

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21484/2011

ACJC/207/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 FEVRIER 2013

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés 9, rue C_____, 1202 Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 mai 2012, comparant en personne,

d'une part,

et

SI D_____ SA, p.a. _____ Zürich, intimée, comparant par Me Pierre Banna, avocat, 15, rue Verdaine, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.02.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 29 mai 2012, communiqué aux parties par plis du 5 juin 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé du 20 septembre 2011 notifié à A_____ ainsi qu'à B_____ pour l'appartement de 3 pièces no 43 situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 9, rue C_____ à Genève (ch. 1), accordé à A_____ et à B_____ une unique prolongation de leur bail de six mois échéant le 31 juillet 2012 (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3).
- B. a)** Par acte déposé au greffe de la Cour le 4 juillet 2012, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, concluant préalablement à ce qu'un délai leur soit imparti pour compléter leur appel, à ce qu'ils soient mis au bénéfice de l'assistance juridique et à ce que l'effet suspensif leur soit accordé, principalement à l'annulation du jugement querellé, à ce que des enquêtes soient ordonnées, à ce que la nullité du congé litigieux soit constatée, à ce qu'il soit dit que leur bail demeure en force et à ce que leur partie adverse soit condamnée en tous les frais et dépens d'instance. A titre subsidiaire, les appelants concluent au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il statue à nouveau et à la condamnation de leur partie adverse en tous les frais et dépens d'instance. Enfin, plus subsidiairement, A_____ et B_____ concluent à ce que l'ouverture d'enquêtes soit ordonnée, à ce qu'une première prolongation de bail de quatre ans leur soit octroyée et à ce que la SI D_____ SA soit condamnée en tous les frais et dépens d'instance.

Les locataires produisent différentes pièces à l'appui de leur écriture, à savoir des copies du jugement querellé, du procès-verbal de l'audience qui s'est tenue le 8 mai 2012 par-devant le Tribunal des baux et loyers, d'une ordonnance du Ministère public du 22 septembre 2011, d'un courrier de leur régie du 2 juillet 2012 et de leur état des lieux d'entrée du 1^{er} février 1996.

b) Par décision du lendemain, la Cour de céans a statué sur la question de la suspension du caractère exécutoire du jugement entrepris, en relevant que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision dans la mesure des conclusions prises en appel, conformément à ce que prévoit l'art. 315 al. 1 CPC.

c) Par pli du 6 juillet 2012, le greffe de la Cour de justice a invité la bailleresse à répondre à l'appel dans un délai de trente jours.

Dans son mémoire de réponse, expédié le 24 août 2012, la SI D_____ SA conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

d) La bailleresse produit à cette occasion un relevé de compte du 7 août 2012 concernant les locataires, duquel il ressort que le loyer est à jour, sous réserve d'un

solde de chauffage dont le décompte semble avoir été établi à peine trois semaines auparavant.

e) Les parties ont été informées le 27 août 2012 de la mise en délibération de la cause.

C. Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :

a) Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 15 janvier 1996 portant sur la location d'un appartement de 3 pièces no 43 au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 9, rue C_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} février 1996 au 31 janvier 1997, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé initialement à 9'000 fr. par année et le montant des charges à 960 fr. an.

b) Par jugement du 9 mars 2006, le Tribunal de première instance a dissout par le divorce le mariage des locataires et a, notamment, attribué à A_____ les droits et obligations portant sur le logement concerné.

La bailleuse fait valoir que ce jugement ne lui a pas été communiqué, alors que les locataires soutiennent le contraire, sans être en mesure de le prouver, puisqu'il aurait été adressé par pli simple.

Il ressort du dossier que la régie a cependant interpellé trois fois les locataires à ce propos au cours du printemps et de l'été 2011, les enjoignant de transmettre l'extrait du jugement de divorce traitant de l'attribution du domicile conjugal.

En dernier lieu, elle a indiqué à A_____ et B_____ qu'en l'absence de réponse de leur part, elle considèrerait qu'ils demeureraient tous deux locataires solidairement responsables.

c) Par courrier du 30 mars 2011, la régie en charge de l'immeuble a demandé à A_____ et B_____ de retirer l'antenne satellite installée sur leur balcon, et ce d'ici au 20 avril 2011, faute de quoi elle mandaterait un électricien à cette fin, dont la facture serait ensuite mise à leur charge.

La régie a réitéré cette demande par courrier du 21 avril 2011, en accordant aux locataires un délai supplémentaire de 10 jours. Dans le même courrier, elle faisait état de problèmes de voisinage, indiquant que certains habitants de l'immeuble se seraient plaints de leur comportement.

A une date indéterminée, mais avant le 8 mai 2012, date de l'audience qui s'est tenue par-devant le Tribunal des baux et loyers, A_____ et B_____ ont posé l'antenne parabolique sur le sol de leur balcon, de sorte qu'elle n'est plus visible de l'extérieur.

d) En date du 19 avril 2011, E_____, technicien de la régie, s'est rendu au domicile des locataires. Sa venue n'avait pas été préalablement annoncée.

Un conflit a alors éclaté entre lui et A_____, alors qu'il insistait pour pénétrer dans l'appartement.

Afin de l'empêcher d'entrer, A_____ s'est muni d'un bâton et d'un couteau. Selon les déclarations d'un témoin, A_____ n'a cependant pas menacé E_____ avec le couteau; il a en revanche effectué quelques mouvements d'avant en arrière avec le bâton.

E_____ a déposé plainte pénale le même jour, accusant A_____ de l'avoir menacé avec le couteau.

Par ordonnance du 22 septembre 2011, le Ministère public a retenu qu'en adoptant le comportement sus-décrit, A_____ a agi en état de légitime défense, ayant été confronté à un comportement contraire au droit, soit celui de vouloir pénétrer sans droit dans l'appartement.

Le Ministère public a ainsi décidé de ne pas entrer en matière sur la plainte pénale déposé par E_____ suite à son altercation avec A_____.

Aucun recours n'a été formé contre cette ordonnance.

e) A la demande de la régie, l'entreprise de peinture, carrelage et parquets F_____ s'est rendue au domicile des locataires en mai 2011, et a constaté que le parquet était très abîmé et mal entretenu, que les boiseries étaient rayées et marquées de griffures d'animaux, que les tapisseries des murs étaient trop abîmées pour qu'un remplacement de la totalité des papiers-peints puisse être évité, que les plâtres devaient être réparés et que les plafonds et murs des sanitaires et de la cuisine étaient en très mauvais état et n'avaient visiblement jamais été nettoyés.

Elle relevait, dans son rapport à la régie du 7 juin 2011, que cet appartement était vraiment mal entretenu et qu'il était impossible de le remettre à neuf sans effectuer une rénovation complète.

f) Par avis de résiliation du 20 septembre 2011 adressé à chacun des locataires, la bailleuse a résilié le contrat de bail pour l'échéance ordinaire du bail, soit pour le 31 janvier 2012.

g) Par requête succincte du 7 octobre 2011, déclarée non conciliée par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 1^{er} décembre 2011 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 19 décembre 2011, A_____ et B_____ ont conclu à l'annulation de la résiliation.

h) La bailleresse a répondu oralement à la requête, lors de l'audience du 8 mai 2012, expliquant que le lien de confiance entre les parties avait été rompu du fait des différents éléments résumés ci-dessus.

Interrogée par le Tribunal, B_____ a admis disposer d'une deuxième adresse à Genève, suite à son divorce, mais a refusé de la communiquer, indiquant que ça ne regardait personne d'autre qu'elle; de même, elle a refusé d'indiquer si elle faisait encore ménage commun avec son ex-époux.

Elle a par ailleurs précisé que la bailleresse n'avait jamais entrepris de travaux dans l'appartement depuis leur emménagement.

Pour sa part, A_____ a indiqué que son ex-épouse habitait bien avec lui, mais que leur situation personnelle ne concernait pas le Tribunal des baux et loyers.

Il a au surplus relevé qu'il avait déplacé l'antenne parabolique, de sorte qu'elle n'était plus visible depuis l'extérieur.

Enfin, il a admis avoir eu quelques tensions avec la locataire qui habitait au-dessus de chez lui - et qui depuis lors avait déménagé -, et qu'il lui était arrivé d'aller taper à sa porte pour lui dire de se calmer, ce qui ne plaisait pas aux autres habitants de l'immeuble. Il a néanmoins précisé, avec son ex-épouse, qu'il s'entendait bien avec ses voisins, à l'exception d'un ou deux d'entre eux.

Dans le cadre de leur plaidoirie finale, A_____ et B_____ ont soutenu que le congé leur avait été donné en raison du souhait de la bailleresse de relouer leur appartement plus cher à un tiers.

Lors de cette audience, A_____ et B_____ n'ont pas été interpellés par le Tribunal des baux et loyers s'agissant des démarches qu'ils avaient entreprises en vue de trouver une solution de relogement. Ils n'ont pas non plus été invités à produire une copie de l'ordonnance de non entrée en matière du Ministère public datée du 22 septembre 2011, bien que le conseil de la bailleresse en ait fait mention.

i) Dans le jugement entrepris, les premiers juges ont considéré que le lien de confiance entre les parties avait effectivement été rompu, compte tenu des différents éléments rappelés ci-dessus, de sorte que le congé notifié ne pouvait être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi.

Le Tribunal des baux et loyers a par ailleurs retenu que les locataires n'avaient ni allégué, ni encore moins prouvé avoir effectué des recherches de solution de relogement, et que B_____ avait du reste admis disposer d'un autre appartement, compte tenu de son divorce, sans pour autant souhaiter fournir plus d'indications s'agissant de sa domiciliation effective.

D. L'argumentation des parties sera reprise ci-après, en tant que de besoin.

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), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié *in* SJ 1997 p. 493, consid. 1), de sorte que l'exigence de la valeur litigieuse trouve application *in casu*.

En l'espèce, vu le loyer annuel, charges comprises, de 9'960 fr. et attendu que la valeur litigieuse se détermine en additionnant les loyers durant la période pendant laquelle le contrat subsisterait nécessairement si le congé n'était pas valable, en tenant compte du délai de protection de trois ans conféré par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 111 II 384, ATF 119 II 147), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr.

1.2. En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation.

Il peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (310 let. b CPC).

Les autres conditions de recevabilité rappelées ci-dessus sont par ailleurs manifestement réunies.

Dès lors, l'appel est recevable.

1.3. En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Dans un arrêt récent (arrêt du Tribunal fédéral 4A_228/2012), le Tribunal fédéral a retenu que la rigueur des conditions de cette disposition ne saurait être atténuée à l'égard de la partie négligente, même lorsque la procédure est gouvernée par la maxime inquisitoire (55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (58 al. 2 CPC).

Hormis une copie du jugement litigieux et du procès-verbal de l'audience qui s'est tenue devant les premiers juges - lesquels font partie de la procédure -, les appelants produisent avec leur écriture une ordonnance du ministère public datée du 22 septembre 2011, un courrier de leur régie du 2 juillet 2012 et leur état des lieux d'entrée du 1^{er} février 1996.

Au vu des conditions rappelées ci-dessus, le courrier de la régie fixant un état des lieux de sortie au 2 août 2012 est manifestement recevable, puisque postérieur au moment où la cause a été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers, tandis que leur état des lieux d'entrée ne l'est pas et sera donc écarté du dossier.

Pour ce qui concerne la production par les appelants d'une copie de l'ordonnance du Ministère public du 22 septembre 2011, la Cour retiendra qu'en dépit du fait qu'elle se trouvait déjà en mains des parties lors de la procédure de première instance, le Tribunal, en vertu du principe de la maxime inquisitoire sociale applicable en l'espèce (art. 247 al. 2 et 243 al. 2 let. c CPC), aurait dû interpeller les plaideurs à ce propos, ayant eu connaissance de son existence lors de l'audience du 8 mai 2012, et ce d'autant plus que les locataires comparaissaient en personne. Dans cette mesure, cette pièce nouvelle est recevable. Cette pièce n'est toutefois pas pertinente pour l'issue du litige, tel que cela sera vu ci-après.

1.4. Le mémoire-réponse de l'intimée est par ailleurs également recevable, dans la mesure où le délai de trente jours imparté par le greffe de la Cour était suspendu entre le 15 juillet et le 15 août 2012, compte tenu des fêtes (art. 145 al. 1 let. b CPC).

Enfin, la pièce nouvelle produite par l'intimée est également recevable, dans la mesure où il s'agit d'un vrai *novum* et que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC rappelées ci-dessus sont remplies.

2. Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (CPC - JEANDIN, art. 310, N. 6).
3. **3.1.** Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la protection accordée par cette disposition procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé doit être considéré

comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A_332/2007, consid. 6).

C'est au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105, consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral du 11 mars 2008 dans la cause 4A_472/2007, consid. 2.1.).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à toute le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/334/2002 du 18.03.2002, cause M. c/ R.).

3.2. En l'espèce, la bailleuse fonde le congé sur différents éléments, qui selon elle auraient rompu le lien de confiance entre les parties.

Il en irait ainsi du défaut de communication du jugement de divorce, alors même que les locataires avaient été invités à trois reprises à en transmettre l'extrait relatif à l'attribution du domicile conjugal, du refus de déposer l'antenne parabolique installée sur le balcon et visible depuis l'extérieur, de l'altercation du 19 avril 2011 entre un employé de la régie et l'appelant, du mauvais entretien de l'appartement, lequel nécessiterait une réfection complète, et enfin des problèmes de voisinage dont les appelants seraient responsables.

Il ressort du dossier que certes les appelants n'ont pas communiqué leur jugement de divorce à l'intimée - à tout le moins n'en ont-ils pas apporté la preuve -, mais que celle-ci s'est contentée d'en tirer pour conséquence qu'ils demeureraient tous deux colocataires solidairement responsables. A aucun moment la régie n'a laissé entendre dans ses correspondances que l'omission des appelants pourrait la conduire à résilier le bail, que ce soit de manière ordinaire ou extraordinaire. En d'autres termes, quand bien même une mise en demeure avec menace de résiliation n'est pas une condition pour la notification d'un congé ordinaire, il y a lieu d'admettre qu'en se contentant d'indiquer qu'à défaut de transmission du jugement de divorce, le bail continuerait aux mêmes conditions, la bailleuse est ensuite malvenue d'en tirer d'autres conséquences, autrement plus graves, soit la rupture du lien de confiance donnant lieu à la résiliation du bail. En agissant de la sorte, elle adopte en effet une attitude contradictoire, contraire à la bonne foi.

Les mêmes remarques s'appliquent s'agissant de la question de l'antenne parabolique : s'il est vrai que les appelants ne se sont pas conformés - dans un premier temps - aux demandes de la régie d'enlever leur antenne parabolique, force est de constater qu'à aucun moment celle-ci n'a laissé entendre, dans ses correspondances, qu'elle pourrait être amenée à résilier le bail pour ce motif. Elle a plutôt

menacé les locataires de mandater, à leurs frais, un électricien, afin qu'il dépose ladite antenne, choisissant ainsi, délibérément, une alternative au congé, moins incisive, comme le commande le respect de la bonne foi (WEBER, Die Kündigung nach Treu und Glauben, in : Mietrechtspraxis 1/08, p. 15). En se fondant sur ce motif pour justifier la rupture du lien de confiance et, de ce fait, la résiliation du bail, l'intimée adopte également une attitude contradictoire, contraire à la bonne foi.

S'agissant de l'altercation entre l'employé de la régie et l'appelant, il apparaît qu'en définitive ce n'est pas l'appelant, mais bien plutôt l'employé de la régie qui était dans son tort, puisqu'il a tenté de pénétrer dans l'appartement, contre le gré des locataires, et sans avoir au préalable annoncé sa visite. Le Ministère public a ainsi retenu que le locataire avait agi en état de légitime défense, et que son geste était proportionné. La bailleresse ne saurait dès lors se fonder sur un tel motif pour résilier le bail des locataires, sans contrevenir aux règles de la bonne foi.

Pour ce qui concerne l'état du logement, il n'est nullement établi que les locataires en soient responsables. Ils ont soutenu, sans être contredits, qu'aucun entretien n'avait été effectué par la propriétaire depuis leur emménagement, soit plus de quinze ans avant la notification du congé, sans que l'on sache d'ailleurs si l'appartement était même en bon état au début du bail. L'entretien de la chose louée étant à la charge du bailleur (art. 256 al. 1 CO), la société propriétaire n'est pas fondée à le reprocher aux appelants, et de justifier le congé par ce biais.

Enfin, si l'appelant a admis avoir eu quelques démêlés avec certains de ses voisins, force est de constater qu'il s'est visiblement agi de conflits mineurs, totalement banals dans un immeuble locatif. La bailleresse n'a d'ailleurs pas produit la moindre lettre de plainte et aucune instruction n'a été menée à ce propos. Les appelants ont pour leur part précisé qu'ils s'entendaient tout à fait bien avec leurs voisins, à l'exception d'un ou deux d'entre eux. Si tant est qu'un reproche puisse être formulé à l'égard des appelants à ce propos, il ne saurait constituer un motif suffisant pour justifier un congé, ne serait-ce qu'au regard de la disproportion manifeste des intérêts en présence. Ce dernier motif apparaît bien plutôt comme un prétexte, invoqué pour les besoins de la cause.

La procédure n'a dès lors pas mis en évidence les motifs invoqués par l'intimée pour justifier le congé litigieux. La résiliation ne répond à aucun intérêt objectif sérieux et digne de protection.

Dans cette mesure, la résiliation contrevient aux règles de la bonne foi, et doit dès lors être annulée, conformément à l'art. 271 al. 1 CO.

4. Les conclusions des appelants visant à l'octroi de l'assistance juridique en leur faveur seront par ailleurs déclarées irrecevables, faute de compétence *ratione materiae* de la Cour de céans (art. 1 al. 1 RAJ).

- 5.** La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaire ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC). Les appelants seront en conséquence déboutés de leurs conclusions à ce propos.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/523/2012 rendu le 29 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21484/2011-3-OSB.

Déclare irrecevables les conclusions de A_____ et B_____ visant à l'octroi de l'assistance juridique en leur faveur.

Au fond :

Annule ce jugement.

Statuant à nouveau :

Annule le congé notifié le 20 septembre 2011 pour le 31 janvier 2012 à A_____ et B_____ pour l'appartement de 3 pièces no 43 au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 9, rue C_____ à Genève.

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 STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.
