



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21170/2014

ACJC/1012/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 AOÛT 2017**

Entre

- 1) **Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,
- 2) **Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2016, comparant par Me Guillaume RUFF, avocat, ch. du Pré de la Blonde 15, 1253 Vandoeuvres, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

- 1) **Monsieur C**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_,
- 2) **Madame D**\_\_\_\_\_, sans domicile connu, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2017.

---

### **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/583/2016 du 20 juin 2016, expédié pour notifications aux parties par pli du 21 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, annulé le congé notifié le 7 octobre 2014 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ pour le 31 janvier 2015, concernant l'appartement de trois pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble X\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif).
  - b.** Par acte remis à la poste le 23 août 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après également : les bailleurs) ont formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la constatation de la validité du congé du 7 octobre 2014. Subsidiairement, ils concluent à ce que toute prolongation de bail soit refusée aux locataires.
  - c.** C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après également : les locataires) ont déposé un mémoire de réponse daté du 26 septembre 2016, concluant au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.
  - d.** Les parties ont été avisées le 21 octobre 2016 de ce que la cause était gardée à juger, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.
- B.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Par contrat du 14 décembre 2009, les locataires ont pris à bail un appartement de trois pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé X\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel de 1'480 fr., charges non comprises.
  - b.** Le bail a été conclu pour une première période de cinq ans et quinze jours, soit du 16 janvier 2010 au 31 janvier 2015, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation est de trois mois.
  - c.** Seul C\_\_\_\_\_, fils de D\_\_\_\_\_, habite l'appartement. Il est au bénéfice d'une rente AI.
  - d.** Par courrier du 18 novembre 2011, certains locataires de l'immeuble se sont adressés à la régie représentant les bailleurs (ci-après aussi : la régie) pour faire état du comportement inapproprié d'C\_\_\_\_\_, consistant notamment à se promener en caleçon dans les couloirs de l'immeuble, à aborder des femmes et à envoyer des notes manuscrites menaçantes à certains locataires.
  - e.** En date du 24 novembre 2011, la régie a adressé, par courrier recommandé, une mise en demeure à C\_\_\_\_\_, ainsi qu'à D\_\_\_\_\_, résumant la teneur de ces plaintes et demandant que l'intéressé cesse son comportement déplacé et dérangeant.

**f.** Le 25 novembre 2011, la police et l'ambulance ont été appelées par des tiers à la X\_\_\_\_. C\_\_\_\_ se trouvait assis dans le hall d'entrée de l'immeuble et indiquait avoir été agressé et frappé par un voisin. L'origine de l'altercation résidait dans le fait qu'un couple de voisins avait reproché à l'intéressé, rencontré dans le hall de l'immeuble, d'avoir sonné à leur porte, ce dont celui-ci s'était défendu avec une certaine agitation.

**g.** Par avis du 15 décembre 2011, les bailleurs ont résilié le contrat de façon anticipée pour le 31 janvier 2012. Fondé sur l'art. 257f CO, le congé a été motivé par le "comportement inacceptable et (les) nuisances sonores occasionnées" par C\_\_\_\_, faisant l'objet de nombreuses plaintes d'autres locataires.

**h.** Le congé a été contesté en temps utile auprès de la juridiction des baux et loyers, les locataires concluant à la constatation de son inefficacité. Cette procédure a donné lieu à l'ouverture de la cause C/659/2012.

**i.** Postérieurement au 15 décembre 2011, plusieurs locataires de l'immeuble, dont la concierge, se sont plaints au début de l'année 2012 du comportement d'C\_\_\_\_, qui les inquiétait.

**j.** Selon un rapport du 30 janvier 2012 d'une agence de renseignement mandatée par les bailleurs, "*C\_\_\_\_ a des problèmes de santé et dans son voisinage, on laisse entendre qu'il n'est pas apte à vivre seul*". Il n'était toutefois pas jugé agressif.

**k.** Une entreprise chargée d'effectuer des travaux dans l'immeuble a informé la régie, par courrier du 15 juin 2012, du fait qu'C\_\_\_\_ refusait d'ouvrir sa porte, alors qu'un rendez-vous avait été pris pour y effectuer une intervention.

**l.** Le 5 mai 2013, une voisine d'C\_\_\_\_ a porté plainte à la police pour avoir été insultée et menacée par celui-ci.

**m.** En février et mars 2014, C\_\_\_\_ a laissé des messages insultants sur le répondeur téléphonique de la régie.

**n.** Par jugement du 8 septembre 2014, le Tribunal a considéré que, dans le cas d'une résiliation anticipée du bail selon l'art. 257f al. 3 CO, la protestation écrite du bailleur précédant le congé doit indiquer précisément l'obligation violée par le locataire et les mesures qu'il lui revient de prendre. En l'espèce, les événements postérieurs au 24 novembre 2011 n'établissaient pas qu'au moment de la résiliation du bail, le 15 décembre 2011, C\_\_\_\_ aurait récidivé dans les comportements qui lui étaient reprochés dans la mise en demeure préalable.

**o.** L'appel formé contre ce jugement du 8 septembre 2014 a été rejeté par arrêt de la Cour de justice rendu le 7 décembre 2015.

**p.** Le 7 octobre 2014, les bailleurs ont notifié aux locataires de nouveaux congés pour l'échéance contractuelle du 31 janvier 2015. Sous la rubrique "remarques éventuelles" de l'avis officiel, ils ont indiqué : "*Les propriétaires vous signifient le non-renouvellement du bail pour le cas où la procédure en cours n'aboutirait pas à la validation du congé précédemment donné, à raison du comportement inacceptable de C\_\_\_\_\_ à l'égard des autres locataires et de la Régie*".

**q.** Les locataires ont contesté ces congés le 16 octobre 2014, puis ont porté l'affaire devant le Tribunal, donnant lieu à l'ouverture de la présente cause. Ils ont conclu à l'annulation des congés puisque donnés durant une procédure judiciaire au sens de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Subsidiairement, ils requièrent une pleine prolongation de bail.

**r.** Les bailleurs ont conclu à la validité des congés et subsidiairement, au refus de toute prolongation de bail. Ils ont fait valoir que, selon l'art. 271a al. 3 let. c CO, un congé ordinaire pouvait être donné pendant une procédure judiciaire relative à la contestation d'une précédente résiliation, si les motifs du nouveau congé sont justifiés et si l'on n'est pas en présence d'un congé de représailles.

**s.** Lors de l'audience du 9 mars 2015, le Tribunal a indiqué considérer que l'affaire était en état d'être jugée, sans mesure d'instruction. Dans le cadre des plaidoiries finales, les locataires ont soutenu que le congé était annulable du seul fait qu'il avait été donné pendant la période de protection légale. Les bailleurs se sont prévalus de l'art. 271a al. 3 let. c CO, expliquant avoir décidé, sur la base des mêmes faits que ceux à l'origine du premier congé, de notifier un congé, ordinaire cette fois.

**t.** Par jugement du 13 mars 2015, le Tribunal a considéré que les congés litigieux avaient été notifiés durant la procédure judiciaire relative à la contestation des précédentes résiliations, de sorte qu'ils devaient en principe être annulés en application de l'art. 271a al. 1 let. d CO. L'exception prévue par l'art. 271a al. 3 let. c CO ne pouvait pas être valablement invoquée puisque les congés notifiés le 7 octobre 2014 ont été donnés pour l'échéance ordinaire.

**u.** A la suite de l'appel déposé contre ce jugement, la Cour de justice a rendu un arrêt du 18 janvier 2016 annulant le jugement précité et renvoyant la cause au Tribunal pour instruction complémentaire puis nouveau jugement. La Cour a considéré en bref qu'en dépit du caractère ordinaire du congé, la partie bailleuse pouvait sur le principe se prévaloir de l'exception prévue à l'art. 271a al. 3 let. c CO. Le dossier était renvoyé en première instance pour que le Tribunal établisse, au besoin par le biais d'une instruction spécifique, si les conditions d'un congé pour justes motifs fondé sur l'art. 266g CO, étaient remplies.

**v.** En suite de cet arrêt, le Tribunal a rendu une ordonnance datée du 11 mars 2016 fixant une audience des débats d'instruction au cours de laquelle les parties étaient

invitées à indiquer si elles sollicitaient des mesures d'instruction et, dans l'affirmative, lesquelles et en rapport avec quels points et en fournissant les coordonnées complètes des éventuels témoins.

w. A l'audience du 25 avril 2016 du Tribunal, le conseil des bailleurs a indiqué qu'il n'avait aucun témoin à faire entendre. Il a en revanche déclaré souhaiter verser les pièces et procès-verbaux d'auditions produits dans la cause C/659/2012. Exposant qu'il n'avait pas ces documents avec lui, il s'est engagé à les transmettre au greffe du Tribunal en deux exemplaires avant la fin de la journée.

Le conseil des locataires a indiqué que le jugement du 8 septembre 2014 tranchait par la négative la question de savoir si le congé du 7 octobre 2014 répondait à de justes motifs. Pour le reste, il n'avait pas de mesures d'instruction à solliciter.

A l'issue de cette audience, le Tribunal, d'entente entre les parties, a fixé un délai au 20 mai 2016 pour le dépôt des plaidoiries finales écrites.

x. Le 25 avril 2016, le conseil des bailleurs a expédié des pièces au Tribunal, en un seul exemplaire, non numérotées.

y. Par ordonnance du 2 mai 2016, le Tribunal a considéré qu'il était impossible de transmettre ces pièces fournies en vrac à la partie adverse, et a informé les locataires que les documents en question étaient à leur disposition au greffe.

z. Par jugement du 20 juin 2016, le Tribunal a annulé le congé du 7 octobre 2014. Il a considéré, en bref, que sa motivation ne répondait pas aux exigences de précision et de clarté déduites de l'application de l'art. 266g CO. Les bailleurs n'avaient par ailleurs jamais invoqué l'art. 266g CO durant toute la procédure préalable à l'appel déposé le 1<sup>er</sup> mai 2015. Dans ce contexte, les locataires ne pouvaient comprendre que le congé donné mettait en application une disposition que les bailleurs eux-mêmes n'avaient pas mentionnée. Enfin, même s'il fallait retenir que l'exigence de la motivation était remplie concernant le refus de laisser entrer une entreprise de travaux, les insultes à l'encontre d'une voisine et les messages téléphoniques à la régie, les premiers juges ont constaté que ces événements avaient eu lieu respectivement en juin 2012, mai 2013 et février-mars 2014, soit sept mois avant le congé pour les plus récents de ces événements. Au vu du laps de temps écoulé, le Tribunal a retenu que les griefs invoqués à l'encontre d'C\_\_\_\_\_ n'atteignaient pas la gravité suffisante pour être considérés comme de justes motifs au sens de l'art. 266g CO.

## **EN DROIT**

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).

Selon la jurisprudence constante, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 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 (cf. ATF 137 III 389).

En l'espèce, le loyer convenu s'élève à 1'480 fr. par mois, charges non comprises, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (1'480 fr. x 36 = 53'280 fr.). L'appel est recevable sous cet angle.

**1.2** L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art.311 al.1 CPC). Le délai est suspendu du 15 juillet au 15 août inclusivement (art. 145 al. 1 let. b CPC).

En l'espèce, le jugement attaqué a été communiqué aux parties par plis du 21 juin 2016 et reçu au plus tôt le lendemain, soit le 22 juin 2016. Expédié par la poste le 23 août 2016, l'appel a dès lors été déposé en temps utile, étant observé que le délai d'appel est demeuré suspendu du 15 juillet au 15 août.

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

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II 2010, n° 2314 et 2416).

- 2. 2.1** Les appelants se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 266g CO. Ils considèrent que la motivation du congé du 7 octobre 2014 était suffisante puisqu'elle correspondait exactement aux motifs du congé précédemment donné et que les intimés connaissaient parfaitement les griefs qui leur étaient adressés. Selon eux, le Tribunal ne pouvait tenir compte du délai qui s'était écoulé entre les actes incriminés et la date du congé ordinaire. Au contraire, les appelants auraient démontré que le comportement de l'intimé était intolérable dès lors qu'ils ont

résilié le bail par avis du 15 décembre 2011, pour des motifs en grande partie identique.

**2.2** L'art. 266g al. 1 CO prévoit que si pour de justes motifs l'exécution du bail à loyer devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier ce contrat à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal. Cette disposition consacre un droit de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs.

Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1).

Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1; 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

La gravité des circonstances doit s'inscrire dans la durée; des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée (WESSNER, in *Droit du bail à loyer - Commentaire pratique*, BOHNET/MONTINI, éd. 2010, n. 23 ad art. 266g CO; LACHAT, *Le droit du bail*, 2008, n. 5.4 p. 700; HIGI, *Zürcher Kommentar*, 4<sup>ème</sup> éd., 1995, n. 41 ad art. 266g CO, avec référence à l'ATF 60 II 205).

Les justes motifs doivent exister au moment de la résiliation. La simple vraisemblance de leur survenance future ne suffit pas encore (HIGI, op. cit., n. 40 ad art. 266g CO).

Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de

---

l'autre partie au maintien du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_142/2012 du 17 avril 2012 consid. 3.1 et les arrêts cités).

**2.3** Dans le cas d'espèce, le congé du 7 octobre 2014 ne mentionne, à titre de motivation, que le "comportement inacceptable" de l'intimé à l'égard des autres locataires et de la régie. Comme l'ont observé les premiers juges, il est possible de déduire de ce libellé que les appelants avaient également en tête des comportements postérieurs aux congés du 15 décembre 2011, tels que ceux qui ont été décrits dans le jugement du 8 septembre 2014 du Tribunal. Selon ledit jugement, l'intimé avait ainsi été à l'origine de nuisances sonores dans le courant 2012, il avait proféré des insultes à l'encontre d'une voisine en mai 2013 et avait adressé, en mars 2014, des messages téléphoniques insultants et menaçants à la régie, et enfin il avait refusé de laisser entrer une entreprise de travaux dans son logement en juin 2012. Ces griefs n'ont toutefois pas été explicitement et précisément énoncés aux intimés, dans la notification écrite adressée à la partie locataire.

Il y a surtout lieu de relever que les congés litigieux ont été expédiés, plusieurs mois, voire plusieurs années, après les événements invoqués par les appelants dans leur mémoire d'appel. En effet, comme l'ont relevé les premiers juges, il s'est écoulé sept mois entre les événements les plus récents (mars 2014) et la notification des congés ici en cause. Ce laps de temps démontre à lui seul que le comportement invoqué par les appelants n'était pas d'une gravité telle qu'il rendait insupportable la continuation du contrat, dans le sens exigé par l'art. 266g CO.

Le fait qu'il existe une précédente procédure, également relative au comportement du locataire et dont la partie bailleuse attend le résultat, ne saurait rendre inopérantes les considérations qui précèdent. Compte tenu des règles de la bonne foi, le bailleur confronté à un comportement inacceptable de la part du locataire se doit en effet de réagir rapidement. A défaut, il adopte une attitude ambiguë qui l'empêche, plusieurs mois plus tard, d'adresser une résiliation pour justes motifs, basée sur des événements déjà relativement anciens.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que les conditions d'un congé anticipé fondé sur l'art. 266g CO n'étaient en l'espèce pas remplies, s'agissant des congés datés du 7 octobre 2014.

Il s'ensuit que le jugement attaqué sera confirmé.

- 3.** 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 (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 23 août 2016 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/583/2016 rendu le 20 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21170/2014-5-OSB.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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. cf. consid. 1.2*