

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21065/2011

ACJC/1054/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 30 AOÛT 2013**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié **B**\_\_\_\_\_, (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 mars 2013, comparant par CGI Conseils, rue de Chantepoulet 12, case postale 1265, 1211 Genève, en les bureaux duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

**Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié **B**\_\_\_\_\_, (GE), intimé, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1211 Genève 6, dans les bureaux de laquelle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.09.2013.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement du 7 mars 2013, communiqué pour notification aux parties le 14 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié le 26 août 2011 pour le 30 septembre 2011 par A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, concernant le studio situé dans la maison sise B\_\_\_\_\_ (ch. 1), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

**b.** Par acte expédié le 29 avril 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens d'appel, à la constatation de la validité du congé notifié à C\_\_\_\_\_ et à ce qu'il soit dit que depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 ce dernier occupe illicitement le studio qui lui a été remis à bail.

Il a par ailleurs requis, sans toutefois prendre de conclusions formelles en ce sens, qu'il soit procédé à l'audition de sa fille, D\_\_\_\_\_ et à son propre interrogatoire.

**c.** Aux termes de son mémoire de réponse déposé au greffe de la Cour de justice le 31 mai 2013, C\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement querellé et au déboutement de sa partie adverse de toutes ses conclusions.

**d.** Par plis séparés du 5 juin 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause.

**B.** Les éléments de fait pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** C\_\_\_\_\_ souffre d'un état dépressif et consomme occasionnellement, notamment lors de périodes de stress, des boissons alcoolisées. Il est sans emploi et bénéficie depuis plusieurs années du soutien de l'Hospice général.

**b.** Le 3 février 2009, A\_\_\_\_\_ a remis à bail à C\_\_\_\_\_ un studio meublé situé au 1<sup>er</sup> étage d'une maison sise B\_\_\_\_\_ (Genève).

Le bail a pris effet le 15 février 2009 et a été conclu pour une durée indéterminée.

Le loyer a été fixé à 900 fr. par mois, charges non comprises.

L'Hospice général s'est porté caution solidaire pour le versement de la garantie de loyer, laquelle a été fixée à 900 fr.

**c.** A\_\_\_\_\_, sa fille, D\_\_\_\_\_, le mari de celle-ci, E\_\_\_\_\_, et l'enfant des deux précités résident dans la même maison que C\_\_\_\_\_.

**d.** Au mois de septembre 2010, E\_\_\_\_\_ s'est rendu dans le studio de C\_\_\_\_\_ afin de procéder à la purge des radiateurs. A cette occasion, il a estimé justifier, au regard de l'état dans lequel se trouvait le logement, de prendre des photographies.

Il ressort de ces photographies, lesquelles ont été versées à la procédure, que le studio de C\_\_\_\_\_ était sale et en grand désordre, en particulier que le sol était jonché de divers objets et détritrus.

**e.** A la suite de son intervention, E\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ de la situation. Ce dernier a alors invité oralement C\_\_\_\_\_ à remettre son logement en état et lui a, à cette fin, acheté des produits de nettoyage.

L'existence de cet avertissement a été expressément admise par C\_\_\_\_\_.

**f.** Le 29 novembre 2010, aux alentours de 22 heures, C\_\_\_\_\_ a eu une bruyante altercation dans la cage d'escalier menant à son studio avec une personne extérieure à la maison, laquelle a brisé une vitre de la porte d'entrée.

A la suite de cet événement, A\_\_\_\_\_ aurait, selon ses allégués, rappelé oralement à C\_\_\_\_\_ son devoir d'égard envers ses voisins.

C\_\_\_\_\_ a, lors de son audition devant l'autorité précédente, contesté avoir reçu un tel avertissement.

**g.** Le 28 juillet 2011, E\_\_\_\_\_ a, en rentrant à son domicile, été surpris par "*l'odeur de sale*" qui se dégageait de la cage d'escalier. Il s'est alors rendu au premier étage de la maison et a découvert que la porte d'entrée du studio de C\_\_\_\_\_ avait été forcée. Il a ainsi pu constater que l'appartement se trouvait toujours dans un état "*déplorable*".

Selon les allégués de A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ aurait, à la suite de cet incident, à nouveau été invité à remettre son appartement en état, ce que ce dernier conteste.

Entendue en qualité de témoin, F\_\_\_\_\_, mère de la compagne de C\_\_\_\_\_, a indiqué s'être, après ces faits, rendue à quelques reprises au domicile de ce dernier. Lors de ces visites, elle avait constaté que le ménage n'était pas fait de manière systématique et que lorsque C\_\_\_\_\_ s'y adonnait, il le faisait de façon "*assez superficielle*".

**h.** Par courrier du 5 août 2011, A\_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de l'Hospice général des dégâts matériels occasionnés par C\_\_\_\_\_ au studio mis à sa disposition (détérioration du mur en ciment de la salle de bain ainsi que du meuble encastré de la cuisine et fond de la baignoire "*noirci*"). Il a par ailleurs émis un certain nombre de griefs à l'égard de ce dernier, à savoir qu'il ne prenait pas soin de l'objet loué - soulignant notamment que des aliments brûlés étaient collés sur la plaque de cuisson de la cuisinière et qu'un cendrier remplis de mégots de cigarettes

trainait sur le lit -, qu'il était régulièrement en état d'ébriété, qu'il avait, à deux reprises, été l'auteur de nuisances sonores nocturnes et qu'il se promenait en sous-vêtement dans les locaux communs.

Aucune copie de ce courrier n'a été adressée à C\_\_\_\_\_.

**i.** Le 6 août 2011, E\_\_\_\_\_ a remis en mains propres à C\_\_\_\_\_ un courrier signé par A\_\_\_\_\_ l'informant de l'intention de ce dernier de procéder à une visite de son appartement le jeudi 11 août 2011 afin de "*faire un constat*".

Selon C\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ lui aurait indiqué que ce constat était motivé par le fait que le bailleur souhaitait procéder à des travaux dans le studio.

A\_\_\_\_\_ a, pour sa part, exposé que le but de la visite était de déterminer si C\_\_\_\_\_ respectait son obligation d'user de la chose louée avec soin.

**j.** Par courrier recommandé du 9 août 2011, A\_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de C\_\_\_\_\_ de son comportement, qu'il a qualifié d' "*intolérable*", émettant à son encontre les mêmes griefs que ceux qu'il a formulés dans la lettre qu'il a adressée à l'Hospice général en date du 5 août 2011. Il l'a ainsi mis en demeure de cesser "*ses tapages nocturnes et de respecter [son] devoir de diligence ainsi que [ses] obligations contractuelles au sens large, notamment le soin à apporter [à l'objet loué]*" en l'avertissant qu'à défaut il se verrait contraint de résilier le bail conformément à l'art. 257f CO.

C\_\_\_\_\_ n'est pas allé retirer ce pli à la poste durant le délai de garde. Entendu à ce sujet, il a expliqué avoir égaré l'avis de retrait.

**k.** Le 11 août 2011, G\_\_\_\_\_, huissier judiciaire, a procédé à un état des lieux du studio remis à bail à C\_\_\_\_\_ en présence de ce dernier, de A\_\_\_\_\_ et de sa fille D\_\_\_\_\_, lors duquel il a établi un procès-verbal qu'il a accompagné de plusieurs photographies. Il ressort en particulier de ce document que le logement présentait un état important de saleté (l'intérieur des armoires, les boiseries et l'évier en inox de la cuisine, les plaques de la cuisinière, l'intérieur du réfrigérateur, les carreaux des murs de la salle de bain et la baignoire sont qualifiés de "*crasseux*" et le sol de "*sale*") ainsi que des traces d'humidité sur les murs de la salle de bain et que plusieurs des équipements dont il était muni étaient cassés, abîmés ou avaient disparu (portes de l'armoire murale de la cuisine ne fermant pas de manière adéquate, conduit de l'évier en inox de cette dernière pièce bouché, flexible de la douche et néon de l'armoire à pharmacie cassés, lames du parquet trouées, rayées et tachées, absence des verres à dent, du poste de télévision et des ampoules au plafond de la chambre, prise de la télévision démontée).

**l.** Entendu en qualité de témoin, E\_\_\_\_\_ a déclaré que A\_\_\_\_\_ lui avait indiqué avoir, lors du passage de l'huissier, donné un nouvel avertissement oral à C\_\_\_\_\_ afin qu'il remette l'appartement en état.

**m.** Le 13 août 2011, la police s'est, à la demande de A\_\_\_\_\_, rendu dans l'immeuble sise B\_\_\_\_\_ (Genève) pour "*un conflit de voisinage avec le locataire habitant au-dessus*".

**n.** A une date indéterminée, C\_\_\_\_\_ s'est absenté de son domicile en laissant le robinet d'eau de la baignoire ouvert. La police est intervenue et ledit robinet a pu être fermé avant que la baignoire ne déborde. A cette occasion, E\_\_\_\_\_ a constaté que le logement était toujours dans le même état de saleté que lorsqu'il avait pris des photographies de celui-ci au mois de septembre 2010. Ce dernier situe cet incident en hiver, au début de l'année 2012. A\_\_\_\_\_ soutient, pour sa part, que ce fait s'est produit le 13 août 2011.

**o.** Par avis officiel, expédié par courrier recommandé et pli simple du 26 août 2011, A\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail le liant à C\_\_\_\_\_ pour le 30 septembre 2011, en application de l'art. 257f al. 3 CO. Dans la lettre qui accompagnait cet avis de résiliation, il motivait sa décision en indiquant que malgré l'envoi d'une mise en demeure en date du 9 août 2011, il ressortait du procès-verbal d'état des lieux établi le 11 du même mois par G\_\_\_\_\_ que l'intéressé n'avait pas respecté son obligation d'user de la chose louée avec le soin nécessaire.

**p.** Au début de l'année 2012, un employé de l'entreprise H\_\_\_\_\_ s'est rendu au domicile de C\_\_\_\_\_ pour l'installation d'un interphone. Il a alors constaté que le logement présentait un état de saleté et de désordre "*impressionnant*". Il y avait en particulier "*des montagnes d'assiettes sales et une odeur épouvantable*".

**q.** A cette même période, E\_\_\_\_\_ s'est également rendu au domicile de C\_\_\_\_\_ afin de procéder au débouchage de l'évier de la cuisine. A cette occasion, il avait pu constater que la cuisine de ce dernier était dans un état de saleté "*déplorable*".

**C. a.** Dans l'intervalle, par requête déposée le 27 septembre 2011 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 12 décembre 2011 et introduite devant le Tribunal des baux et loyers le 11 janvier 2012, C\_\_\_\_\_ a contesté en temps utile le congé du 26 août 2011, concluant à la constatation de l'inefficacité de celui-ci.

Dans le cadre de cette procédure, C\_\_\_\_\_ a admis avoir traversé une période difficile durant laquelle il avait négligé l'entretien de son logement. Toutefois, depuis la tenue de l'audience de conciliation, "*la situation [était] rentrée dans l'ordre*".

**b.** A \_\_\_\_\_ a, de son côté, conclu au déboutement de C \_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions ainsi qu'à la constatation de la validité du congé et de l'occupation illicite par le précité de l'objet loué depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011.

**c.** Le Tribunal des baux et loyers a procédé à des enquêtes, à savoir à l'audition de témoins ainsi que de C \_\_\_\_\_ et de A \_\_\_\_\_, lequel était représenté par sa fille D \_\_\_\_\_.

**d.** Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a en substance retenu que le locataire avait reçu l'avertissement écrit du 9 août 2011 au plus tôt le lendemain. Or, le bailleur avait procédé à un état des lieux, sur lequel il s'était fondé pour résilier le bail, le 11 août 2011. Le délai écoulé entre ces deux événements, à savoir un jour, était manifestement insuffisant pour permettre au locataire de remettre les locaux en état. Par ailleurs, l'existence de plusieurs avertissements oraux n'avait pas été établie, lesquels n'auraient, en tout état, pas suffi, et les circonstances du cas d'espèce ne permettaient pas de retenir que l'envoi d'un avertissement écrit aurait été d'emblée inutile. En effet, même si le locataire était dans une situation personnelle et sociale difficile, il ne pouvait être retenu qu'il ne disposerait pas de la capacité de discernement et qu'il aurait été incapable de modifier son comportement après l'envoi par son bailleur d'un avertissement écrit. Partant, la résiliation du 26 août 2011 devait être considérée comme étant inefficace.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera au surplus examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige

### **EN DROIT**

**1.** **1.1** La requête à l'origine de la présente procédure ayant été déposée après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le nouveau droit de procédure est applicable tant à la première qu'à la seconde instance (art. 404 et 405 CPC).

**1.2** Les jugements rendus par le Tribunal des baux et loyers sont susceptibles d'appel si l'affaire est non pécuniaire ou si, pécuniaire, sa valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance atteint 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Si la valeur litigieuse est inférieure à ce montant, seul le recours limité au droit est ouvert (art. 319 let. a CPC).

Lorsque la contestation porte sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail, la valeur litigieuse correspond au montant du loyer brut, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période minimale pendant laquelle le bail subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Pour déterminer cette période, il faut tenir compte, en cas de succès du locataire, de la période de protection de trois ans

---

prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1).

En l'occurrence, la présente affaire revêt un caractère pécuniaire puisqu'elle a pour objet la validité de la résiliation signifiée au locataire en date du 26 août 2011. La valeur litigieuse est, au regard du loyer dû, à savoir 900 fr. par mois, sans les charges, et en prenant en considération le délai de protection de trois ans, supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

L'appel a été interjeté contre une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC), auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de 30 jours (art. 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC) et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 CPC). Il est partant recevable.

**1.3** La Chambre de céans revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Celle-ci est régie par les règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et soumise à la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 let. a CPC).

**2. 2.1** L'appelant sollicite des mesures d'instruction complémentaires, à savoir l'audition de sa fille, D\_\_\_\_\_ et son propre interrogatoire, afin d'établir qu'il a décidé de louer le studio à l'intimé dans le but de bénéficier d'un revenu complémentaire à sa rente AVS et qu'il avait, avec sa fille, au début du bail, expliqué à ce dernier que, pour des raisons de sécurité et compte tenu du caractère familial de la maison, il conserverait une clé de la porte d'entrée dudit studio ainsi que de la boîte aux lettres.

**2.2** L'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC) notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler leur administration ou de donner suite à une offre de preuve que l'instance inférieure a refusé d'administrer (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 5 ad art. 316 CPC).

Toute partie a droit à ce que le juge administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Ces moyens doivent toutefois être aptes à forger la conviction du magistrat sur la réalité d'un fait pertinent et contesté (art. 150 al. 1 CPC), susceptible d'avoir une incidence sur l'issue du litige (SCHWEIZER, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n. 8 ad art. 152 CPC).

En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), l'instance d'appel peut refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 138 III 374

---

consid. 4.3.2; cf. ATF 132 I 249 consid. 5; 126 I 165 consid. 3b; 116 II 379 consid. 2b).

**2.3** En l'espèce, le Tribunal des baux et loyers a déjà procédé à l'audition des parties, audience au cours de laquelle D\_\_\_\_\_, qui représentait son père, a été entendue.

Or, il ne ressort pas du dossier que l'appelant se serait, à l'issue des enquêtes, opposé à la clôture de la procédure probatoire, de sorte qu'il ne saurait, en vertu du principe de la bonne foi, solliciter en appel l'administration de preuves complémentaires.

En tout état, les faits que l'appelant souhaite prouver au moyen des mesures probatoires dont il sollicite la mise en œuvre ne sont pas pertinents pour l'issue du litige.

Partant, la demande de mesures d'instruction complémentaires de l'appelant sera rejetée.

3. Il est constant que les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la cession de l'usage, dès le 15 février 2009, d'un studio meublé.
4. **4.1** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des faits et des preuves en retenant qu'il n'était pas établi que l'avertissement écrit du 9 août 2011 avait été précédé de plusieurs avertissements oraux. Il leur fait également grief d'avoir violé les art. 257f et 108 CO. Selon lui, l'envoi d'un avertissement écrit était inutile dans la mesure où il était manifeste que C\_\_\_\_\_, eu égard à son comportement durant le bail et à son absence de réaction à la suite des divers avertissements oraux qui lui ont été donnés, ne se conformerait pas à ses obligations contractuelles. Par ailleurs, il ne saurait être considéré que le locataire n'aurait pas disposé d'un délai suffisant pour remettre l'appartement en état, dès lors que deux semaines se sont écoulées entre le 11 août 2011, date à laquelle un avertissement oral a été donné à ce dernier en sus de la mise en demeure écrite du 9 août 2011, et la résiliation du bail, laquelle est intervenue le 26 août 2011. C\_\_\_\_\_ n'a au demeurant pas allégué que l'appartement avait été remis en état au moment où le congé avait été donné, les éléments figurant au dossier démontrant au contraire que l'intéressé persiste à ne pas apporter un usage soigneux aux locaux loués.

L'intimé, pour sa part, adhère à la motivation du jugement rendu par l'autorité précédente. Il relève en particulier qu'il n'avait, lors de l'état des lieux effectué en date du 11 août 2011, pas encore reçu l'avertissement écrit du 9 août 2011 puisqu'il n'était pas allé le retirer à la poste, de sorte qu'il ne pouvait lui être reproché de n'avoir, à cette date-là, pas modifié son comportement.

**4.2** Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO). Il doit en particulier procéder aux menus travaux de nettoyage et de réparation indispensable à un entretien normal (art. 259 CO) et maintenir les locaux en bon état d'hygiène, sans qu'on puisse toutefois exiger de lui une propreté absolue (AUBERT, in Droit du bail à loyer, 2010, n. 12 ad art. 259 CO).

**4.3** L'art. 257f al. 3 CO sanctionne le non-respect de ce devoir et prévoit que lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut, en présence d'un bail d'habitation, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO).

L'application de cette disposition suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire, nonobstant l'avertissement précité, à ne pas respecter son devoir, la nouvelle contravention devant toutefois être en relation avec celle évoquée dans la sommation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur ou les personnes habitant la maison, ce qui suppose que le manquement présente un certain degré de gravité et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_722/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2013 consid. 2.2).

Dans sa protestation écrite, le bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2) et lui impartir si nécessaire un délai raisonnable pour s'amender ou remettre les choses en l'état (LCHAT, Commentaire romand CO I, 2<sup>ème</sup> éd. 2012, n. 10 ad art. 257f CO). L'exigence d'une sommation écrite est impérative. Un avertissement oral est insuffisant, même réitéré et resté lettre morte (ACJC/888/2012 du 18 juin 2012 consid. 3.1) Le bailleur peut toutefois exceptionnellement renoncer à l'envoi préalable d'un avertissement écrit s'il apparaît d'emblée qu'une telle mesure est manifestement inutile (art. 108 ch. 1 CO; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1 et 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2).

L'avertissement adressé sous pli recommandé est réputé parvenir à son destinataire, lorsqu'il ne peut lui être remis directement, le jour où il va le chercher à la poste ou, à défaut, le 7<sup>ème</sup> jour du délai de garde postal (SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, n. 44 ad art. 257f CO et n. 28 ad art. 257d CO).

Le congé qui ne satisfait pas à une condition matérielle posée à l'art. 257f al. 3 CO, par exemple en cas d'absence de violation grave d'un devoir lié à l'obligation de diligence ou de protestation écrite motivée du bailleur, est inefficace,

c'est-à-dire sans effets (WESSNER, in le droit du bail à loyer, n. 47 ad art. 257f CO).

**4.4** En l'espèce, le congé litigieux a été donné en raison de la violation persistante par l'intimé de son obligation d'user de la chose louée avec soin.

Il ressort effectivement du dossier que l'intimé a, durant le bail, sérieusement négligé l'entretien du studio meublé qui lui était loué, tant sur le plan de la propriété que de l'hygiène, ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas. L'existence d'une violation par ce dernier de son obligation de diligence doit par conséquent être admise.

Par pli recommandé du 9 août 2011, l'appelant a adressé à l'intimé un avertissement écrit, aux termes duquel il lui a explicitement reproché de ne pas apporter un usage soigneux à l'objet loué et l'a mis en demeure de remédier à cette situation. Ce pli recommandé n'ayant pas été retiré par l'intimé, ce dernier est réputé l'avoir reçu au plus tard à l'échéance du délai de garde postal, soit le 17 août 2011 ainsi qu'il le reconnaît lui-même. Un délai d'au minimum 8 jours s'est ainsi écoulé entre la résiliation du contrat de bail et la réception présumée de l'avertissement écrit. Compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce, à savoir notamment que les locaux à remettre en état consistaient en un studio et que l'intimé, sans emploi, pouvait utiliser l'entier du temps mis à sa disposition pour se conformer à ses obligations contractuelles, il y a lieu d'admettre que ce délai était suffisant pour permettre au locataire de modifier son comportement.

Or, il ressort du dossier que durant cette période, l'intimé n'a entrepris aucune démarche pour se conformer à son obligation légale d'user avec soin de la chose louée. En effet, ce dernier a lui-même admis, dans le cadre de la procédure de première instance, n'avoir pas procédé à la remise en état de son appartement avant la tenue de l'audience de conciliation, laquelle a eu lieu le 12 décembre 2011. Par ailleurs, deux des témoins entendus par l'autorité précédente, lesquels se sont rendus dans le logement concerné au début de l'année 2012, ont indiqué avoir alors constaté que celui-ci présentait un état de saleté et de désordre important et dégageait "*une odeur épouvantable*".

Il est donc établi que l'appelant a adressé à l'intimé un avertissement écrit l'enjoignant de respecter son devoir d'user avec soin de la chose louée et que ce dernier n'a, nonobstant cette sommation, pas modifié son comportement.

En tout état, l'envoi préalable d'un avertissement écrit avant la notification de la résiliation apparaissait inutile au vu du comportement adopté par l'intimé durant le bail. En effet, antérieurement à la sommation écrite du 9 août 2011, l'intimé avait déjà reçu au mois de septembre 2010 un premier avertissement oral. Or, ce dernier n'y a pas donné suite puisqu'au mois de juillet 2011, l'état d'entretien de l'appartement ne s'était pas modifié. Par ailleurs, bien qu'il ait été averti en date du 6 août 2011 de l'intention du bailleur de visiter son appartement 5 jours plus tard, il n'a

pris aucune mesure pour rendre celui-ci présentable ni n'en n'a prise ultérieurement après avoir été informé des griefs formulés par le bailleur au sujet de l'état d'entretien du studio. Ainsi, au début de l'année 2012, alors que la présente procédure était en cours, le logement loué par l'intimé était toujours dans un état d'entretien déplorable. Il apparaît donc que ce dernier n'avait pas la volonté, respectivement la capacité, d'adopter un comportement qui soit conforme à son devoir de diligence. L'appelant pouvait donc se dispenser de mettre formellement l'intimé en demeure de respecter ses obligations contractuelles avant de résilier le contrat de manière anticipée.

Reste encore à examiner si les manquements reprochés à l'intimé revêtaient une gravité telle que le maintien du contrat de bail ne pouvait être exigé du bailleur.

Il résulte du dossier que l'appartement de l'intimé présentait, lors de la résiliation du bail, un état de saleté avancé. L'huissier judiciaire qui s'est rendu dans le logement deux semaines plus tôt a en effet relevé que l'intérieur de celui-ci, en particulier les agencements dont il était équipé, étaient "*crasseux*". Or, il est notoire que l'absence d'entretien d'un appartement est de nature à provoquer une usure prématurée de celui-ci et à l'endommager. Des dommages ont d'ailleurs déjà été causés à l'objet loué puisqu'il a notamment été constaté que les portes de l'armoire murale de la cuisine ne se fermaient pas de manière adéquate, que le néon de l'armoire à pharmacie et le flexible de la douche étaient cassés, que le parquet était taché et troué et que les murs de la salle de bains présentaient des taches d'humidité.

Par ailleurs, les premières violations par l'intimé de son devoir d'user de la chose louée avec soin ont été constatées au mois de septembre 2010 et l'état avancé de saleté du studio démontre que la situation ne s'est, depuis lors, pas améliorée.

Il y a ainsi lieu d'admettre que les manquements reprochés à l'intimé revêtent, compte tenu de leur importance et de leur durée, une gravité certaine, de sorte que le maintien du contrat de bail ne pouvait être imposé à l'appelant, ce d'autant que l'objet loué est un studio meublé situé dans la maison occupée par ce dernier et sa famille.

Enfin, le bail ayant été résilié le 26 août 2011 pour le 30 septembre 2011, le délai et le terme de l'art. 257f al. 3 CO ont été respectés.

Au vu de ce qui précède, la Cour de céans parvient à la conclusion que les conditions d'application de cette disposition sont réunies et que partant le congé signifié par l'appelant à l'intimé en date du 26 août 2011 est valable.

Le jugement querellé sera par conséquent modifié dans ce sens.

5. Il ne se justifie pas de donner suite à la conclusion de l'appelant tendant à ce qu'il soit constaté que l'intimé occupe illicitement, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le studio qui lui a été remis à bail. L'appelant ne dispose en effet d'aucun intérêt à ce qu'il soit procédé à une telle constatation puisque l'art. 267 al. 1 CO prévoit expressément que lorsqu'un congé est valablement signifié, le locataire doit, au terme de celui-ci, restituer la chose louée.
  
6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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.

La conclusion de l'appelant en condamnation de sa partie adverse aux dépens de seconde instance sera par conséquent rejetée.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ le 29 avril 2013 contre le jugement JTBL/238/2013 rendu le 7 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21065/2011-4-OSB.

**Au fond :**

Déclare valable le congé notifié le 26 août 2011 pour le 30 septembre 2011 par A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, concernant le studio meublé situé dans la maison sise B\_\_\_\_\_.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges, Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté 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.*