

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14009/2008

ACJC/892/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU JEUDI 15 JUILLET 2010

Entre

Monsieur et Madame A_____ et B_____, domiciliés, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} février 2010, comparant par Me Daniel MEYER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

Monsieur et Madame C_____ et D_____, domiciliés, intimés, représentés par NAEF & Cie SA, avenue Eugène-Pittard 14-16, case postale 30, 1211 Genève 17,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 1^{er} février, communiqué aux parties par pli du 11 février 2010, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé donné le 7 mai 2008 pour le 30 juin 2008 à A_____ et B_____ concernant la villa de six pièces sise à x à Genève (ch. 1). Le Tribunal a en outre condamné les locataires à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens et de tout tiers dont ils sont responsables cette villa en la laissant en bon état de propreté et de réparations locatives (ch. 2). Enfin, il a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3). En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées.

Par acte expédié le 12 mars 2010 à l'adresse de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel de ce jugement dont ils demandent l'annulation. A titre principal, ils concluent à ce que soit constatée la nullité du congé du 7 mai 2008; subsidiairement, ils requièrent l'annulation de ce congé; plus subsidiairement encore, ils sollicitent une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de quatre ans échéant le 30 juin 2012. Ils concluent en tout état au déboutement de C_____ et D_____ de leur requête en évacuation.

Dans leur réponse, C_____ et D_____ concluent à la confirmation du jugement de première instance.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier.

a. Par contrat du 10 novembre 2004, C_____ et D_____ ont donné en location à A_____ et B_____ une villa individuelle de six pièces construite sur une parcelle de 1'000 m² située à x (Genève). Le bail a été conclu pour une durée d'un an et quinze jours, soit du 15 novembre 2004 au 30 novembre 2005, avec clause de reconduction tacite d'année en année.

Le bail précise que les locaux sont destinés à l'habitation.

En dernier lieu, le loyer annuel a été fixé 42'504 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} décembre 2007.

b. Les époux A_____ et B_____ se sont séparés peu après avoir pris en location la villa précitée. A_____ est resté dans ce logement avec les deux enfants du couple, nés respectivement en 1987 et 1989. Il prétend toujours y habiter actuellement avec ses enfants.

A partir de l'année 2005 environ, A_____ a donné en location des chambres de la villa à des prostituées. Celles-ci y exercent leur profession, selon les indications de A_____, entre cinq à six jours par semaine; elles règlent à A_____ un montant de 100 fr. par jour pour cette utilisation des lieux. Selon le

site internet "MyXpage", la villa est exploitée sous la dénomination "x" et dispose de "*quatre chambres très luxueuses ainsi qu'une salle de bain privative*"; les annonces dans la presse écrite précisent que "*chaque jour dans une villa discrète, quatre superbes coquines, de toutes origines, vous attendent (...) 24/24*"; enfin, un écriteau fléché avec la mention "x" se trouve à proximité de la villa.

Selon les photographies aériennes, la villa se trouve à proximité, d'un côté, des voies de chemin de fer de x et, de l'autre, d'autres villas occupées à titre de logement.

c. A_____ n'a jamais annoncé aux propriétaires ou à la régie en charge de l'immeuble l'activité de prostitution se déroulant dans la villa remise en location. En revanche, il a communiqué cette affectation des locaux à la police des mœurs.

Lors d'un passage à Genève, le 23 décembre 2007, D_____ - qui réside avec son mari en Turquie - a procédé à une visite non annoncée dans la villa. Elle a été accueillie par une prostituée qui l'a mise en contact avec A_____. Le lendemain, A_____ a fait visiter la maison. Dans un premier temps, il a refusé l'accès aux chambres à coucher, prétextant qu'elles étaient occupées par ses belles-filles qui y dormaient. Il a ensuite reconnu qu'en raison de problèmes financiers il avait décidé d'utiliser la villa comme une maison close. La propriétaire s'est enquis des éventuels désagréments pour le voisinage. Dans la mesure où A_____ lui a affirmé qu'il s'agissait d'une activité légale et surveillée et qui ne dérangeait pas les voisins, D_____ a indiqué que "*dans ce cas, le loyer de la maison devait être augmenté, car celle-ci n'était plus utilisée comme habitation*".

Entendue en qualité de témoin, une employé de la régie a indiqué que D_____ était revenue de sa visite de la villa en décembre 2007 "*choquée et un peu fâchée de cette découverte*". Depuis lors, C_____ et D_____ ont toujours affirmé n'avoir jamais accepté un changement d'affectation de la villa.

d. Par courrier du 15 février 2008, la régie en charge de l'immeuble a informé A_____ et B_____ du fait que la transformation de la villa en "*maison close*" n'était pas acceptable dans la mesure où, d'une part, cela créait un va-et-vient dérangeant pour le voisinage et, d'autre part, cela modifiait l'affectation des locaux. Un délai au 15 mars 2008 était fixé pour mettre un terme à la situation, à défaut de quoi le bail serait résilié.

En réponse à ce courrier, A_____ a produit auprès de la régie, le 12 mars 2008, un courrier signé par différents voisins et attestant de son caractère agréable, discret et respectueux. Deux voisins de parcelles mitoyennes de celle de la villa de C_____ et D_____ ont indiqué au cours des enquêtes que les va-et-vient en

rapport avec l'exploitation du salon de massage ne créaient pas de nuisances. Pour sa part, la régie n'a jamais enregistré de plaintes écrites sur le sujet.

Par courrier du 18 avril 2008, la régie a demandé à A_____ de prendre l'engagement de ne plus mettre, d'ici au 31 décembre 2008, les locaux à disposition de prostituées. Elle lui demandait de contresigner la lettre d'ici au 30 avril 2008 en guise d'accord. Ce courrier n'a pas suscité de réaction de la part de A_____.

e. Par avis officiel du 7 mai 2008, adressé séparément à A_____ et B_____, C_____ et D_____ ont résilié le bail pour le 30 juin 2008. Ils se sont référés à l'art. 257f al. 3 CO. Dans leur lettre d'accompagnement, ils ont cité leurs précédentes missives dont la dernière n'avait pas reçu de réponse de la part des locataires.

En temps utile, A_____ et B_____ ont contesté cette résiliation devant la Commission de conciliation. De leur côté, C_____ et D_____ ont saisi cette même instance d'une requête en évacuation. Non conciliées, ces deux causes ont été jointes pour former la présente procédure.

Le Tribunal des baux et loyers a rendu le jugement dont est appel après une comparution personnelle des parties et des enquêtes.

- C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure qui ne concerne pas le chapitre II du titre VIII^{ème} du Code des obligations, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. La question soumise à la Cour est celle de savoir si le changement d'affectation des locaux remis en location autorise les bailleurs à résilier le contrat en application de l'art. 257f al. 3 CO.

2.1 Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

La résiliation anticipée peut notamment intervenir lorsque le locataire affecte la chose à une utilisation incompatible avec les stipulations du contrat (ATF 123 III 124 consid. 2a). Il n'est alors pas nécessaire que l'activité du locataire engendre une situation insupportable pour le bailleur: une résiliation signifiée parce que les locaux donnés en location à titre de bureaux sont utilisés pour un salon de massage est ainsi possible selon l'art. 257f al. 3 CO si les autres conditions d'application de cette disposition sont réalisées (ATF 132 III 109 consid. 5).

2.2 Il est établi en l'espèce que la villa a été remise aux locataires pour leur servir de logement, ce qu'ils ont fait dans un premier temps. Actuellement, cette villa est principalement dévolue à la prostitution, comme le démontrent les publicités dans la presse écrite et sur le réseau internet. L'appelant le reconnaît d'ailleurs lui-même, même s'il soutient toujours habiter ce logement avec ses deux enfants.

L'appelant prétend que ce changement d'affectation aurait été accepté par les propriétaires qui ne pourraient aujourd'hui plus s'en prévaloir pour résilier le bail. A ce sujet, il se réfère à la déclaration de l'intimée au moment où elle a appris que sa villa avait été transformée en maison close. Celle-ci a certes indiqué dans un premier temps qu'une augmentation de loyer serait justifiée si la maison n'était plus utilisée comme habitation. Ces déclarations n'ont cependant pas été suivies d'effet concret: non seulement, les bailleurs n'ont pas manifesté ultérieurement leur volonté de procéder à une majoration de loyer, mais ils ont - au contraire - signifié rapidement et par écrit aux locataires que le changement d'affectation n'était pas acceptable; ils n'ont ensuite jamais modifié leur point de vue sur cette question.

Par conséquent, on ne peut inférer des circonstances un accord des bailleurs sur un changement d'affectation des locaux. Ceux-ci restent donc exclusivement dévolus à l'habitation, comme cela ressort du contrat de bail signé par les parties.

2.3 Dès le 15 mars 2008, les intimés ont mis en demeure les appelants d'affecter à nouveau les locaux à leur destination première, à savoir le logement. Ils ont signifié leur ferme volonté à ce sujet indépendamment de toute question relative à des nuisances pour le voisinage. Dans ce courrier, ils ont laissé un délai de trente jours pour cesser l'activité de prostitution, faute de quoi le bail serait résilié. Cette menace a été répétée dans le courrier des bailleurs du 18 avril suivant.

Dans la mesure où les appelants ont persisté à mener une activité de prostitution dans la villa remise en location à titre de logement, les conditions pour une résiliation selon l'art. 257f al. 3 CO étaient ainsi réalisées. Au vu de cette utilisation incompatible avec les stipulations contractuelles, point n'est besoin de rechercher si la situation était objectivement insupportable pour les bailleurs ou le voisinage.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris peut être confirmé.

3. Le bien-fondé du congé selon l'art. 257f al. 3 CO scelle le sort de la procédure en ce qui concerne les art. 271, 271a et 272 CO qu'invoquent les appelants.

L'existence d'un motif de résiliation extraordinaire du bail exclut que ce congé soit contraire aux règles de la bonne foi. En outre, toute prolongation du bail est exclue en cas de violation grave par le locataire de son devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO).

Le jugement querellé peut ainsi être entièrement confirmé.

4. Les appelants, qui succombent, supporteront la charge de l'émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/188/2010 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} février 2010 dans la cause C/140092008-4-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Condamne A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement entre eux, à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.