



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/24097/2017

ACJC/1712/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 25 NOVEMBRE 2019**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 mars 2019, comparant par Me Pierre GABUS, avocat, boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_ **et Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimés, comparant par Me Christophe GAL, avocat, rue du Rhône 100, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.11.2019.

---

## **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/166/2019 du 5 mars 2019, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la demande formée par A\_\_\_\_\_ en tant qu'elle porte sur l'annulation du congé du 19 septembre 2017 pour le 31 octobre 2017 (ch. 1 du dispositif), déclaré valable et efficace ledit congé donné le 19 septembre 2017 pour le 31 octobre 2017 concernant l'appartement de 3 pièces n° 1\_\_\_\_\_ au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer de sa personne, de ses biens ainsi que de tout tiers dont il est responsable l'appartement précité (ch. 3), transmis la cause à l'expiration du délai d'appel à la 7<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

**B. a.** Par acte déposé le 5 avril 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à ce que la Cour constate la nullité des résiliations du 19 septembre 2017 pour le 31 octobre 2017, respectivement pour le 31 décembre 2017 et, subsidiairement, à leur annulation. Plus subsidiairement, il conclut à l'octroi d'une première prolongation de bail d'une durée minimale de trois ans.

A l'appui de son appel, il produit trois pièces nouvelles datées respectivement des 28 mai 2018 (pièce 10), 16 septembre 2017 (pièce 14) et 3 octobre 2017 (pièce 15).

**b.** Dans leur réponse, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ concluent au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

**d.** Elles ont été avisées le 12 août 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 20 février 2013, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, en leur qualité de propriétaires, ont remis à bail à A\_\_\_\_\_, locataire, un appartement de 3 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_, à Genève.

Le contrat a été conclu du 15 mars 2013 au 31 décembre 2014, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Le loyer annuel s'élève à 11'904 fr., charges non comprises.

**b.** A\_\_\_\_\_ a fait l'objet, à trois reprises, d'une procédure de protection devant le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant qui a donné lieu à un placement à des fins d'assistance en raison d'une capacité de discernement altérée une première fois en 2014, puis du 14 mai au 7 juin 2017 et du 22 décembre 2017 au 16 janvier 2018.

**c.** Par décision du 27 mars 2017, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a désigné un curateur d'office dans l'intérêt de A\_\_\_\_\_, dont le mandat était limité à sa représentation dans la procédure alors pendante devant cette autorité (C/3\_\_\_\_\_/2017).

**d.** Par avis comminatoire du 17 mai 2017, faisant suite à diverses plaintes d'autres locataires de l'immeuble, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont mis en demeure A\_\_\_\_\_ d'arrêter de jeter des objets par-dessus son balcon ou sa fenêtre, l'enjoignant de cesser immédiatement ses agissements, faute de quoi il serait procédé à la résiliation de son bail.

**e.** En août 2017 et le 10 septembre 2017, deux voisins habitant l'immeuble se sont plaints à la régie en charge de l'immeuble des agissements de A\_\_\_\_\_, alléguant qu'il avait à plusieurs reprises effrayé les enfants, jeté du mobilier ou d'autres objets depuis son balcon et qu'il insultait le voisinage ou encore était agressif. Son comportement suscitait la peur des enfants, de leurs parents et du voisinage.

**f.** Le 11 septembre 2017, les bailleurs ont adressé une deuxième protestation écrite au locataire, le mettant en demeure d'arrêter de jeter des objets par-dessus son balcon ou sa fenêtre et de cracher contre les vitres des parties communes de l'immeuble et l'ont informé de leur intention de résilier le bail pour la prochaine échéance légale, à défaut de la cessation immédiate de ses agissements.

**g.** Le 15 septembre 2017, deux autres voisins habitant l'immeuble se sont plaints des agissements de A\_\_\_\_\_, déplorant notamment des insultes, crachats, gestes violents, jets d'objets lourds par la fenêtre ou encore des bruits incommodants et indiquant que la police avait dû intervenir à répétitions en raison du comportement agressif et désobligeant de ce dernier.

**h.** A\_\_\_\_\_ a été appréhendé par la police le 16 septembre 2017 et placé en détention provisoire du 18 septembre au 6 octobre 2017 dans le cadre d'une procédure pénale dirigée à son encontre (P/4\_\_\_\_\_/2017).

**i.** Par deux avis de résiliation du 19 septembre 2017, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont résilié le bail avec effet au 31 octobre 2017 pour l'un, suite au comportement inacceptable et incessant du locataire au sein de l'immeuble, et au 31 décembre 2017 pour l'autre, sans indication de motif.

Les deux avis de résiliation ont été envoyés par plis recommandés et par plis simples.

Selon le justificatif de distribution, A\_\_\_\_\_ a été "avisé pour retrait" le 20 septembre 2017 et n'a pas réclamé les avis recommandés (délai de garde au 27 septembre 2017), lesquels ont été retournés à l'expéditeur.

**j.** Entre octobre 2017 et janvier 2018, neuf autres voisins se sont encore manifestés auprès de la régie pour se plaindre du comportement de A\_\_\_\_\_ en lien avec des faits tels que susmentionnés (crachats, injures, jet d'objets imposants).

**k.** Par courrier du 3 octobre 2017 à A\_\_\_\_\_, la régie a transmis une copie de l'envoi recommandé du 19 septembre 2017 contenant la copie de l'avis résiliation pour le 31 décembre 2017.

**l.** Par requête du 19 octobre 2017, A\_\_\_\_\_ a contesté le congé ordinaire donné pour le 31 décembre 2017, concluant, principalement, au constat de sa nullité, subsidiairement, à son annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une première prolongation de bail d'une durée minimale de trois ans. Il a également requis que les époux B/C\_\_\_\_\_ indiquent les motifs du congé au sens de l'art. 271 al. 2 CO (C/24097/2017).

**m.** Par courrier du 5 janvier 2018 à A\_\_\_\_\_, la régie a transmis les copies des deux avis de résiliation du 19 septembre 2017 pour le 31 décembre 2017, respectivement pour le 31 octobre 2017.

**n.** Par requête du 12 janvier 2018, A\_\_\_\_\_ a contesté le congé extraordinaire donné pour le 31 octobre 2017, reprenant les mêmes conclusions que celles prises contre le congé ordinaire relatives à la nullité, subsidiairement, l'annulation du congé, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une première prolongation de bail, ainsi qu'à l'indication des motifs du congé au sens de l'art. 271 al. 2 CO (C/5\_\_\_\_\_/2018).

**o.** Non conciliées, les deux affaires ont été portées devant le Tribunal. Les causes ont été jointes sous la référence C/24097/2017.

**p.** Devant le Tribunal, A\_\_\_\_\_ a allégué qu'au moment de la notification des congés, il était incapable de discernement et faisait l'objet d'une procédure par-devant le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant.

A l'appui de ses écritures, il a produit une expertise psychiatrique du 28 mai 2018 le concernant, largement caviardée. Selon les extraits lisibles, il avait été placé à des fins d'assistance dans une unité hospitalière à la Clinique D\_\_\_\_\_ en raison d'une capacité de discernement altérée, à plusieurs reprises, soit du 16 au 28 juillet

2014, du 14 mai au 7 juin 2017 et du 22 décembre 2017 au 16 janvier 2018. De plus, il était indiqué que l'expertisé ne possédait aucunement sa faculté d'apprécier le caractère illicite de ses actes, en raison de sa maladie mentale, qu'il ne possédait aucunement sa faculté de se déterminer et que A\_\_\_\_\_ était irresponsable.

Il a également produit un extrait du jugement rendu par le Tribunal de police dans la procédure pénale dirigée à son encontre, qui indiquait qu'il avait agi en état d'irresponsabilité et qu'il devait être soumis à un traitement ambulatoire sous forme de suivi psychiatrique avec prise régulière de traitement antipsychotique et contrôles biologiques de compliance.

**q.** Lors de l'audience de débats du 1<sup>er</sup> novembre 2018, le Tribunal a limité la procédure à la résiliation extraordinaire et à sa validité. Il a procédé à l'interrogatoire des parties.

B\_\_\_\_\_ a indiqué que le courrier de résiliation du 19 septembre 2017 avait été adressé au locataire par courrier recommandé, lequel avait été retourné non réclamé, mais également doublé d'un courrier simple. Le courrier recommandé et le courrier simple avaient été envoyés simultanément.

Il a exposé que l'immeuble se trouvait dans un quartier jeune, il y avait beaucoup de familles avec enfants. Des locataires avaient été agressés par A\_\_\_\_\_ et ces derniers avaient peur pour eux-mêmes et pour leurs enfants. Le locataire avait également procédé aux jets d'objets (carafe d'eau, canapé-fauteuil) depuis son balcon et les bailleurs ne souhaitaient pas se retrouver dans une situation dramatique où l'un de leurs locataires serait blessé. Il s'agissait du problème principal même s'il existait également des problèmes avec les voisins et avec le concierge qui paraissaient secondaires à ce stade. L'attitude problématique de A\_\_\_\_\_ était cyclique, il y avait des moments très difficiles et d'autres plus calmes. B\_\_\_\_\_ a précisé ne pas habiter l'immeuble, mais qu'il était régulièrement sur place. Les années 2013-2014 avaient été compliquées, 2015 plus \_\_\_\_\_ calme \_\_\_\_\_ et 2016-2017 à nouveau plus problématiques.

E\_\_\_\_\_, employée de la régie, a confirmé qu'un courrier avait été écrit parallèlement au locataire, afin de l'informer que le courrier recommandé était à sa disposition à la réception de la régie.

A\_\_\_\_\_ a contesté les déclarations de B\_\_\_\_\_, en particulier le fait d'avoir jeté des objets par son balcon, expliquant à cet égard que le canapé avait été déposé à l'extérieur, ainsi que l'état cyclique de son attitude. Il n'avait jamais eu de problèmes avec ses voisins ni avec le concierge. Si les voisins craignaient pour leurs enfants, ils ne seraient pas venus en nombre chez lui à l'occasion d'halloween. Il avait souffert d'une dépression sévère, mais était en cours de

---

guérison. Au moment où les avis de résiliation de bail lui avaient été notifiés, il était dans une période très difficile de délire et il avait l'impression que tout le monde le regardait et le persécutait.

r. Le 7 février 2019, les parties ont plaidé, persistant dans leurs conclusions, et la cause a été gardée à juger.

s. Dans le jugement querellé du 5 mars 2019, les premiers juges ont retenu que la résiliation extraordinaire pour le 31 octobre 2017 avait été notifiée le 21 septembre 2017, soit le lendemain du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres du locataire, bien que ce dernier n'en n'ait pas eu une connaissance effective immédiatement. A\_\_\_\_\_ n'étant pas parvenu à prouver son incapacité de discernement au moment de la notification, le congé devait être considéré comme valablement notifié. Quant au bien-fondé de la résiliation, les comportements reprochés au locataire constituaient une violation du devoir de diligence et un manque d'égards envers les voisins justifiant une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

## **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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement, hors charges, s'élève à 11'904 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges non comprises, la valeur litigieuse est déjà supérieure à 10'000 fr. (11'904 fr. x 3 = 35'712 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** L'appel a été interjeté en temps utile et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

**1.5** La Cour de céans revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

**2.** L'appelant produit trois pièces nouvelles en lien avec sa capacité de discernement. Il fait grief au Tribunal d'avoir enfreint la maxime inquisitoire sociale en considérant ses premières offres de preuves lacunaires sur ce point, sans l'inviter au préalable à les compléter.

**2.1** **2.1.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, qui s'applique aussi aux causes régies par la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1), 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).

Il appartient au plaideur qui entend se prévaloir en appel d'un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance, de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait ou le moyen de preuve n'a pas pu être invoqué devant l'autorité précédente (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). La diligence requise suppose que dans la procédure de première instance, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants. La procédure d'appel n'a pas pour but de compléter le procès de première instance en permettant aux parties de réparer leurs propres carences, mais de contrôler et corriger le jugement de première instance à la lumière des griefs formulés à son encontre (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_303/2018 du 17 octobre 2018 consid. 3.2). Le fait que l'appréciation des éléments de preuve n'emporte pas la conviction du juge ne justifie pas en soi de nouvelles productions en deuxième instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 3.2.1).

Ainsi, les faits et moyens de preuve qui auraient pu être présentés avant la fin des débats principaux de première instance sont irrecevables en appel (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1; 143 III 42 consi. 4.1).

**2.1.2** Selon la maxime inquisitoire sociale - applicable en l'espèce - le juge établit d'office les faits, sans être lié par les allégués et les offres de preuve des parties (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2).

Les parties ne sont toutefois pas dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits de la cause, en faisant des allégations et en fournissant des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_90/2018 du 30 avril 2018 consid. 5.3; 5A\_645/2016 du 18 mai 2017 consid. 3.2.3; 5A\_251/2016 du 15 août 2016 consid. 2.3.1). Le juge n'a, en effet, pas à effectuer des investigations de sa propre initiative et fait preuve de retenue lorsque les parties sont représentées par un avocat (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1). Le Tribunal fédéral a jugé que cette maxime n'imposait pas au juge de prévenir le justiciable, assisté d'un avocat, que les preuves administrées n'emportaient pas sa conviction et qu'il serait nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 3.3).

**2.2** En l'espèce, les pièces nouvellement produites devant la Cour par l'appelant comprennent un extrait moins caviardé de l'expertise psychiatrique du 28 mai 2018, un avis d'arrestation du 16 septembre 2017 et une ordonnance de mise en liberté avec mesures de substitution du 3 octobre 2017. Elles sont destinées à compléter les pièces soumises aux premiers juges en vue d'établir l'absence de capacité de discernement plaidée par l'appelant.

Or, cette question constitue l'un des points essentiels de la procédure. Elle a été abordée et discutée devant le Tribunal, l'appelant ayant dès le début de la procédure invoqué son incapacité de discernement. Il lui appartenait dès lors d'établir les faits y relatifs de manière diligente et complète et de discerner la pertinence des moyens de preuve à produire en lien avec ceux-ci. Quoi qu'il en dise, la version de l'expertise psychiatrique produite devant la Cour constitue un nova dès lors qu'elle tend à établir des faits supplémentaires à ceux présentés devant les premiers juges. L'appelant n'explique pas pour quel motif il aurait été empêché de produire les pièces litigieuses devant le Tribunal, celles-ci existant déjà lors de la procédure de première instance. Le fait qu'il ait volontairement limité ses offres de preuve et caviardé excessivement certaines pièces, considérant qu'elles suffiraient à établir les faits allégués, ne saurait justifier la production de pièces complémentaires devant la Cour, étant ici rappelé que la procédure d'appel n'a pas pour but de compléter le procès de première instance.

Contrairement aux dires de l'appelant, la maxime inquisitoire sociale n'imposait pas aux premiers juges le devoir de le prévenir que ses offres de preuve seraient suffisantes ou non, qu'il faudrait compléter ou étayer les pièces produites, d'autant plus qu'il était assisté d'un conseil juridique.

---

Partant, les pièces nouvelles 10, 14 et 15 de l'appelant doivent être déclarées irrecevables.

3. Se plaignant d'un abus de droit, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu que le congé extraordinaire avait été valablement notifié et déployait ses effets, alors que le courrier de la régie du 3 octobre 2017 n'en fait pas état.

- 3.1 **3.1.1** La notification du congé est soumise au principe de la réception absolue (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 140 III 244 consid. 5.1; 137 III 208 consid. 3), c'est-à-dire qu'il déploie ses effets dès le moment où il entre dans la sphère d'influence du destinataire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_478/2015 du 20 mai 2016 consid. 3.1) et que celui-ci est à même d'en prendre connaissance (ATF 143 III 15 consid. 4.1; 137 III 208 consid. 3.1.2; 118 II 42 consid. 3b, JdT 1993 I 140).

Si l'agent postal n'a pas pu remettre effectivement une lettre recommandée au destinataire ou à un tiers autorisé à prendre livraison de l'envoi et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. (ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 et les références citées).

**3.1.2** Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004).

Ce principe permet ainsi de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. Les cas typiques d'abus de droit sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

**3.2** En l'espèce, le Tribunal a considéré que la notification était intervenue le 21 septembre 2017, lorsque la résiliation est entrée dans la sphère de puissance du locataire, soit le lendemain du dépôt de l'avis de retrait dans la boîte aux lettres de dernier. Ce raisonnement ne prête pas flanc à la critique au vu de la jurisprudence susmentionnée. En effet, il est établi que les deux résiliations ont été envoyées par courriers recommandés, que l'appelant en a été avisé pour retrait le 20 septembre

2017 et qu'il ne les a pas réclamés, de sorte qu'ils ont été retournés à leur expéditeur. Partant, l'appelant doit se voir opposer la notification de ces actes dès le 21 septembre 2017 en application de la théorie de la réception absolue, bien qu'il n'en ait pas pris connaissance immédiatement. L'appelant n'élève d'ailleurs aucun grief à cet égard.

La notification formelle du congé extraordinaire ne reposant dès lors pas sur le courrier du 3 octobre 2017, il importe peu que celui-ci contienne à nouveau l'avis de résiliation. L'appelant ne saurait se prévaloir de ce fait pour justifier un abus de droit, ce d'autant plus que ledit avis de résiliation lui avait déjà été adressé à deux reprises, soit une fois par lettre recommandée et une fois par plis simple.

Partant, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que la résiliation litigieuse avait été notifiée le 21 septembre 2017.

4. L'appelant invoque la nullité du congé en raison de son incapacité de discernement au moment de la notification. A nouveau sous couvert de la violation de la maxime inquisitoire sociale, il reproche au Tribunal de ne pas avoir instruit davantage ce point.

**4.1** Est capable de discernement toute personne qui n'est pas dépourvue de la faculté d'agir raisonnablement à cause de son jeune âge, ou qui n'en est pas privée par suite de maladie mentale, de faiblesse d'esprit, d'ivresse ou d'autres causes semblables (art. 16 CC).

Sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effet juridique (art. 18 CC). Ainsi, une résiliation de bail n'est valable que si l'expéditeur et le destinataire sont capables de discernement (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 826, n. 1.8). Si le destinataire du congé n'a pas la capacité civile, le congé doit être adressé à son représentant légal ou au représentant que celui-ci a mandaté. En effet, l'incapacité de discernement entraînant le défaut d'exercice des droits civils (art. 13 CC), il revient au représentant légal du locataire ou du bailleur de recevoir ou d'adresser le congé. Le congé adressé directement à une personne incapable ou partiellement incapable est nul. Selon un auteur, il y aurait cependant abus de droit à invoquer ce vice si le congé adressé à l'incapable est parvenu, en temps utile, au représentant légal ou au mandataire désigné par lui (CORBOZ, *Les congés affectés d'un vice*, 9<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1996, p. 11; BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, in *Droit du bail à loyer et à ferme*, Bâle, 2017, n. 20 ad art. 266a CO).

La capacité de discernement ne doit pas être appréciée abstraitement mais en rapport avec un acte déterminé, selon la difficulté et la portée de cet acte. On peut donc imaginer qu'une personne dont la capacité de discernement est généralement réduite puisse tout de même exercer certaines tâches quotidiennes et soit capable

---

de discernement pour les actes qui s'y rapportent; pour des affaires plus complexes, en revanche, on pourra dénier sa capacité de discernement. Ainsi par exemple, contrairement aux petits achats et aux affaires quotidiennes, la rédaction d'un testament compte parmi les actes les plus exigeants, surtout s'il s'agit de dispositions compliquées (ATF 124 III 5 consid. 1a et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A\_723/2008 du 19 janvier 2009 consid. 2.1; 5C.282/2006 du 2 juillet 2007 consid. 2.1). Pour juger de la capacité de discernement, il ne faut cependant pas se demander si les dispositions prises sont sages, justifiées au vu des circonstances, ou simplement équitables; une disposition absurde peut tout au plus être tenue pour un indice d'un défaut de discernement (ATF 117 II 231 consid. 2a; 124 III 5 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.1.1; STEINAUER, *Le droit des successions*, 2<sup>ème</sup> éd., 2015, n. 311; ESCHER, *Zürcher Kommentar*, 1959, n. 5 ad art. 467 CC; TUOR, *Berner Kommentar*, 1952, n. 3 ad art. 467 CC; WEIMAR, *Berner Kommentar*, 2009, n. 9 ad art. 467 CC; SCHRÖDER, in : Abt/Weibel, *Erbrecht, Praxiskommentar*, 3<sup>ème</sup> éd., 2015, n. 14 ad art. 467 CC).

La capacité de discernement est la règle; elle est présumée d'après l'expérience générale de la vie, de sorte qu'il incombe à celui qui prétend qu'elle fait défaut de le prouver. En revanche, lorsqu'une personne est atteinte de maladie mentale ou de faiblesse d'esprit, l'incapacité de discernement peut être présumée, cette personne pouvant être considérée, selon les circonstances et d'après l'expérience générale de la vie, comme étant, selon une vraisemblance prépondérante, dépourvue de discernement (ATF 134 II 235 consid. 4.3.3; 124 III 5 consid. 1b et les références citées). La constatation médicale d'une maladie mentale n'exclut toutefois pas forcément le discernement ni ne renverse la présomption de la capacité de discernement. L'incapacité de discernement n'est présumée que dans le cas où le disposant se trouvait, au moment où il a rédigé les dispositions en cause, dans un état durable de dégradation des facultés de l'esprit liée à la maladie ou l'âge, comme il est notoire chez les personnes souffrant de démence sénile. En revanche, elle n'est pas présumée et doit être établie, selon la vraisemblance prépondérante, lorsque le disposant, dans un âge avancé, est impotent, atteint dans sa santé physique et temporairement confus ou souffre uniquement d'absences à la suite d'une attaque cérébrale ou encore est confronté à des trous de mémoire liés à l'âge (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_436/2011 et 5A\_443/2011 précité consid. 5.2; 5A\_12/2009 du 25 mars 2009 consid. 2.2 et les références citées). Un état de désarroi psychologique présentant un état dépressif sans altérer les facultés de compréhension ne représente pas une maladie mentale au sens de l'art. 16 CC. Conformément à la relativité du discernement, il faut prouver l'absence de capacité de discernement dans un cas concret (WERRO/SCHMIDLIN, *Commentaire Romand, CC I, n° 12-15 et 18 ad art. 16 CC*).

Celui qui invoque l'inefficacité d'un acte pour cause d'incapacité de discernement doit ainsi prouver l'un des états de faiblesse décrits à l'art. 16 CC et l'altération de la capacité d'agir raisonnablement qui en est la conséquence (ATF 124 III 5 consid. 1b; 117 II 231 consid. 2b et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_951/2016 du 14 septembre 2017 consid. 3.1.2).

**4.2** En l'espèce, l'appelant a déclaré devant le Tribunal souffrir de dépression, avec des périodes de délires de persécution. Il ressort de la procédure que l'appelant a fait l'objet d'une procédure de protection qui a abouti à un placement à des fins d'assistance, en raison d'une capacité de discernement altérée, à trois reprises, soit du 16 au 28 juillet 2014, du 14 mai au 7 juin 2017 et du 22 décembre 2017 au 16 janvier 2018. Le 16 septembre 2017, il a été appréhendé et placé en détention provisoire pour des faits qui ne ressortent pas du dossier, les pièces produites devant la Cour étant irrecevables (cf. consid. 2.2 *supra*), et pour lesquels il a été déclaré irresponsable, ne possédant pas la faculté pour apprécier le caractère illicite de ses actes.

Bien que ces circonstances laissent apparaître une capacité de discernement réduite, elles ne permettent pas d'établir que l'appelant se trouvait dans une incapacité de discernement constante et durable ou qui l'aurait empêché d'appréhender la portée de la résiliation de bail litigieuse.

En effet, malgré les troubles psychiques dont souffre l'appelant et alors même qu'ils avaient déjà entraîné son hospitalisation en 2014, son état n'a pas nécessité la désignation d'un curateur de portée générale ou pour la gestion administrative de ses affaires, aucune mesure en ce sens n'ayant été prononcée lors de la procédure devant le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant. La mesure de curatelle mise en œuvre en mars 2017 était limitée à sa représentation dans le cadre d'une procédure judiciaire, sans limitation de sa capacité civile, et ne saurait par conséquent établir une quelconque incapacité de discernement. De plus, les hospitalisations dont il a fait l'objet, soit deux séjours de trois semaines en 2017, témoignent d'un état inconstant, sujet à des crises comme il l'a expliqué devant le Tribunal, mais également avec des moments d'accalmie autorisant sa sortie. Les intimés ont d'ailleurs déclaré que le comportement de l'appelant était cyclique avec des périodes où il ne posait pas de problème particulier. Ainsi, on ne saurait retenir, avec une vraisemblance prépondérante, que l'appelant se trouvait dans un état durable de dégradation de ses facultés intellectuelles liée à la maladie, ce qu'il ne prétend au demeurant pas. L'incapacité de discernement ne peut ainsi être présumée et doit dès lors être établie.

La capacité de discernement doit être appréciée en rapport avec un acte déterminé, soit ici la résiliation de son contrat de bail. Ainsi, contrairement à l'avis de l'appelant, le fait qu'il ait été déclaré irresponsable pour l'infraction pénale qu'il a commise ne signifie pas pour autant qu'il ne pouvait pas comprendre la résiliation

de bail qui lui a été notifiée le 21 septembre 2017. Comme l'ont, à juste titre, relevé les premiers juges, l'expertise mise en œuvre dans le cadre de la procédure pénale, concluant à son irresponsabilité, se rapporte à la commission de faits précis à une période donnée, qui ne ressortent pas du dossier. D'autre part, il sied de relever que l'appelant n'était pas placé à des fins d'assistance lors de la notification du congé. De plus, il admet avoir transmis l'avis de résiliation à son assistante sociale et avoir contesté le congé par le biais de son avocat, dès qu'il en a eu connaissance, ce qui tend à démontrer qu'il a pu en saisir les données essentielles et exercer les actes nécessaires s'y rapportant. Le fait qu'il n'a pu contester que l'un des congés du fait que la régie ne lui ait transmis la copie que d'une des deux résiliations dans son courrier du 3 octobre 2017 demeure sans incidence quant à l'appréciation de sa capacité de discernement.

Dans ces circonstances, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable qu'il était incapable de discernement lors de la notification des actes litigieux le 19 septembre 2017.

En reprochant au Tribunal de ne pas avoir sollicité davantage de pièces et de ne pas lui avoir posé plus de questions sur ce point lors de son audition du 1<sup>er</sup> novembre 2018, l'appelant perd de vue qu'il lui revenait en premier lieu d'établir l'ensemble des faits pertinents. C'est le lieu de rappeler que, comme déjà indiqué (cf. *supra* consid. 2.1.2), la maxime inquisitoire sociale n'oblige pas le juge à effectuer des investigations de sa propre initiative et, surtout, ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure, en particulier de renseigner le juge sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuve disponibles. Elle ne modifie pas non plus le fardeau de la preuve, qui imposait à l'appelant d'établir son incapacité de discernement et, par conséquent, de fournir tous moyens de preuve nécessaires à cette fin.

Ce grief s'avère ainsi infondé et sera rejeté.

5. L'appelant fait valoir la nullité du congé en raison du fait qu'il constitue un "congé double" non-valable, considérant que les conditions d'un tel congé ne sont pas réalisées.

**5.1** Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur. Ce faisant, il modifie unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie. En raison des effets qu'il entraîne pour le cocontractant, l'exercice du droit formateur doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes (ATF 135 III 441 consid. 3.3). Le congé doit exprimer clairement l'intention de mettre fin au bail à une date déterminée ou facilement déterminable; il doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable, faute de quoi il sera inefficace (*wirkungslos*). La motivation doit également être claire et ne pas comporter de motifs antinomiques (ATF 135 III 441 consid. 3.3 et les références doctrinales citées). Si les parties ne s'accordent pas sur le sens à donner

---

à cette manifestation de volonté, il y a lieu de l'interpréter selon le principe de la confiance (ATF 121 III 6 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 8.2; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 2018, n. 65 ad art. 271 CO).

Le caractère inconditionnel du droit formateur ne s'oppose pas à ce que le bailleur, à titre préventif, notifie une nouvelle résiliation pour le cas où celle signifiée précédemment serait nulle ou inefficace (SVIT-Kommentar, op. cit., n. 67 ad art. 271 CO; LACHAT, op.cit., p. 845 n. 10.4; HIGI, Zürcher Kommentar, 4<sup>ème</sup> éd., 1995, n<sup>os</sup> 10 et 36 des remarques préliminaires aux art. 266-266o CO).

**5.2** En l'espèce, il faut reconnaître, selon la jurisprudence, la possibilité de signifier une deuxième résiliation "subsidaire" appelée à déployer ses effets au cas où le premier congé n'est pas valable, pour autant que cette intention soit suffisamment claire.

Les bailleurs ont, en l'occurrence, notifié deux avis de résiliation distincts, par envois séparés. L'une portait ainsi sur un congé extraordinaire avec effet au 31 octobre 2017, reprochant un comportement de l'appelant rendant le maintien du bail insupportable, et l'autre sur un congé ordinaire soumis au terme contractuel plus éloigné. La première résiliation donnée pour le 31 octobre 2017 est sans équivoque et ne laisse place à aucun doute quant à l'intention des bailleurs de mettre un terme à brève échéance au contrat de bail les liant au locataire, compte tenu de son attitude. Bien que la seconde résiliation ne comporte pas de motivation, on comprend aisément que les bailleurs ont voulu exercer une résiliation ordinaire dans le cas où les faits reprochés au locataire ne seraient pas jugés suffisamment graves pour justifier une résiliation anticipée. Les intimés ont ainsi manifesté de manière suffisamment compréhensible leur volonté de procéder à une résiliation subsidiaire.

La présente cause se distingue de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_189/2011, publié partiellement aux ATF 137 III 389, dont tente de se prévaloir l'appelant en ce sens que l'intention des bailleurs est ici suffisamment établie, contrairement à l'affaire portée devant le Tribunal fédéral dans laquelle le bailleur avait signifié un seul congé à son locataire, indiquant une seule date d'échéance et invoquant deux motifs différents, dont l'un relatif à un congé ordinaire et l'autre à un congé à extraordinaire, de sorte que le second motif de résiliation ne pouvait être compris comme une résiliation subsidiaire.

Partant, les congés notifiés le 19 septembre 2017 ne sont, pour ce motif, ni nuls, ni inefficaces.

Au demeurant, la question de savoir si les bailleurs ont exprimé de manière suffisamment compréhensible leur intention de procéder à une résiliation

subsidaire au travers du congé donné pour le 31 décembre 2017 n'est pas susceptible de remettre en cause la validité du congé donné à titre principal pour le 31 octobre 2017 faisant l'objet de la présente procédure, lequel est, en tout état de cause, suffisamment clair et compréhensible. Tout au plus, ce défaut aurait pour conséquence d'entraîner l'inefficacité du deuxième congé subsidiaire, sans préjudice de la validité du premier.

L'appelant sera en conséquence débouté de ses conclusions sur ce point.

6. L'appelant fait valoir que le congé litigieux est inefficace, considérant que le comportement qui lui est imputé n'est pas prouvé et ne peut, par conséquent, constituer un motif de résiliation au sens de l'art. 257f CO.

**6.1** Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, ou le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante est inefficace (ATF 135 III 441 consid. 3.1; 121 III 156 consid. 1c).

Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leurs sont dus. S'il persiste à manquer d'égards envers les voisins, nonobstant une protestation écrite du bailleur, à tel point que le maintien du bail devient insupportable pour ce dernier ou les personnes habitant la maison, l'art. 257f al. 3 CO autorise le bailleur à résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Les excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées).

Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109). La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose de respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.3).

Le congé anticipé selon l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné au locataire fauteur de trouble que s'il persévère, après avoir reçu une protestation écrite du bailleur, à enfreindre son devoir de diligence. La nouvelle contravention doit correspondre, par sa nature, à celle qui a fait l'objet de l'avertissement initial (HIGI, op. cit., n. 56 et n° 57 ad art. 257f CO) et ne pas survenir longtemps après ce dernier (LACHAT, op. cit., p. 888, ch. 3.1.8).

L'art. 257f al. 3 CO 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. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le bail de façon anticipée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2; 4A\_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1; 4A\_722/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2013 consid. 2.2).

**6.2** En l'espèce, les faits reprochés au locataire consistent dans le jet d'objets par-dessus le balcon et des crachats répétés dans les parties communes de l'immeuble. L'intéressé a reçu deux avertissements pour ces faits, les 17 mai et 11 septembre 2017, lui impartissant de cesser immédiatement ses agissements, sous peine de voir son contrat de bail résilié. Ces mêmes faits ont été confirmés par treize voisins différents au total, lesquels ont tous adressé une plainte à la régie. Le dossier comporte pas moins de sept plaintes différentes qui abondent dans le même sens, déplorant un comportement inapproprié et dangereux du locataire, consistant notamment à jeter des objets en verre et en céramique depuis son balcon, ce qui, en plus d'être dangereux en soi, laissait des débris susceptibles de blesser les enfants du quartier. Selon les faits rapportés, l'appelant avait même jeté un canapé à une reprise. Les locataires de l'immeuble craignent le comportement de l'appelant et ont même fait appel à la police à plusieurs reprises. Dans ce contexte, l'appelant, qui se borne à contester les faits qui lui sont reprochés en indiquant entretenir de bonnes relations avec le voisinage, n'apparaît pas crédible dans ses explications. Il n'apporte, par ailleurs, aucun élément permettant de mettre en doute le bien-fondé des plaintes déposées à son encontre. Celles-ci étant convergentes et cohérentes entre elles, elles possèdent, au vu de leur nombre, une force probante suffisante pour retenir les faits reprochés à l'appelant.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le Tribunal pouvait, à bon droit, retenir le manque d'égards envers les voisins par l'appelant allégué à la base de la résiliation, nonobstant ses dénégations, sans autre instruction complémentaire.

L'appel sera par conséquent rejeté sur ce point également.

N'étant pas contestée pour le surplus, la validité du congé donné le 19 septembre pour le 31 octobre 2017 sera confirmée.

7. La résiliation extraordinaire pour violation grave par le locataire de son devoir d'égards envers les voisins au sens de l'art. 257f CO étant fondée, aucune prolongation de bail ne peut être accordée (art. 272a let. b CO).

- 8.** 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 5 avril 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/166/2019 rendu le 5 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24097/2017-4-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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, 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.*