup>.

L'art. 684 al. 2 CC indique que sont interdits en particulier « les mauvaises odeurs, 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 ». PIOTET précise que l'excès doit être déterminé sur la base de l'ensemble des circonstances, en ajoutant qu'une certaine tolérance de la part des voisins peut être attendue en matière d'immissions<sup>5</sup>. La portée de l'art. 684 al. 2 CC se fonde ainsi sur une appréciation globale des faits.

Concrétisant le droit civil fédéral, le canton de Genève prévoit à l'article 11D al. 1 de la loi pénale genevoise du 17 novembre 2006<sup>6</sup> (LPG/GE) que « celui qui, par la voix, au moyen d'un instrument ou d'un appareil produisant ou amplifiant des sons, avec un instrument ou un appareil dont le fonctionnement ou la manipulation sont bruyants, ou de quelque autre manière, aura troublé la tranquillité publique, sera puni de l'amende ». Le règlement sur la salubrité et la tranquillité publiques genevois du 20 décembre 2017<sup>7</sup> (RSTP/GE) précise en outre « qu'entre 21h et 7h, tout acte de nature à troubler la tranquillité nocturne, notamment le repos des habitants, est interdit » à son article 17.

*In casu*, votre contrat de bail est soumis aux conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève<sup>8</sup>. Ce règlement détaille les usages à respecter à son article 38, selon lequel le locataire est tenu d'user les locaux avec soin et de les maintenir propres et en bon état. En l'espèce, il ne vous est pas reproché un quelconque mauvais usage de l'appartement. Vos voisins d'immeuble allèguent cependant que vous les troubleriez par des bruits qu'ils considèrent comme étant excessifs et sortant du cadre de ce qui est tolérable. En outre, votre régie estime que ces troubles violent les dispositions du règlement régissant votre contrat de bail. En effet, l'art. 46 let. a et b de ce règlement indique qu'il est interdit de « faire

---

<sup>1</sup> CR CO I-LACHAT, CO 257f N 6.

<sup>2</sup> CR CO I-LACHAT, CO 257f N 6.

<sup>3</sup> LACHAT, p. 884.

<sup>4</sup> ZK CO I-HIGI/BÜHLMANN, CO 257f N 35.

<sup>5</sup> CR CC II-PIOTET, CC 684 N 25.

<sup>6</sup> RS/GE E 4 05.

<sup>7</sup> RS/GE E 4 05.03.

<sup>8</sup> Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève pour bail à loyer type.

un usage excessif de nuit comme de jour, d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) [...] ». Il est également interdit « d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 21h et 7h, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits ».

Il s'agit alors d'analyser les différents bruits émanant de votre appartement qui sont à l'origine des plaintes afin de déterminer s'ils tombent sous le coup d'émissions excessives interdites.

a. La musique, la télévision et l'élévation de la voix de Mme YORK

Concernant tout d'abord la musique, il ressort, comme indiqué précédemment, de la législation genevoise et de votre règlement qu'elle est interdite, lorsqu'elle est amplifiée et susceptible de déranger les voisins, entre 21h et 7h<sup>9</sup>. Ces restrictions s'appliquent également le dimanche et les jours fériés. À cet effet, la Chambre des baux et loyers de la Chambre civile de la Cour de Justice genevoise a considéré qu'un « volume excessif de la musique du locataire de jour comme de nuit » constituait bien une nuisance (sonore) excessive aux termes de l'art. 257f al. 2 CO<sup>10</sup>. Quant à la télévision, est également interdite par l'art. 28 RTSP/GE « l'utilisation dans un logement ou un autre local d'appareils reproducteurs de sons (radio, télévision, chaîne haute fidélité, etc.) avec un volume excessif » dès lors qu'elle est perceptible par des tiers.

En l'espèce, Mme ROSE allègue que vous écoutez de la musique et allumez la télévision à fort volume du matin au soir, tous jours de la semaine. Le règlement du contrat de bail à loyer genevois rappelle également que tous les bruits susceptibles d'être perçus après 21h sont interdits, à son article 46<sup>11</sup>, voix et vociférations également comprises. Vos émissions sont donc perceptibles par des tiers et interviennent hors des heures permises par la loi.

Il ressort de la loi, du règlement et de la jurisprudence que les bruits émanant de vos appareils sonores sont bien interdits, puisqu'ils émanent soit hors des horaires tolérés, soit de manière persistante. La voix élevée de Mme YORK au téléphone après 21h est également interdite.

b. Cocktails, soirées et fêtes de fin d'année

Tout comme la musique ou l'élévation de voix, interdites à l'art. 11D al. 1 LPG/GE, des soirées organisées de manière répétitive dans un appartement constituent des nuisances excessives. Cependant, concernant les fêtes de fin d'année, il a été retenu par la Cour de Justice genevoise, *in fine*, que des excès reprochés en période de fin d'année pouvaient être tolérés dès lors qu'ils ne constituent pas des nuisances systématiques<sup>12</sup>. En revanche, selon le même arrêt *in fine*<sup>13</sup>, des fêtes qui se prolongent sur plusieurs jours ou à fréquence élevée ne sont plus tolérables.

*In casu*, il vous est reproché d'organiser fréquemment des fêtes, le soir, dans votre appartement. M. SILVER s'est en outre plaint auprès de la police que vos fêtes de fin d'année ont duré plusieurs jours d'affilée, et qu'il en a été dérangé. Mme ROSE avait également été dérangée un dimanche après-midi par les bruits émanant d'un cocktail organisé dans votre appartement.

Ces fêtes, intervenant lors de jours de repos (le dimanche), de semaine, à fréquence élevée pour une durée parfois longue, constituent dès lors des nuisances sonores excessives, même si elles ont lieu lors des périodes dites de fêtes.

---

<sup>9</sup> Cf. *supra* p. 3.

<sup>10</sup> Tribunal cantonal GE, du 12 décembre 2016, ACJC/1623/2016, consid. 3.1.

<sup>11</sup> Cf. *supra* p. 3.

<sup>12</sup> Tribunal cantonal GE, du 22 avril 2013, ACJC/500/2013, consid. 6.6.

<sup>13</sup> Tribunal cantonal GE, du 22 avril 2013, ACJC/500/2013, consid. 6.9.

### c. Le bruit des talons des chaussures de Mme YORK

Quand bien même les voisins sont censés faire preuve d'une certaine tolérance les uns envers les autres concernant de potentielles nuisances<sup>14</sup>, la Cour de Justice genevoise a retenu que les « allées et venues d'une personne marchant avec des chaussures à talons »<sup>15</sup> ressenties par les voisins d'en dessous constituaient un bruit excessif.

En l'espèce, M. SILVER se plaint d'être dérangé lorsque vous, Mme YORK, marchez dans votre appartement avec vos chaussures à talons, étant donné qu'il habite dans l'appartement directement en-dessous du vôtre.

Il s'avère également que la plainte de M. SILVER concernant les bruits engendrés par les chaussures à talons soit fondée et que ces derniers constituent bien des nuisances excessives.

### d. Les bruits d'enfants et du chien

La Cour de Justice genevoise a retenu que « concernant les bruits de cris, de pleurs et de pas des enfants en bas âge [...] perceptibles pendant la journée [...], il s'agit de bruits normaux de la vie quotidienne qui ne sortent pas de l'ordinaire. De ce fait, ces bruits doivent être tolérés par les autres locataires de l'immeuble et ne sauraient constituer, en tant que tels, un défaut de la chose louée »<sup>16</sup>. Quant au chien, il n'existe pas de casuistique claire concernant des émissions sonores ne dépassant pas le stade de simples bruits de pas. Selon WESSNER, les aboiements de chien constituent des nuisances sonores matérielles<sup>17</sup> ; PÜNTENER quant à lui indique que « *äussert sich der Vertrag nicht über der Tierhaltung, ist diese erlaubt, da man mangels anderweitiger Abmachung vom gewöhnlichen Gebrauch ausgeht, worunter auch die Tierhaltung zu rechnen ist. Dies umso mehr, wenn sich aus den konkreten Umstände kein Anlass für ein Tierhalteverbot ergibt. Die Grenze der Tierhaltung ergeben sich aus Artikel 257 Abs. 1 und 2 OR* »<sup>18</sup>. Ainsi, si les bruits de pas ne dépassent pas ce seuil, ils sont tolérables.

En l'espèce, votre voisin M. SILVER se plaint de bruits provoqués par votre chien ainsi que par vos enfants. Ces derniers sont cependant en bas âge, puisqu'ils sont âgés de douze et de trois ans respectivement, et fréquentent l'école pendant la journée. Il semble dès lors qu'ils ne sont dans l'appartement qu'une fois l'école terminée et n'émettent que certains cris ou bruits de pas. Quant au chien, il n'existe aucune interdiction frappant sa présence dans votre logement aux termes du règlement du contrat de bail. En outre, il ne lui est reproché que de simples bruits de pas et ses aboiements ne semblent pas incommoder M. SILVER, puisqu'il ne les relève pas.

En conclusion, les bruits générés par vos enfants et votre chien entrent dans la catégorie de sonorités censées être tolérées par vos voisins, c'est-à-dire des bruits que la jurisprudence et la doctrine qualifient de ressortissant de la vie courante, et ne vous sont pas opposables. Cependant, tout comme les autres nuisances qui vous sont reprochées<sup>19</sup>, il serait plus judicieux de limiter ces bruits après 21h afin de respecter au mieux les règles et usages locatifs.

Nous allons à présent nous pencher sur les différents facteurs externes dans votre cas qui pourraient avoir une influence sur la tolérance que vous doivent vos voisins<sup>20</sup>.

---

<sup>14</sup> Cf. *supra* p. 4.

<sup>15</sup> Tribunal cantonal GE, du 15 mars 2010, ACJC/315/2010, consid. 3.3.

<sup>16</sup> Tribunal cantonal GE, du 7 août 2013, ACJC/957/2013, consid. 4.2.

<sup>17</sup> WESSNER, *Commentaire BOHNET/MONTANI, CO 257f N 26*.

<sup>18</sup> PÜNTENER, p. 28.

<sup>19</sup> Cf. *supra* p. 4.

<sup>20</sup> Cf. *supra* p. 4.

#### e. L'isolation de l'immeuble

Tout d'abord, il convient d'analyser la conséquence juridique du mauvais isolement d'un immeuble. La Cour de Justice genevoise a considéré que le « fait que l'immeuble [soit] mal insonorisé [...] ne dispense pas les locataires d'éviter d'importuner leurs voisins. Au contraire, ces circonstances, en particulier la mauvaise insonorisation de l'immeuble, doivent les inciter à davantage d'égards »<sup>21</sup>.

*In casu*, vous avez indiqué à la régie que l'immeuble dans lequel vous habitez est ancien et, de par sa mauvaise insonorisation, amplifie les divers bruits dans votre appartement.

Le mauvais isolement de votre immeuble ne peut donc pas, aux yeux de la jurisprudence, excuser les bruits excessifs perçus par vos voisins en provenance de votre appartement.

#### f. Voisins sensibles

Au sein d'un immeuble, il est possible que certains des locataires y passent plus de temps en raison de leur métier ou de leur âge. Celles-ci peuvent de ce fait être plus affectées et exposées à des nuisances de voisinage. La Cour de Justice genevoise a considéré dans un cas d'espèce que le fait que les deux principaux plaignants de nuisances sonores soient retraités et qu'ils étaient donc plus sensibles au bruit n'était pas une constatation objective<sup>22</sup>, et ne profitait pas à l'intimée qui devait dès lors « redoubler d'égards afin de ne pas incommoder [ses] voisins »<sup>23</sup>.

En l'espèce, Mme ROSE, votre voisine qui se trouve parmi les plaignants principaux de votre bruit, est retraitée et passe de ce fait plus de temps dans l'appartement qu'une personne moyenne. Cependant, Mme ROSE n'est pas la seule à se plaindre du bruit : en effet, les autres habitants de l'immeuble vous le reprochent aussi. M. SILVER est également plus sensible au bruit en raison de ses horaires irréguliers le poussant à dormir la journée.

Il s'avère donc que Mme ROSE et M. SILVER peuvent certes relever plus de bruits que d'autres voisins puisqu'ils sont davantage présents dans l'immeuble, mais que leur situation ne décrédibilise pas leurs plaintes, surtout que d'autres voisins s'en plaignent également. Bien qu'ils ne méritent pas forcément un traitement favorable, par exemple M. SILVER pendant la journée, vous leur devez à tout le moins autant d'égards que les autres.

Il convient également d'analyser un potentiel sentiment d'animosité de la part de votre voisine, Mme ROSE, à votre égard. En effet, si les plaintes émanent d'un point de vue non objectif, c'est-à-dire si Mme ROSE s'en prend à vous *ad personam*, alors ses plaintes ne seraient plus fondées<sup>24</sup>. À ce sujet, le Tribunal fédéral a toutefois considéré que des témoignages et des plaintes concordants émanant de plusieurs voisins dans le cadre de nuisances sonores excluaient en principe un potentiel sentiment d'animosité décrédibilisant ces plaintes<sup>25</sup>.

*In casu*, vous avez retrouvé des billets dans l'ascenseur de votre immeuble sur lesquels était écrit « *shut up!* », ce qui pourrait relever d'un sentiment d'animosité *ad personam* de la part de l'un de vos voisins. Cependant, au vu du nombre important de plaintes dirigées contre vous et émanant de différents voisins, il est difficile d'admettre qu'elles ne relèvent que de la pure animosité personnelle. Cette hypothèse est dès lors écartée.

---

<sup>21</sup> Tribunal cantonale GE, du 15 juin 2015, ACJC/692/2015, consid. 3.4.

<sup>22</sup> Tribunal cantonal GE, du 22 avril 2013, ACJC/500/2013, consid. 3.5.

<sup>23</sup> Tribunal cantonal GE, du 22 avril 2013, ACJC/500/2013, consid. 6.8.

<sup>24</sup> Tribunal cantonal GE, du 28 février 2019, ACJC/379/2019, consid. 3.1.

<sup>25</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.2.1.

### g. Responsabilité pour les faits d'auxiliaires

Concernant le locataire, la doctrine rappelle que « les devoirs de diligence et d'égards ne concernent pas seulement [ce dernier] personnellement ; selon les art. 101 et 333 CC, il est aussi responsable du comportement de ses auxiliaires »<sup>26</sup>. Le Tribunal fédéral a lui-même défini par jugement que le locataire répondait « des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec lesquelles il vit, visites, employés ou sous-locataires »<sup>27</sup>.

En l'espèce, vous employez une jeune femme américaine, Jenny, pour s'occuper de vos enfants après les heures scolaires. Il est donc possible qu'elle, ainsi que les enfants, émettent des bruits perçus comme étant nuisibles par les voisins plaignants.

Vous êtes de ce fait tenus pour responsables des bruits que provoqueraient Jenny ou les enfants, quand bien même vous ne seriez pas présents à ce moment dans le logement.

#### 3. Conséquences liées à la violation par le locataire de l'obligation à l'égard des voisins

Il s'agit à présent de déterminer les conséquences découlant d'une violation des obligations du locataire à l'égard de ses voisins et de savoir si, au vu des nuisances, le bailleur pourrait mettre un terme au contrat de bail avant l'échéance. Les conditions de la résiliation du contrat de bail, aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, sont au nombre de quatre. Premièrement, le bailleur doit préalablement, par écrit, en avertir le locataire. Deuxièmement, ce dernier doit persister à ne pas respecter son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers ses voisins. Troisièmement, le maintien du contrat doit être insupportable pour le bailleur ou les voisins. Enfin, un délai de congé minimum de 30 jours doit être accordé aux baux d'habitation.

Comme l'indique la base légale, le bailleur qui se trouverait face à des locataires enfreignant leur devoir de diligence aux termes de l'art. 257f al. 2 CO ne saurait résilier le contrat sans avoir émis préalablement un avertissement écrit. Selon le Tribunal fédéral, « l'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement »<sup>28</sup>. Selon BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, le locataire « qui n'a aucun égard pour les habitants de la maison ou pour les voisins, s'expose à la résiliation extraordinaire au sens de l'al. 3 ou 4 »<sup>29</sup>. LACHAT précise de surcroît, au sujet du maintien du bail « insupportable », que des bruits nocturnes répétés, c'est-à-dire un manque d'égards persistants envers les voisins, ayant pour conséquence un maintien de contrat de bail insupportable<sup>30</sup>. Enfin, toujours selon LACHAT, « le congé est nul s'il ne remplit pas les conditions matérielles de l'art. 257f al. 3 ou 4 CO »<sup>31</sup>.

La résiliation du bail d'habitation doit se faire, selon l'art. 266l al. 1 CO, par écrit, « en utilisant une formule agréée par le canton et qui indique au locataire la manière dont il doit procéder s'il entend contester le congé ou demander la prolongation du bail » aux termes de l'al. 2. Par ailleurs, la Cour de Justice genevoise considère, en matière de délai, que « des délais de quatre mois et six jours et de cinq mois entre l'avertissement et la résiliation de bail [sont] admissibles, contrairement à un délai de dix-huit mois »<sup>32</sup>. Quant au logement familial tel qu'énoncé à l'art. 169 CC, il est défini par DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY comme locaux servant « pour

Quid  
de la  
résiliation  
ordinaire?

30 jours  
pour  
résiliation  
ordinaire

30 jours  
pour  
résiliation  
ordinaire

<sup>26</sup> BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, CO 257f N 55.

<sup>27</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_296/2007 du 31 octobre 2007, consid. 2.2.

<sup>28</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018, consid. 3.

<sup>29</sup> BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, CO 257f N 29.

<sup>30</sup> CR CO I-LACHAT, CO 257f N 10.

<sup>31</sup> CR CO I-LACHAT, CO 257f N 11.

<sup>32</sup> Tribunal cantonal GE, du 22 avril 2013, ACJC/500/2013, consid. 6.2.



une certaine durée de logement et de centre de vie au couple et aux enfants »<sup>33</sup>. La famille doit de ce fait « être assurée de pouvoir maintenir le logement familial pour l'habiter »<sup>34</sup>. Enfin, « le congé donné par le bailleur [doit] être communiqué séparément au locataire et à son conjoint ou à son partenaire enregistré » selon l'art. 266n CO.

*In casu*, vous avez reçu plusieurs courriers de la part de votre bailleur, représenté par la régie DULAC, en guise de rappel à l'ordre, le dernier datant du 25 août 2020, soit il y a sept semaines<sup>35</sup>. Les bruits que vous émettez ont été qualifiés par vos voisins d'excessifs et persistants, ce dont ils se sont plaints maintes fois auprès de la régie. L'art. 6 des conditions générales du bail à loyer type prévoit d'ailleurs que le contrat peut être résilié avant son expiration lorsque le « comportement du locataire ou d'une personne faisant ménage commun avec lui donne lieu à des plaintes fondées ». Ces nuisances persistantes peuvent rendre le maintien du bail insupportable dans votre cas. Par ailleurs, votre logement sert de point d'ancrage pour vous-même (un couple marié) et vos enfants, et représente la résidence principale de votre famille.

En conclusion, si vos voisins devaient continuer à se plaindre de nuisances sonores, le bailleur serait en droit de résilier votre contrat de bail avant l'expiration du délai (indéterminé dans votre cas) du bail. Votre logement étant familial et d'habitation, le congé devra être notifié au moins 30 jours à l'avance, et ce par écrit selon la formule agréée par le canton de Genève. Le bailleur devra alors vous adresser deux lettres séparées, à chacun de vous, puisque vous êtes conjoints et tous deux locataires.

Quant à l'art. 257f al. 4 CO qui prévoit une résiliation avec effet immédiat, il ne trouve pas matière à s'appliquer dans le cas d'espèce puisqu'aucun préjudice grave et volontaire à l'encontre du logement vous est reproché. Cela aurait été le cas si vous aviez par exemple bouté le feu au logement ou saboté l'ascenseur<sup>36</sup>, selon BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE.

Concernant par ailleurs l'art. 266g CO, prévoyant également une résiliation à n'importe quel moment du contrat de bail pour de justes motifs, il ne trouve pas non plus matière à s'appliquer puisqu'il présente un caractère subsidiaire à l'art. 257f al. 3 CO<sup>37</sup>, comme l'indiquent BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE.

## B. De la plainte pénale déposée par Mme YORK

Il s'agit à présent d'examiner la plainte pénale que vous, Mme YORK, avez déposée auprès de la police suite aux termes « sale américaine botoxée » et « menteuse » prononcés par Mme ROSE à votre égard et de déterminer les chances de succès de cette plainte. Nous analyserons tout d'abord la nature juridique des termes proférés (1), puis les conditions auxquelles vous pouvez déposer plainte contre Mme ROSE (2).

### 1. Nature des termes « sale américaine botoxée » et « menteuse »

Selon CORBOZ, « l'honneur est le sentiment et la réputation d'être une personne honnête et respectable »<sup>38</sup>. Les dispositions pénales protégeant l'honneur sont les art. 173 ss CP.

<sup>33</sup> DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY N 198.

<sup>34</sup> DESCHENAUX/STEINAUER/BADDELEY, N 206.

<sup>35</sup> Cf. *supra* p. 2.

<sup>36</sup> BURKHALTER Peter/MARTINEZ-FAVRE Emmanuelle, CO 257f N 38.

<sup>37</sup> BURKHALTER Peter/MARTINEZ-FAVRE Emmanuelle CO 266g N 3.

<sup>38</sup> CORBOZ, Vol. I, CP 177 N 3.

L'art 177 al. 1 CP condamne, sur plainte, celui qui a « par la parole, l'écriture, l'image, le geste, ou par des voies de fait, attaqué autrui dans son honneur » et commet de ce fait une injure. Selon CORBOZ, « la personne visée doit être reconnaissable »<sup>39</sup> et l'auteur doit, par ses propos, évoquer « une conduite contraire à l'honneur ou un autre fait propre à porter atteinte à la considération de la personne »<sup>40</sup>. La critique doit dépasser ce qui est socialement acceptable. L'injure peut consister en une allégation de fait ou un jugement de valeur pur, contrairement aux art. 173 et 174 CP, qui eux visent exclusivement des allégations de fait. Selon le Tribunal fédéral, pour distinguer entre les deux, « il faut se demander, en fonction des circonstances, si les termes litigieux ont un rapport reconnaissable avec un fait ou sont employés pour exprimer le mépris. La notion de jugement de valeur doit être comprise dans un sens large. Il s'agit d'une manifestation directe de mésestime ou de mépris, au moyen de mots blessants, de gestes ou de voies de fait »<sup>41</sup>. Le Tribunal fédéral précise que tout mot blessant ne relève pas forcément de l'injure : en effet, « si l'emploi du terme "bouffon" dans le sens de ridicule a certes une portée dépréciative, il ne peut pas pour autant être considéré comme une injure »<sup>42</sup>. L'injure suppose de plus un élément d'intention, que « l'auteur doit vouloir ou accepter que son message soit attentatoire à l'honneur et qu'il soit communiqué à autrui (la victime) »<sup>43</sup>, selon CORBOZ.

En l'espèce, Mme ROSE vous a traitée, Mme YORK, de « sale américaine botoxée » et de « menteuse » devant Jenny, vos enfants et vous-même. Ces termes relèvent de l'ordre du jugement de valeur pur : bien qu'ils reposent sur une forme d'allégation de fait, c'est-à-dire que vous seriez botoxée et menteuse, le mot « sale » est propre à blesser et constitue une manifestation claire de mépris. Il ne s'agit donc ni de calomnie ni de diffamation. Mme ROSE a visiblement intentionnellement proféré ces termes à votre égard.

En conclusion, il s'avère que Mme ROSE a proféré une injure à votre égard, punissable sur plainte d'une peine pécuniaire de 90 jours-amende au plus selon l'art. 177 al. 1 CP.

Quant à l'art. 177 al. 2 CP, il prévoit qu'en cas de provocation directe de l'injure par une conduite répréhensible de la victime, le juge peut exempter l'auteur de l'injure de toute peine. L'injure doit être interprétée ici comme étant une réaction immédiate selon CORBOZ<sup>44</sup> : toute provocation ultérieure au moment de l'injure ne peut pas être considérée comme directe.

En l'espèce, Mme ROSE a proféré ses propos en raison de votre refus de participer à la procédure de médiation. Bien qu'elle fût peut-être exaspérée en raison des nuisances sonores émanant de votre appartement, les bruits n'émanaient à ce moment pas de votre logement et l'injure n'était pas une réaction immédiate à une quelconque provocation.

L'alinéa 2 ne trouve donc pas matière à s'appliquer dans le cas d'espèce.

Nous pouvons enfin écarter l'art. 177 al. 3 CP, qui prévoit que « si l'injurié a riposté immédiatement par une injure ou par des voies de fait, le juge pourra exempter de toute peine les deux délinquants ou l'un d'eux », puisque vous n'avez proféré aucune allégation de fait ou jugement de valeur en réponse à Mme ROSE.

## 2. Les conditions de la plainte pénale



---

<sup>39</sup> CORBOZ, Vol. I, CP 177 N 4.

<sup>40</sup> CORBOZ, Vol. I, CP 177 N 21.

<sup>41</sup> ATF 132 IV 115 consid. 2.1.2, JdT 2007 IV 115.

<sup>42</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 6B\_557/2013 du 12 septembre 2013, consid. 1.4.1.

<sup>43</sup> CORBOZ, Vol. I, CP 177 N 24.

<sup>44</sup> CORBOZ, Vol. I, CP 177 N 34.

L'art. 303 al. 1 CPP prévoit que les poursuites engagées sur plainte ne peuvent être intentées qu'une fois la plainte pénale déposée. Selon l'art. 304 al. 1 CPP, « la plainte pénale doit être déposée auprès de la police [...], par écrit ou oralement, dans ce dernier cas, elle est consignée au procès-verbal » au sens de l'art. 76 CPP. Le Tribunal fédéral précise qu'elle doit contenir « un exposé des circonstances concrètes, sans qu'il soit nécessaire qu'elles soient absolument complètes. Ainsi, en cas d'injures, il n'est pas nécessaire que la plainte reproduise exactement les termes injurieux »<sup>45</sup>. PAREIN ajoute qu'il y a lieu d'admettre « que le lésé peut agir par procuration, en désignant un représentant et en lui déléguant son droit de porter plainte »<sup>46</sup>.

Quant au délai, l'art. 31 CP prévoit que le droit de porter plainte est prescrit dans un délai de trois mois, à compter du jour où la victime a eu connaissance de l'infraction. Il convient également de rappeler que « celui qui aura dénoncé à l'autorité, comme auteur d'un crime ou d'un délit, une personne qu'il savait innocente, en vue de faire ouvrir contre elle une poursuite pénale » commet une dénonciation calomnieuse au sens de l'art. 303 ch. 1 CP.

En l'espèce, vous, Mme YORK, avez subi une injure, une infraction poursuivie sur plainte, le 1<sup>er</sup> septembre 2020, de la part de Mme ROSE. Vous avez en outre trouvé des billets sur lesquels était écrit « *shut up !* » dans l'ascenseur de l'immeuble. Leur auteur vous est toujours inconnu. Vous avez appelé la police afin de déposer plainte contre l'injure le 1<sup>er</sup> septembre 2020, mais ce sans la consigner à un procès-verbal et sans vous rendre au commissariat. La communication orale que vous avez eue avec la police n'est donc pas constitutive d'une plainte pénale.

En conclusion, vous pouvez encore déposer plainte pénale auprès de la police jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2020. Quant aux billets, il serait préférable de ne pas les mentionner au vu du fait que leur auteur vous est toujours inconnu et afin d'éviter une potentielle dénonciation calomnieuse.

↳ chances de succès ?

### III. CONCLUSION

Compte tenu de ce qui précède, s'agissant tout d'abord de vos troubles de voisinage, il s'avère que la plupart des bruits émanant de votre logement constituent des nuisances excessives. Votre bailleur serait de ce fait en plein droit de résilier votre contrat pour maintien de bail insupportable<sup>47</sup>. Je vous conseille dès lors vivement d'assister à la procédure de médiation proposée par la régie afin de pallier les tensions entre vos voisins et vous-mêmes, et d'éviter une potentielle éviction, moyennant un délai de 30 jours, de votre logement.

Quant à la procédure pénale en raison des injures proférées à votre égard, Mme YORK, elle a de bonnes chances de succès. Ceci dit, il faudra bien déposer la plainte selon les conditions susmentionnées avant le 1<sup>er</sup> décembre 2020 pour qu'elle soit valable.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez, je vous prie de croire, chère Madame, cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Aoife RYAN

Annexe : bibliographie

<sup>45</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 6B\_1297/2017 du 26 juillet 2018, consid. 1. 1. 1.

<sup>46</sup> CR CPP-PAREIN, CPP 304 N 3.

<sup>47</sup> Cf. *supra* p. 8.

## BIBLIOGRAPHIE

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

CORBOZ Bernard, Les infractions en droit suisse, Volume I, 3<sup>e</sup> éd., Berne (Stämpfli) 2010.

DESCHENAUX Henri/STEINAUER Paul/BADDELEY Margareta, Les effets du mariage, 2<sup>e</sup> éd., Berne (Stämpfli) 2009.

HIGI Peter/BÜHLMANN Anton/WILDISEN Christoph (édit.), Zürcher Kommentar, Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, 5<sup>e</sup> éd., Zurich (Schulthess) 2019 (cité : ZK CO I-AUTEUR).

JEANNERET Yvan/KUHN André/PERRIER DEPEURSINGE Camille (édit.), Commentaire romand, Code de procédure pénale suisse, 2<sup>e</sup> éd., Bâle (Helbing) 2019 (cité : CR CPP-AUTEUR).

LACHAT David [*et al.*], Le bail à loyer, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne (ASLOCA) 2019.

PICHONNAZ Pascal/FOËX Bénédict/PIOTET Denis (édit.), Commentaire romand, Code civil II, Bâle (Helbing) 2016 (cité : CR CC II-AUTEUR).

PÜNTENER Richard, Definition des Mietvertrages ; Abgrenzung zu anderen Rechtsverhältnissen (Vertragstypen), *in* Mietrecht für die Praxis [LACHAT David/RONCORONI Giacomo, édit.], 9<sup>e</sup> éd., Zurich (Stämpfli) 2016, p. 15 ss.

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

WESSNER Pierre, *in* BOHNET François/MONTINI Marino (édit.), Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle (Helbing) 2010 (cité : Commentaire BOHNET/MONTINI).

non de f. v. ch. !  
pas besoin  
de "cité" en l'absence  
de plusieurs auteurs  
d'un même auteur.