

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19767/2014

ACJC/1274/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 26 SEPTEMBRE 2016

Entre

A_____, domicilié 1_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} février 2016, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, p.a. **C**_____, _____, _____, _____, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28.09.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 1^{er} février 2016, le Tribunal des baux et loyers a, à la forme, déclaré recevable la requête en constatation de l'inefficacité de la résiliation du 17 décembre 2014, formée par A_____ à l'encontre de B_____ (ch. 1 du dispositif), sur le fond, statuant sur demande principale, débouté A_____ des fins de sa requête (ch. 2), déclaré en conséquence valable le congé notifié le 29 juillet 2014 pour le 30 septembre 2014 par B_____ à A_____ en lien avec l'appartement de 1_____, à Genève (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et, statuant sur demande reconventionnelle, condamné A_____ à évacuer de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui, l'appartement précité, ainsi que la cave et le grenier qui en dépendent (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).
- B.**
- a.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 3 mars 2016, A_____ forme appel contre ce jugement. Il conclut à son annulation, à la constatation de l'inefficacité de la résiliation de bail qui lui a été notifiée le 29 juillet 2014 pour le 30 septembre 2014 et au déboutement de B_____ de toutes autres conclusions ou, si mieux n'aime la Cour, à la constatation de la violation de son droit d'être entendu et au renvoi de la cause au Tribunal.
- b.** B_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.
- c.** En l'absence de réplique, les parties ont été informées par avis de la Cour du 23 mai 2016 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 4 avril 2000, B_____ d'une part, en qualité de bailleresse, et A_____ d'autre part, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement sis 1_____ à Genève. Une cave ainsi qu'un grenier en dépendent.
- Le loyer a été fixé en dernier lieu à 7'248 fr. par an, charges et téléseu inclus, soit 604 fr. par mois.
- b.** Par courrier recommandé du 4 décembre 2013, C_____, représentant la bailleresse, a reproché au locataire d'entreposer sans droit divers objets mobiliers lui appartenant tant dans les caves que dans les greniers et autres locaux communs de l'immeuble.
- C_____ lui a rappelé la teneur de l'article 43 al. f des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, qui prévoit que,

"dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles etc.) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet".

Un délai au 23 décembre 2013 a été imparti à A_____ pour se mettre en conformité avec la disposition précitée et débarrasser ses affaires.

c. C_____ ayant considéré que A_____ n'avait pas débarrassé ses affaires dans le délai imparti, elle a, à nouveau, mis le locataire en demeure d'y remédier, par courrier recommandé du 2 juin 2014, pour le 15 juin 2014, puis par courrier du 25 juin 2014, pour le 10 juillet 2014.

Elle a précisé dans ces courriers que, faute d'exécution, elle prendrait toutes mesures utiles à l'encontre du locataire, pouvant aller jusqu'à la résiliation de son bail, en plus de l'évacuation de ses biens, aux frais de ce dernier.

d. Par courrier recommandé du 29 juillet 2014, constatant que A_____ n'avait toujours entrepris aucune démarche pour se conformer à ses requêtes, la bailleuse lui a notifié un avis officiel de résiliation du bail pour le 30 septembre 2014, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

e. Par requête déposée le 30 septembre 2014, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 17 novembre 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 17 décembre 2014, A_____ a agi en constatation de l'inefficacité du congé.

A l'appui de ses conclusions, il a contesté ne pas avoir débarrassé ses affaires des locaux communs et fait valoir que non seulement le délai pour s'exécuter imparti par la bailleuse n'était pas raisonnable, mais qu'en outre, les violations alléguées ne rendaient pas la poursuite du bail insupportable au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Ainsi, le congé du 29 juillet 2014 était inefficace.

f. Dans sa réponse du 6 février 2015, B_____ a conclu, préalablement, à la limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la requête, cela fait, à ce qu'elle soit déclarée irrecevable, principalement, à ce que la résiliation du bail soit déclarée valable et efficace et, reconventionnellement, à l'évacuation immédiate de A_____.

Elle a notamment fait valoir que depuis la résiliation, la situation avait empiré, allant jusqu'au dépôt d'une plainte _____ à l'encontre du locataire le 23 septembre 2014, ce dernier ayant tenté de _____. B_____ a également exposé avoir dû mettre à nouveau le locataire en demeure par courrier du 7 octobre 2014 en raison de son comportement envers les collaborateurs de C_____ puisqu'il avait notamment insulté et menacé la concierge et la gérante de l'immeuble et proféré des propos diffamatoires en public.

g. A_____ a conclu au déboutement de la bailleresse de ses conclusions sur demande reconventionnelle.

Concernant la recevabilité de sa requête, il a conclu au rejet des conclusions de la bailleresse à cet égard, rappelant ne pas avoir déposé une requête en contestation du congé, mais en constatation de son inefficacité, question qui pouvait être soulevée en tout temps.

h. Lors de l'audience de débats principaux du 5 mai 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a produit un bordereau de pièces complémentaires comprenant des photos attestant de la remise en état et du débarrassage des locaux communs. Il a par ailleurs déclaré s'opposer à son évacuation, n'ayant pas les moyens de déménager. Il a également contesté avoir menacé des collaborateurs de C_____.

Quant à la représentante de B_____, elle n'a pas contesté qu'à un certain moment, les locaux avaient été débarrassés. Dans l'intervalle toutefois, la C_____ avait de nouveau reçu des plaintes de locataires car les paliers communs étaient envahis par les affaires du locataire.

La bailleresse a versé à la procédure une ordonnance pénale rendue le _____ 2015 par le Ministère public à l'encontre de A_____ dans le cadre de la procédure ouverte à la suite de la plainte _____ déposée par B_____ le _____ 2014. Selon cette ordonnance, A_____ a endommagé la porte d'entrée de l'immeuble du 1_____, _____, causant à la bailleresse un préjudice d'au moins 5'433 fr.

i. Lors de l'audience de débats principaux du 10 novembre 2015, A_____ a déclaré, concernant sa situation personnelle, avoir deux _____, âgés respectivement de _____ ans et _____ ans, le plus âgé vivant avec sa mère et le second 2_____. Il a ajouté souffrir de cette situation, étant en outre dépressif. Il était sans emploi et bénéficiait de subsides de l'Hospice général.

Il a contesté avoir des problèmes avec la concierge. Il a reconnu avoir ponctuellement laissé un peu de "marchandise", à savoir des planches en bois, du fer ou des pots de peinture, devant son palier en attendant de le faire débarrasser. Il a également contesté entreposer des objets lui appartenant dans les greniers ou caves des autres habitants de l'immeuble, bien qu'il reconnaisse faire usage du grenier de D_____ et avoir dû, en 2014, utiliser, _____. Il a aussi admis que, dans la mesure où _____, il laissait ponctuellement du matériel de travail sur son palier afin de s'en débarrasser ensuite. Il a également reconnu avoir eu une dispute et insulté E_____, _____.

j. Lors de cette même audience, différents témoins ont été entendus :

j.a F_____, voisine de palier de A_____, a déclaré être en bons termes avec ce dernier, lequel ne s'était jamais montré agressif envers elle mais, au contraire, serviable et bon voisin. Elle a confirmé qu'il arrivait à A_____ d'entreposer des objets sur le palier, qu'elle a décrit comme étant assez petits. Cela ne l'avait pas particulièrement dérangée car cela n'arrivait que par périodes et en général, A_____ les débarrassait sur demande le soir même ou les jours suivants. Ce témoin a tout de même évoqué une période où il régnait plus de désordre, il y avait environ une année. Selon F_____, cette situation était vraisemblablement liée à des difficultés personnelles de A_____. Elle a précisé que, depuis quelques mois, ce dernier ne laissait plus d'affaires sur son palier et semblait avoir compris qu'il ne pouvait s'approprier les espaces communs de l'immeuble.

Concernant les relations de A_____ avec la concierge, le témoin a déclaré que cette dernière s'était parfois plainte des objets entreposés devant la porte de ce dernier, mais qu'elle-même n'avait jamais assisté à des discussions ou des altercations entre eux.

j.b D_____, habitant au _____ étage de l'immeuble, a également fait part de bonnes relations avec A_____, lequel n'avait jamais été agressif envers lui. Il lui avait prêté sa cave pour qu'il y entrepose ses affaires. Il avait des problèmes de santé qui compliquaient le fait de monter ou de descendre les escaliers. Il n'était ainsi jamais monté au _____ étage et n'avait donc jamais constaté que A_____ entreposait des affaires sur le palier de son appartement.

Le témoin a relevé avoir déjà vu A_____ déposer des bouts de bois devant l'immeuble, mais selon lui, en informant la voirie par avance, car les morceaux de bois étaient débarrassés le lendemain. Il avait plusieurs fois entendu la concierge et A_____ se disputer, sans pour autant savoir exactement à quel sujet. Il a encore précisé ne pas avoir discuté de problèmes entre A_____ et la régie ou les autres habitants de l'immeuble, ni avec ce dernier, ni avec ses voisins avec qui il n'avait pas de contact particulier.

j.c. E_____, habitant au _____ étage de l'immeuble, a indiqué qu'un canapé et un fauteuil, qu'il imaginait appartenir à A_____ mais sans pouvoir le démontrer, avaient été laissés devant sa cave, l'obligeant à faire intervenir la gérance qui les avait débarrassés. Il a ajouté qu'il y avait également un tas de "cheni" à l'entrée des caves sous l'escalier, et qu'en cas de problème de ce type, il s'adressait à la concierge ou à la gérance, car interpeller A_____ ne servait à rien selon lui.

Le témoin a par ailleurs fait état d'un important désordre sur le palier de A_____, devant lequel il passait régulièrement pour monter au galetas. Cela ressemblait à un véritable chantier où s'amassaient bidons, restes d'appareils électriques, bois et sciure au sol.

Il a également fait part d'une dispute avec A_____, après qu'il eut surpris ce dernier _____. Il a ajouté qu'au cours de cette dispute, A_____ lui avait dit vouloir _____. La police avait alors été appelée par A_____. Le témoin a encore rapporté que ce dernier aurait, à une autre occasion, _____.

S'agissant de la relation entre la concierge et A_____, E_____ a déclaré n'avoir jamais assisté à des disputes entre eux, ni savoir si elle aurait été menacée. La concierge était toutefois à bout de force face au comportement de A_____. Pour sa part, il préférerait ne pas s'adresser directement à celui-ci car il se fâchait facilement. Il a par contre indiqué ne pas s'être réellement senti menacé par ce dernier, mais avoir tout de même pensé à déménager car la situation lui était insupportable.

j.d G_____, concierge de l'immeuble depuis une quinzaine d'années, a déclaré se trouver face à d'importants "débarras sauvages", et beaucoup de désordre causé par A_____, que ce soit sur son palier, devant l'immeuble ou dans les couloirs menant aux caves et aux greniers, désordre qui lui donnait un considérable travail supplémentaire.

S'agissant des affaires entreposées à la cave, elle a déclaré que A_____ lui-même lui avait confirmé qu'elles lui appartenaient. Elle a indiqué avoir souvent sonné à la porte de ce dernier pour qu'il débarrasse son palier, mais qu'il ne s'exécutait jamais et l'insultait même parfois lui disant "_____, rentre dans ton pays!".

Recevant des plaintes des voisins, elle a expliqué avoir parfois elle-même descendu des poubelles qui restaient sur le palier de A_____ pendant plusieurs jours, voire plusieurs semaines. Lorsqu'il y avait des objets à débarrasser devant l'immeuble, c'était à elle de les porter jusqu'au container, ce qui arrivait trois à quatre fois par an.

Elle a cependant admis qu'au moment de son audition, les accès aux caves et greniers avaient été débarrassés et que de novembre 2014 à mars 2015, le palier de A_____ était propre, avant qu'il n'y ait à nouveau du désordre. S'agissant de l'état de santé de A_____ en 2014, elle a déclaré n'avoir rien constaté de particulier à ce sujet.

Concernant la porte d'entrée de l'immeuble, G_____ a confirmé que le nouveau cylindre, plus solide que l'ancien, avait été cassé, alors qu'il avait été installé après de multiples réparations de l'ancienne serrure que A_____ avaient habitude de forcer d'un coup d'épaule au lieu d'utiliser le digicode.

Les autres habitants se plaignaient fréquemment du comportement de A_____, notamment de l'important bruit engendré par ses activités de bricolage, certains ayant été jusqu'à déménager de l'immeuble. A_____ était par ailleurs le seul

locataire posant problème sur l'ensemble des cinq immeubles dont elle s'occupait en sa qualité de concierge.

G_____, qui a fondu en larmes au cours de son audition, s'est déclarée très fatiguée par cette situation, essayant de faire au mieux son travail qu'elle appréciait, et particulièrement peinée, car bien qu'il ne soit pas "une personne méchante" et ne l'avait jamais menacée, A_____ pouvait être très blessant par ses mots, ce qui la touchait beaucoup, et cela depuis des années.

j.e H_____, gérante d'immeubles auprès de C_____ depuis environ deux ans, a déclaré avoir constaté à chacun de ses passages dans l'immeuble, soit une cinquantaine, des objets en tout genre (seaux, outils, télévision, sacs poubelles, morceaux de bois) appartenant à A_____, entreposés sur le palier de celui-ci, ainsi que dans les locaux communs menant aux caves et greniers de l'immeuble.

Concernant le palier, H_____ s'est déclarée inquiète pour la sécurité des locataires, notamment en cas d'incendie, le passage devant la porte de A_____ étant constamment obstrué. S'agissant des caves et greniers, elle a déclaré avoir été récemment informée par d'autres habitants de l'immeuble que les portes de trois ou quatre greniers et d'une cave avaient été forcées et que des objets y avaient été entreposés. Bien qu'elle n'en ait pas la preuve, elle a précisé être certaine que ces objets appartenaient à A_____, car il avait déjà procédé de la sorte par le passé.

La gérante d'immeubles a ajouté qu'il y avait également eu des plaintes concernant les bruits, notamment ceux provoqués par les machines utilisées par A_____ lors d'activités manuelles dans son appartement, lesquelles créaient par ailleurs des déchets sous forme de poussière, copeaux, et chutes de bois.

Se référant aux sommations de l'été 2014 priant A_____ de débarrasser ses affaires des locaux communs, elle a déclaré que ce dernier ne s'était pas exécuté et qu'elle n'avait pas le souvenir qu'il avait eu des soucis de santé au cours de cette année-là. C'était finalement la concierge ou une entreprise mandatée qui avait débarrassé les affaires en question.

Concernant le comportement général de A_____, elle a fait état de menaces proférées à l'encontre de la concierge selon les dires de cette dernière, mais auxquelles elle-même n'avait pas assisté. Elle a encore relevé que A_____ avait menacé des collègues de la réception de la C_____ lorsqu'il s'était rendu sur place. Elle-même, lorsqu'elle lui faisait des remarques, avait fait l'objet de paroles désagréables et agressives voire menaçantes (s'étant vu dire qu'elle allait "le payer"), raison pour laquelle elle n'avait à ce jour plus de contact seule à seul avec lui.

H_____ a encore ajouté que la situation était tout particulièrement difficile à vivre pour la concierge, face au manque de respect de A_____ et au travail supplémentaire que cela engendrait et qu'elle était ainsi en arrêt maladie depuis quinze jours.

Enfin, H_____ a admis que le bail avait été résilié avant les faits concernés par l'ordonnance pénale susmentionnée, mais a néanmoins souligné que les faits ayant fondé la résiliation étaient récurrents, persistaient, et qu'aucune amélioration n'avait été notée.

k. Dans ses plaidoiries finales déposées au greffe le 18 janvier 2016, A_____ a conclu à ce que le Tribunal constate l'inefficacité de la résiliation de bail notifiée le 29 juillet 2014 pour le 30 septembre 2014.

Quant à B_____, elle a conclu à ce que le Tribunal déboute le demandeur de ses conclusions et valide le congé donné.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à réception des plaidoiries finales.

l. Dans son jugement du 1^{er} février 2016, le Tribunal a considéré que, concernant la violation persistante d'un devoir de diligence, il ressortait des pièces produites ainsi que des auditions de témoins, que le locataire entreposait régulièrement, depuis des années, des objets en tous genre, tant sur son palier que dans les couloirs menant aux caves et greniers, voire dans des caves ou greniers d'autres habitants de l'immeuble. Ce comportement n'avait pas été limité à une seule période, qu'il prétendait être en lien avec des problèmes ponctuels de santé, s'étendant entre la première mise en demeure en décembre 2013 et la résiliation du bail en juillet 2014; cela faisait au contraire des années que cette attitude perdurait et ni les protestations, ni la résiliation du bail n'y avaient mis fin. Un tel comportement relevait d'une violation du devoir général de diligence dont doivent faire preuve tous les locataires, en plus d'une violation claire de la clause 43 al. f des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève.

Si A_____ s'exécutait à la demande de sa voisine de palier directe, il en allait autrement du reste des habitants de l'immeuble, en particulier des requêtes répétées de la concierge. Les témoignages avaient établi que le comportement du demandeur provoquait un travail supplémentaire pour cette dernière, laquelle, dans le souci de "bien faire son travail", devait, d'une part, débarrasser elle-même les sacs poubelles restant trop longtemps devant la porte de A_____, mais voyait également ses tâches de nettoyage compliquées par la présence des objets mentionnés. Non seulement le locataire ne s'exécutait pas lorsque la concierge lui demandait de débarrasser son palier, mais il s'adressait encore à elle de manière dégradante. Le fait que les trois courriers de la bailleuse priant le demandeur de

remédier à la situation soient restés sans réponse et sans effet prouvait également le manque d'égard de A_____ envers ses voisins et envers sa bailleresse.

Enfin, le comportement de A_____, et sa réaction face aux rappels à l'ordre de la bailleresse et plaintes des autres habitants, avaient entraîné un climat de peur et de colère dans l'immeuble, en particulier pour la concierge. Le maintien du bail n'était plus supportable pour la bailleresse, ce d'autant que la sécurité même de l'immeuble était compromise par l'attitude du locataire, le passage des autres occupants de l'immeuble étant entravé au niveau de son palier.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, la résiliation de bail signifiée le 29 juillet 2014 à A_____ pour le 30 septembre 2014 était valable.

Dans ces circonstances, l'évacuation du locataire serait prononcée. Conformément toutefois à l'article 30 LaCC, il appartiendrait au Tribunal des baux et loyers, statuant dans sa composition *ad hoc*, de statuer sur l'exécution de son jugement.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. 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 protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 7'248 fr. de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier,

il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3).

1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'intimée se rapportent à des faits qui se sont produits postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'elles sont recevables.

2. L'appelant invoque une violation de son droit d'être entendu au motif que le Tribunal n'aurait pas discuté l'ensemble des témoignages.

2.1 Le droit d'être entendu implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision, afin que ses destinataires et toutes les personnes intéressées puissent la comprendre et l'attaquer utilement en connaissance de cause, et qu'une instance de recours soit en mesure, si elle est saisie, d'exercer pleinement son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 139 IV 179 consid. 2.2; 137 II 266 consid. 3.2). Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui apparaissent pertinents; le droit d'être entendu est violé s'il ne satisfait pas à son devoir minimum d'examiner et de traiter les problèmes pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 126 I 97 consid. 2b p. 102 s.; 121 I 54 consid. 2c p. 57 et les arrêts cités).

2.2 En l'espèce, il ressort du jugement attaqué que le Tribunal a examiné les éléments pertinents pour la solution du litige et pris en compte les différents témoignages recueillis, y compris celui de la voisine de l'appelant. Il n'a donc pas violé le droit d'être entendu de l'appelant. Le grief sera rejeté.

3. L'appelant invoque une violation de l'art. 257f al. 3 CO. Il conteste ne pas avoir respecté la mise en demeure de l'intimée de juin 2014. En tout état de cause, le fait de ne pas débarrasser immédiatement des objets entreposés dans les parties communes de l'immeuble ne rendait pas la continuation du bail insupportable. Enfin, la résiliation de son bail violait les principes de proportionnalité et de la bonne foi.

3.1 L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Elle ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. La résiliation anticipée est destinée à rétablir une situation normale dans l'immeuble et à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, auxquels le bailleur doit veiller (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4).

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et d'avoir pour les voisins les égards qui leur sont dus. Selon le Tribunal fédéral, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop restrictif et le congé extraordinaire prévu par cette disposition s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; 123 III 124 consid. 2a p. 126). L'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constitue, en cas de persistance malgré avertissement, un motif typique de congé pour manque d'égards envers les voisins (arrêt du Tribunal fédéral 4A_553/2009 du 13 janvier 2010 consid. 2.5).

Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut 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 (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et les références).

Le congé qui ne remplit pas ces conditions est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, il ressort des témoignages, en particulier de la concierge et de la gérante de l'immeuble dans lequel l'appelant habite, que ce dernier a régulièrement déposé divers objets sur le palier de son appartement ou dans les couloirs des caves. La gérante a ainsi déclaré qu'elle avait constaté à chacun de ses passages, soit une cinquantaine, que des objets appartenant à ce dernier (seaux, outils, télévision, sacs poubelles, morceaux de bois) étaient entreposés sur le palier ou dans les espaces communs. Les déclarations du témoin E_____ vont dans le même sens. La concierge de l'immeuble a encore déclaré que l'appelant lui avait confirmé que les affaires entreposées à la cave lui appartenaient et lui-même a d'ailleurs admis devant le Tribunal avoir entreposé des affaires dans une cave voisine à la sienne.

Le témoignage de la voisine de palier de l'appelant ne permet pas de retenir que les allégations des témoins précités seraient inexactes. Elle a confirmé qu'il arrivait à l'appelant d'entreposer des objets sur le palier. Elle a ajouté que celui-ci les débarrassait, sur demande, le soir même ou les jours suivants, ce qui indique que lesdits objets n'étaient pas spontanément enlevés et pouvaient rester entreposés plusieurs jours. D_____, qui a prêté sa cave pour que l'appelant y entrepose ses affaires, a par ailleurs déclaré qu'en raison de ses problèmes de santé, il n'était jamais monté au troisième étage, de sorte qu'il n'est pas en mesure de se prononcer sur l'état d'encombrement du palier de l'appelant.

L'art. 43 al. f des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève – dont l'appelant ne conteste pas qu'elles lui soient applicables – prévoit que, "dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit d'entreposer des objets (motocycles, bicyclettes, poussettes, caisses à fleurs, meubles etc.) dans les cages d'escalier ou en dehors des emplacements réservés à cet effet". Par son comportement l'appelant viole cette disposition et, par conséquent, son devoir de diligence.

La gérante de l'immeuble a en outre confirmé que l'appelant n'avait pas obtempéré à la suite des mises en demeure de 2014. Ce dernier le conteste sans apporter d'éléments permettant de considérer que ce témoignage ne serait pas fiable. Il ne peut se prévaloir des photos produites le 5 mai 2015, qui ne permettent pas de retenir qu'à la date de la résiliation du bail, il avait obtempéré à la demande de l'intimée de libérer le palier de son appartement, les caves, greniers ou autres locaux communs. Il ne peut davantage se prévaloir du fait que la concierge de l'immeuble a déclaré que son palier était en ordre entre novembre 2014 et mars 2015, soit plusieurs mois après la résiliation du bail.

La poursuite du bail doit par ailleurs être considérée comme insupportable pour l'intimée. En effet, cette dernière a pris le soin de demander à l'appelant de débarrasser ses affaires à plusieurs reprises, en décembre 2013 puis le 2 juin 2014 et à nouveau le 25 juin 2014, sans que l'intéressé n'obtempère, ce qui tend à démontrer sa volonté de ne pas se conformer aux usages locatifs de manière durable. Le fait que l'intimée aurait pu faire débarrasser, aux frais du locataire, ses affaires, ne suffit pas à rendre disproportionnée la résiliation dans la mesure où il n'appartient pas à l'intimée de se charger de cette tâche, même aux frais de ce dernier. La gérante de l'immeuble a également fait part de ses craintes en cas d'incendie dans l'immeuble, le palier de l'appelant étant encombré et ne laissant pas le passage. De plus, le comportement de l'appelant, qui, en raison des remarques qui lui sont faites concernant son comportement, s'en prend à la concierge – lui disant: "_____, rentre dans ton pays" – ou complique sans raison sa tâche et lui cause du travail supplémentaire, ne saurait être supporté par l'intimée. La gérante de l'immeuble a également déclaré avoir fait l'objet de paroles désagréables, agressives voire menaçantes de la part de l'appelant. La poursuite du bail ne peut dès lors être imposée à l'intimée et la résiliation de ce dernier viole ni le principe de proportionnalité ni celui de subsidiarité.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et que, par conséquent, le congé notifié à l'appelant le 29 juillet 2014 était valable. Pour le surplus, l'appelant ne disposant plus de titre l'autorisant à occuper les locaux (art. 267 al. 1 CO), c'est également à bon droit que le Tribunal a ordonné son évacuation. Le jugement attaqué sera donc confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 mars 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/113/2016 rendu le 1er février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19767/2014-3-OSB.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.