



POUVOIR JUDICIAIRE

C/28820/2009

ACJC/1124/2012

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 8 AOUT 2012**

Entre

S \_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mai 2011, comparant par Me Pierre Banna, avocat, place des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

1) **Madame D** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève,

2) **Monsieur L** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève,

intimés, comparant tous deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes.

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.08.2012.

---

**EN FAIT**

A. En date du 15 octobre 2002, S \_\_\_\_\_ d'une part et D \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement no \_ de cinq pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

B. Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, deux mois et quinze jours, débutant le 16 octobre 2002 et s'achevant le 31 décembre 2003, avec clause de reconduction tacite d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois pour la fin d'un mois.

Le loyer, a été fixé par le contrat, charges non comprises, à 18'696 fr. par année, soit 1'558 fr. par mois.

Il a été fixé en dernier lieu à 23'472 fr. par an et l'acompte pour frais accessoires à 1'320 fr. annuellement.

C. Par courrier du 12 juin 2007, la bailleuse a informé les locataires des immeubles sis n° Y à Z route \_\_\_\_\_ que des pots de fleurs étaient tombés d'un balcon situé aux étages supérieurs de l'immeuble voisin sis n° W route \_\_\_\_\_.

La bailleuse a alors rappelé aux locataires l'art. 45 des conditions générales de leur bail leur interdisant de placer des récipients contenant des plantes ou des fleurs à l'extérieur des balcons ou de la façade. Elle demandait ainsi à tous les locataires qui auraient placé des récipients à l'extérieur des parapets des balcons de bien vouloir les enlever d'ici au vendredi 22 juin 2007 au plus tard, sous peine de résiliation de leur bail.

D. Par courrier du 27 mars 2008, les SIG informaient la bailleuse que le contrôle périodique des installations électriques à basse tension (OIBT) de l'habitation au 4<sup>ème</sup> étage "L \_\_\_\_\_" devait être effectué d'ici au 26 septembre 2008.

E. Le 2 avril, la bailleuse a adressé un ordre de travail à l'entreprise Q \_\_\_\_\_ SA afin que cette dernière effectue le contrôle OIBT dans l'appartement de D \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_.

F. Par courrier du 20 juin 2008, la bailleuse a informé D \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_ qu'elle avait constaté que des bacs à fleurs avaient été placés à l'extérieur de leur balcon, ce qui était formellement interdit. Elle leur demandait de les enlever dès réception du courrier, faute de quoi leur bail pourrait être résilié.

G. Le 27 septembre 2008, la bailleuse a rappelé aux locataires que le contrôle OIBT était obligatoire et qu'il leur incombait de contacter immédiatement l'entreprise Q \_\_\_\_\_ SA pour que celle-ci puisse effectuer le travail pour lequel elle avait été

---

mandatée. Elle les informait que s'ils persistaient à refuser l'accès de leur appartement, les SIG en seraient informés.

- H.** Par courrier du 4 mars 2009, la bailleuse a imparti un ultime délai au 18 mars 2009 pour fixer un rendez-vous avec l'entreprise Q\_\_\_\_\_ SA pour que celle-ci puisse effectuer le contrôle commandé en avril 2008. A défaut, elle demanderait aux SIG de leur couper le courant.
- I.** Le 10 mars 2009, les SIG ont accordé à S\_\_\_\_\_ un nouveau délai au 8 septembre 2009 pour effectuer le contrôle requis et l'ont informée qu'aucun délai supplémentaire ne serait accordé au-delà de cette date. Elle la rendait attentive aux conséquences civiles et pénales qui pourraient résulter de l'utilisation d'une installation non conforme aux règles techniques en cas d'accident ou de sinistre.
- J.** Par courrier du 18 mars 2009, la bailleuse mettait en demeure D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ de débarrasser dès réception du courrier les deux canapés qu'ils avaient entreposés et laissés sur le palier malgré les demandes réitérées du service d'immeuble de les retirer. Elle les informait que s'ils persistaient à enfreindre leur devoir de diligence, elle serait contrainte de résilier leur bail, sans autre avis.
- K.** Par courrier et avis officiels du 30 mars 2009 adressés à D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, la bailleuse les a informés que malgré sa lettre du 18 mars, les canapés n'avaient toujours pas été évacués. En outre, dès lors qu'ils n'avaient pas contacté l'entreprise Q\_\_\_\_\_ SA, le contrôle périodique de leurs installations n'avait pas pu être effectué. Enfin, la S\_\_\_\_\_ relevait qu'elle avait remarqué - non sans surprise - qu'ils avaient à nouveau placé des bacs à fleurs à l'extérieur de leur balcon, ce qu'ils savaient être formellement interdit. Pour ces raisons, elle se voyait contrainte de résilier leur bail, sur la base de l'art. 257f al. 3 CO pour le 31 mai 2009 ou toute autre échéance légale.

Un état des lieux était d'ores et déjà fixé au 1<sup>er</sup> juin 2009 à 9h, date à laquelle l'appartement devait être restitué.

- L.** Les locataires n'ont pas contesté le congé en saisissant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.
- M.** Par courrier du 3 juin 2009, S\_\_\_\_\_ faisait suite à l'entrevue que les locataires avaient eue le 25 mai 2009 en les bureaux de la régie avec A\_\_\_\_\_, gérante de l'immeuble, et leur confirmait qu'elle acceptait, à bien plaisir, qu'ils demeurent dans l'appartement jusqu'au 31 mai 2010 afin de leur permettre de trouver une solution de relogement. L'offre ne pouvait être considérée comme un bail tacite et les paiements seraient dorénavant comptabilisés à titre d'occupation illicite.
- N.** Par courrier du 14 septembre 2009, la bailleuse constatait que les indemnités pour occupation illicite des mois d'août et septembre 2009 n'avaient pas été

---

acquittées. Or, la possibilité qui leur avait été accordée, à bien plaisir, de demeurer dans leur logement jusqu'au 10 mai 2010 était subordonnée au paiement ponctuel des indemnités. D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ étaient ainsi mis en demeure de s'acquitter de la somme de 3'912 fr. d'ici au 30 septembre 2009, faute de quoi leur évacuation serait requise.

- O.** Le 5 novembre 2009, S\_\_\_\_\_ a introduit une requête en évacuation auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et a conclu au paiement d'une somme de 6'125 fr. 25 plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2009 à titre d'indemnité pour occupation illicite, sous réserve d'amplification de la demande.
- P.** La requête a été déclarée non conciliée lors de l'audience du 2 mars 2010 et portée devant le Tribunal le 4 mars 2010.
- Q.** Par courrier du 9 février 2010, contresigné par trois autres locataires, P. et N. C\_\_\_\_\_ se sont plaints auprès de la bailleuse de nuisances sonores provoquées par la famille D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, nuisances dues à des percements les jours fériés et le soir tard, bruits provenant d'une chaîne hi-fi, course et hurlements dans les étages, etc.
- R.** Le 5 février 2010, les locataires se sont acquittés de la somme de 1'956 fr. Ils ont fait de même le 17 mars 2010. Le 22 mars 2010, ils se sont encore acquittés de montants de 4'346 fr. 55 et de 168 fr.
- S.** Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 13 avril 2010, D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ ont indiqué qu'ils n'avaient pas contesté la résiliation du bail du 30 mars 2009 et que la régie leur avait accordé un délai de départ au 31 mai 2010. Ils ont ajouté qu'ils étaient en procédure de divorce et que L\_\_\_\_\_ avait déjà quitté l'appartement, ce que D\_\_\_\_\_ devait faire en principe le 31 mai 2010. Cette dernière a encore précisé qu'elle n'avait pas encore trouvé de logement de remplacement et qu'elle avait consulté l'Asloca qui devait se constituer pour elle dans la procédure.
- T.** Dans leurs écritures du 4 mai 2010, D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ ont allégué que les menaces de résiliation qu'ils avaient reçues étaient disproportionnées, voire non fondées pour certaines. Ils estimaient ainsi que le congé qui leur avait été notifié était inefficace et soulevaient que cette inefficacité pouvait être soulevée en tout temps, ce d'autant qu'ils ne disposaient d'aucune connaissance juridique. Ils relevaient enfin que le courrier que leur avait adressé la régie le 3 juin 2009 pour leur accorder un délai de départ au 31 mai 2010 ne constituait pas un accord mais une simple déclaration unilatérale de volonté de la bailleuse.

Dans ses conclusions sommairement motivées du 14 mai 2010, S\_\_\_\_\_ a relevé que les locataires contestaient pour la première fois l'efficacité du congé alors même que, suite à une entrevue du 29 mai 2009, elle leur avait accordé, à bien

---

plaire et à leur demande, un ultime délai de départ au 31 mai 2010, sous condition du règlement régulier des indemnités pour occupation illicite, ce afin de leur laisser un délai suffisant pour trouver une solution de relogement. S\_\_\_\_\_ a encore indiqué qu'il était évident qu'un tel sursis ne leur aurait jamais été accordé si, à l'occasion de cette rencontre, ils avaient indiqué qu'ils contestaient le bien fondé du congé donné le 30 mars 2009 pour le 31 mai 2009.

**U.** Le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'ouverture d'enquêtes. Six témoins ont été entendus.

**u.a.** A\_\_\_\_\_, gérante de l'immeuble en cause, a expliqué que selon elle, les canapés étaient restés au moins un mois sur le palier, ce qu'elle avait constaté sur place, ayant été avertie par le concierge. Elle a en outre indiqué que c'étaient D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ qui avaient sollicité l'entrevue à fin mai 2009 et que c'était parce que D\_\_\_\_\_ avait allégué ne pas être en mesure de quitter l'appartement, faute de pouvoir se reloger, qu'elle avait accepté de leur accorder un délai au 31 mai 2010. Elle a en outre précisé que les locataires n'avaient pas remis en cause, à cette occasion, la résiliation de bail et que s'ils l'avaient fait, elle n'aurait pas accepté de leur octroyer un délai pour quitter les lieux. S'agissant des bacs à fleurs, elle n'avait pas constaté que les locataires s'étaient conformés à ce qui leur avait été demandé et avait même vu, le 30 mars 2009, qu'ils étaient toujours suspendus au balcon face extérieurs. A cette date, le canapé était sur le palier. Enfin, s'agissant du contrôle OIBT, elle a affirmé qu'il y avait eu une menace de coupure de courant mais pas de résiliation de bail, quand bien même les SIG ne leur laissait pas de répit.

**u.b.** P. C\_\_\_\_\_, locataire au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, a confirmé être l'un des auteurs de la plainte pour bruit, lequel provenait bien de l'appartement de D\_\_\_\_\_. Il a indiqué ne pas avoir vu que les bacs à fleurs auraient été posés à l'extérieur du balcon mais a confirmé la présence d'un canapé sur le palier, lequel serait resté au moins une semaine.

**u.c.** J\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble, a indiqué ne jamais avoir vu des bacs à fleurs suspendus à l'extérieur du balcon. Il avait pu constater en revanche que les canapés étaient restés 3 ½ semaines – 4 semaines sur le palier et que la lettre de la régie avait été envoyée une à deux semaines avant qu'ils ne soient enlevés. Il a également confirmé que les SIG n'avaient pas pu faire le contrôle dans l'appartement en cause, n'ayant pas les clés pour leur ouvrir. Enfin, il a ajouté que c'était bien la fille des locataires qui était la cause des nuisances dont s'étaient plaints certains locataires.

**u.d.** V\_\_\_\_\_, ancien compagnon de D\_\_\_\_\_ qui avait vécu avec elle dans l'appartement en cause, a affirmé que le canapé était resté une semaine et demie

---

sur le palier. Il a également indiqué que les deux bacs à fleurs étaient posés à l'intérieur de la terrasse, sauf lorsqu'ils procédaient au nettoyage du balcon.

**u.e.** P\_\_\_\_\_, locataire de l'immeuble dans l'appartement voisin de celui de D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ et dont le balcon est adjacent au leur, n'a pu dire s'il avait vu des pots de fleurs à l'extérieur du balcon. Il ne se rappelait pas non plus avoir vu un canapé sur le palier et n'avait jamais été dérangé par des bruits provenant de l'appartement en cause. Il a toutefois précisé qu'il ne résidait dans son appartement que la moitié de l'année et s'absentait régulièrement trois semaines à un mois.

**u.f.** B\_\_\_\_\_, autre locataire de l'immeuble, a indiqué ne pas avoir relevé que D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ avaient mis des bacs à fleurs à l'extérieur de leur balcon, étant précisé qu'elle le voyait depuis la cour intérieure. Elle n'avait pas fait attention à la présence d'un canapé sur le palier quand il lui arrivait de monter jusqu'au 5<sup>ème</sup> étage pour aller chercher ses chats. Enfin elle a exposé ne pas être dérangée par des nuisances provenant de la famille de D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_.

**V.** A l'issue des enquêtes, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ ont relevé que les reproches qui leur étaient faits étaient soit infondés, les enquêtes n'ayant permis de les prouver, soit mineurs et ne justifiaient donc pas la sanction d'une résiliation immédiate pour justes motifs. Le congé était donc inefficace.

S\_\_\_\_\_ a de son côté soulevé que les locataires n'avaient jamais, avant le dépôt de leur mémoire réponse du 4 mai 2010, contesté la réalité des motifs invoqués pour résilier le bail. Cette argumentation, tardive, relevait ainsi de l'abus de droit. Elle estimait en outre que les violations répétées de leurs obligations justifiaient la résiliation de leur bail.

**W.** Par jugement du 10 mai 2011, communiqué aux parties par plis du 17 mai 2011, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'inefficacité du congé notifié le 30 mars 2009 pour le 31 mai 2009 par S\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, portant sur l'appartement no \_\_, de cinq pièces, au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1), a débouté S\_\_\_\_\_ de sa requête en évacuation (ch. 2), a condamné D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ au paiement d'une somme de 2'136 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mars 2011 (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Le Tribunal des baux et loyers a estimé que, conformément à la jurisprudence, la constatation du congé inefficace pouvait intervenir en tout temps, et même au stade de la procédure en évacuation de sorte que les locataires n'étaient pas forclos concernant leurs conclusions tendant à la constatation de l'inefficacité du congé. Les premiers juges ont en outre estimé que les reproches formulés à l'en-

---

contre des locataires ne constituaient pas des circonstances ayant pour conséquence que la continuation du contrat de bail ne puisse raisonnablement être exigée au regard de l'équité et qu'il s'imposait dès lors de déclarer le congé inefficace.

Le Tribunal, se fondant sur les dernières conclusions de S\_\_\_\_\_, a condamné D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ à payer la somme de 2'136 fr. à titre d'arriérés de loyers à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2011.

- X. Par acte expédié au greffe de la Cour le 17 juin 2011, S\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, concluant principalement à son annulation, à la validité du congé notifié le 30 mars 2009 et à la condamnation de D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ à évacuer de toutes personnes et de tout bien l'appartement no \_ de 5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Elle a en outre conclu à la condamnation de D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, au paiement d'une somme de 4'202 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2011 (date moyenne).

S\_\_\_\_\_ reproche aux premiers juges de ne pas avoir examiné si, dans le cas particulier, le comportement des locataires, qui avaient admis selon elle la validité du congé lors de l'entrevue du 29 mai 2009, était constitutif d'un abus de droit dès lors qu'ils avaient soulevé l'inefficacité du congé seulement dans le cadre de la requête en évacuation, soit plus d'un an après la notification du congé. S\_\_\_\_\_ estime ainsi que la validité du congé aurait dû être constatée pour ce premier motif déjà. Elle allègue en outre que l'attitude de D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, qui avaient empêché l'entreprise Q\_\_\_\_\_ SA de procéder au contrôle électrique des installations, constituait une situation intolérable pour elle et que la violation persistante du devoir de diligence des locataires justifiait la résiliation de leur bail.

S\_\_\_\_\_ a en outre produit une «situation locataire» au jour de l'appel dont il ressort que D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ accusent un arriéré de 4'202 fr.

Dans leur mémoire de réponse du 6 septembre 2011, D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'appel. Ils ont invoqué que lors de la comparution personnelle des parties, à laquelle ils n'étaient pas encore assistés d'un avocat, s'ils avaient indiqué ne pas avoir contesté le congé, cette affirmation était un simple fait, confirmant l'absence de contestation, et non la reconnaissance de la validité juridique du congé. Ils allèguent ainsi qu'ils ignoraient à ce moment-là qu'il était possible en tout temps de soulever l'inefficacité d'un congé. Il n'y avait ainsi pas de trace d'un quelconque abus de droit. Les reproches anodins qui leur étaient formulés ne justifiaient pas une résiliation immédiate de leur bail, de sorte que le Tribunal des baux et loyers avait valablement déclaré inefficace le congé.

- Y. Par courrier du 7 septembre 2011, adressé à l'ASLOCA, la Cour de céans a imparté un délai au 19 septembre à D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ pour produire leur

---

procuration prévue par les art. 132 al. 1 CPC et attiré leur attention sur les conséquences prévues par l'art. 132 al. 1 CPC.

Par courrier du 19 septembre 2011, l'ASLOCA a demandé un délai supplémentaire pour produire la procuration demandée.

Un ultime délai lui a ainsi été accordé au 6 octobre.

Aucune procuration n'étant intervenue dans le délai, les parties ont été informées le 21 octobre 2011 que la cause était mise en délibération et qu'une décision serait rendue ultérieurement.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. **2.1** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

Lorsque le litige porte sur l'annulation du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer brut dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement au cas où la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire la période qui s'étend jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al.1 let. e CO (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, 2011, ch. 2 n. 4.3 p. 49). En l'espèce, le loyer s'élève, charges comprises, à 24'792 fr. par an, ce qui porte la valeur litigieuse à 74'376 fr. Celle-ci étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen. Elle examine librement tous les griefs, qu'ils concernent les faits ou le droit (art. 310 CPC).

**2.2** Selon l'art. 311 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, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel, adressé au greffe le 17 juin 2011, est recevable.

3. Selon l'art. 317 al 1 CPC, les faits ou des moyens de preuves 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. Selon l'al. 2, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux.

L'art. 227 al. 1 CPC stipule que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que l'une des conditions suivantes est remplie : la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (a.); la partie adverse consent à la modification de la demande (b).

En l'espèce, dans le cadre de ses dernières écritures devant le Tribunal des baux et loyers, l'appelante avait conclu au paiement d'une somme de 2'136 fr. plus intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mars 2011 à titre de dommages-intérêts. En appel, elle a porté ses conclusions à 4'202 fr. Elle allègue, document comptable à l'appui, que l'arriéré dû par les locataires s'élèverait à ce montant au jour de l'appel.

S'agissant d'un fait survenu depuis le rendu du jugement, présentant un lien de connexité certain avec les conclusions prises en première instance et reposant sur des faits et des moyens de preuve nouveaux, la conclusion amplifiée est recevable.

4. En vertu de l'art. 68 al. 3 CPC, le représentant doit justifier de ses pouvoirs par une procuration. L'art. 132 al. 1 CPC prévoit que le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. A défaut, l'acte n'est pas pris en considération.

En l'espèce, malgré un second délai qui lui a été accordé au 6 octobre 2011, l'ASLOCA n'a pas produit la procuration attestant de ses pouvoirs de représentation de D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_. Le mémoire réponse à l'appel ne pourra de ce fait pas être pris en considération.

5. **5.1** Le présent litige porte principalement sur la validité du congé extraordinaire notifié à D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ le 30 mars 2011.

Selon la jurisprudence, lorsque les exigences légales ou contractuelles permettant de donner le congé ne sont pas remplies, le congé n'est pas annulable, mais est inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A 265/2009).

Celui qui reçoit un congé inefficace ou prétendu tel peut attendre que son cocontractant agisse en exécution de ce qu'il croit être son droit ou agir lui-même en exécution du contrat sans observer le délai de 30 jours prévu par l'art. 273 al. 1 CO (ATF 121 III 156, 162).

Le destinataire d'une telle résiliation n'a ainsi pas l'obligation de saisir le juge d'une requête en contestation de congé.

En effet, l'inefficacité peut être invoquée en tout temps (arrêt du Tribunal fédéral 4A 265/2009) et à n'importe quel moment de la procédure, même en appel (ATF 115 II 361 consid. 4 et ACJC/124/1996 du 26.02.1996).

L'invocation de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé en cours de procédure peut toutefois constituer un abus de droit prohibé par l'art. 2 al. 2 CC (SJ 2004 I p. 27).

L'invocation de la nullité de la résiliation même pour la première fois dans un mémoire d'appel ne constitue toutefois pas nécessairement un abus de droit (ACJC/124/1996 du 26.02.1996).

L'existence d'un abus de droit se détermine en effet selon les circonstances concrètes du cas, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine (ATF 129 III 493 consid. 5.1 et les arrêts cités).

Il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsqu'une institution juridique est détournée de son but (ATF 122 II 134; 122 III 321), lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant (ATF 123 III 200), lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt (ATF 123 III 200) ou encore, à certaines conditions, lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire ("venire contra factum proprium" : cf. ATF 125 III 257; 123 III 70; arrêt du Tribunal fédéral 4C.88/2003 du 1er juillet 2003).

Ainsi, l'attitude contradictoire doit être en rapport avec le droit exercé lui-même, comme cela pourrait être le cas, selon les circonstances, si un locataire s'opposait à un congé qu'il avait d'abord accepté (arrêt du Tribunal fédéral 4A 187/2011 du 9 juin 2011).

De même, pourrait commettre un abus de droit celui qui garderait le silence face à un congé qu'il estimerait inefficace et dénué d'effet, amenant ainsi son cocontractant à inférer de son silence ou de son inaction qu'il admet la validité du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4C. 465/1993 du 7 avril 1994).

L'adjectif "manifeste" indique en outre qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (consid. 5b non publié de l'ATF 128 III 284; arrêt du Tribunal fédéral 4C.225/2001 du 16 novembre 2001, arrêt du Tribunal fédéral 4C.124/2005).

La règle prohibant l'abus de droit autorise certes le juge à corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Cependant, son application doit demeurer restrictive et se concilier avec la finalité, telle que le législateur l'a voulue, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 Ia 206).

**5.2** En l'espèce, deux questions doivent donc être examinées dans le cadre du présent appel : il convient de déterminer en premier lieu si les locataires ont formellement accepté le congé lors de l'entrevue du 29 mai 2009 et, dans l'hypothèse où cela ne serait pas le cas, déterminer si le fait d'invoquer l'inefficacité du congé dans leur mémoire réponse du 4 mai 2010, soit près d'un an après la signification de la résiliation, serait constitutif d'un abus de droit.

**5.3** Il convient donc, avant tout, de déterminer si les intimés ont formellement accepté le congé qui leur avait été signifié.

Dans ses conclusions du 14 mai 2010, l'appelante a allégué que lors de l'entrevue du 29 mai 2009, elle leur avait accordé, à bien plaisir et à leur demande, un ultime délai de départ au 31 mai 2010, sous condition du règlement régulier des indemnités pour occupation illicite, ce afin de leur laisser un délai suffisant pour trouver une solution de relogement. Elle a également indiqué qu'il était évident qu'un tel sursis ne leur aurait jamais été accordé si, à l'occasion de cette rencontre, ils avaient indiqué qu'ils contestaient le bien fondé du congé donné le 30 mars 2009 pour le 31 mai 2009.

L'appelante n'a donc pas affirmé que les locataires auraient formellement admis le congé lors de cette entrevue. Elle s'est en effet contentée d'affirmer qu'ils n'auraient pas allégué le contester. Dans la mesure où, comme elle le relève elle-même, elle ne leur aurait pas accordé de rester dans l'appartement si tel avait été le cas, on peut légitimement estimer qu'il n'était pas dans l'intérêt des locataires de refuser le congé qui leur avait été notifié à cette occasion.

Les intimés ont de leur côté contesté qu'un accord aurait été trouvé lors de cette entrevue, estimant que le délai de départ qui leur avait été octroyé était une décision unilatérale de l'appelante.

Par conséquent, la Cour ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle allègue, dans son mémoire d'appel, que les intimés avaient admis la validité du congé lors de l'entrevue du 19 (sic) mai 2009.

**5.4** Il convient donc, dans un second temps, de déterminer si l'invocation de l'inefficacité de la résiliation, survenue près d'un an après la notification de celle-ci, serait constitutive d'abus de droit.

Comme relevé ci-dessus, il peut y avoir abus de droit, notamment, lorsqu'une institution juridique est détournée de son but, lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt ou encore, à certaines conditions, lorsqu'une personne adopte un comportement contradictoire. Ainsi, peut commettre un abus de droit celui qui garderait le silence face à un congé qu'il estimerait inefficace et dénué d'effet, amenant ainsi son cocontractant à inférer de son silence ou de son inaction qu'il admet la validité du

congé. Comme également mentionné, il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit.

En l'espèce, les intimés n'étaient pas assisté d'un avocat lors de la première entrevue avec la régie et ne disposaient, à l'évidence, pas des connaissances juridiques suffisantes leur permettant d'analyser leur situation et la validité du congé. Ils se trouvaient en outre dans une situation personnelle délicate dès lors qu'ils étaient séparés et que L\_\_\_\_\_ avait déjà quitté le domicile familial. Il semble ainsi peu probable qu'ils aient volontairement caché leur intention de contester, ultérieurement, le congé qui leur avait été notifié.

Lors de l'audience de comparution personnelle des parties les intimés ont déclaré *«nous n'avons pas contesté la résiliation du bail du 30 mars 2009. La régie nous a accordé un délai de départ au 31 mai 2010»*.

D\_\_\_\_\_ a également précisé *«j'ai consulté l'ASLCOCA qui va se constituer pour moi dans cette procédure»*.

Cette dernière déclaration démontre ainsi que les intimés, faute de connaissances juridiques, avaient préféré consulter un avocat pour faire face à la situation dans laquelle ils se trouvaient. Ils n'ont nullement, à cette occasion reconnu la validité du congé mais se sont limités à reconnaître qu'ils ne l'avaient pas contesté.

Eu égard aux jurisprudences citées ci-dessus, on ne saurait inférer de leur silence, dans un premier temps, puis de la contestation du congé en cours de procédure, qu'ils auraient admis le congé qui leur avait été notifié et que l'invocation de l'inefficacité, dans le cadre de leur mémoire réponse du 4 mai 2010, constituerait un détournement de l'institution juridique qu'est la contestation d'un congé ni même que l'exercice de leur droit ne répondrait à aucun intérêt. Au contraire, faut il reconnaître que les intimés se sont prévalu de leur droit lorsqu'ils ont eu la connaissance de l'existence de celui-ci.

En conséquence, l'existence d'un abus de droit doit être rejetée dans le cas présent, ce qui implique que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a examiné la validité du congé.

- 6. 6.1** En vertu de l'art. 257f al. 3 CO, le bailleur peut résilier le bail de manière anticipée lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

Cette résiliation suppose ainsi, cumulativement : une violation du devoir de diligence du locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par

le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (LACHAT, Commentaire romand, art. 257f CO no 10; du même auteur, Le bail à loyer, Lausanne 1997, p. 430 ss; HIGI, Commentaire zurichois, art. 257f CO n. 50 à 61; WEBER, Commentaire bâlois, art. 257f CO n. 5; SVIT-Kommentar Mietrecht II, 2e éd. Zurich 1998, art. 257f CO n. 33 à 37; TERCIER, Les contrats spéciaux, Zurich 2003, p. 305 s. n. 2137 à 2141; SJ 2004 I p. 439).

**6.2** S'agissant des conditions formelles, l'examen de celles-ci doit se faire de manière séparée pour chaque motif invoqué par l'appelante.

**6.2.1** Concernant la pose de pots de fleurs à l'extérieur du balcon, la dernière mise en demeure a été adressée aux intimés le 20 juin 2008, soit neuf mois avant la résiliation de leur bail survenue le 30 mars 2009. Le long délai écoulé entre les deux rend ainsi le congé tardif (LACHAT, op. cit., p. 679).

En tout état, les enquêtes n'ont pas permis de démontrer l'existence de ce motif de sorte que le congé fondé sur ce motif n'aurait pas pu être confirmé.

**6.2.2** Concernant l'entreposage de canapés sur le palier, la mise en demeure a été adressée aux intimés le 18 mars 2009. La bailleuse a ainsi respecté la condition formelle à l'application de l'art. 257f al. 3 CO dès lors que l'avertissement écrit était très explicite et visait l'enlèvement de ceux-ci.

De même, le délai de préavis et l'échéance mensuelle exigés par cette même disposition ont été observés dans l'avis de résiliation du 30 mars 2009.

**6.2.3** Enfin, s'agissant du dernier motif invoqué par l'appelante pour résilier le bail, soit l'impossibilité pour Q\_\_\_\_\_ SA de procéder au contrôle des installations électriques, la validité de la mise en demeure paraît contestable.

En effet, bien que cela ne constitue pas une condition légale, la lettre d'avertissement menacera de préférence le locataire de la résiliation anticipée du bail. A tout le moins, celle-ci devra être rédigée de façon à montrer clairement au locataire le sérieux et l'importance de l'avertissement (LACHAT, op. cit., p. 678).

En l'espèce, dans le courrier qu'elle a adressé aux intimés le 23 septembre 2008, l'appelante leur a indiqué que s'ils persistaient à refuser l'accès de leur appartement à l'entreprise chargée du contrôle électrique, elle se verrait dans l'obligation d'en avvertir les Services industriels. Dans le dernier avertissement qu'elle leur a adressé le 4 mars 2009, elle s'est contentée de les menacer de couper le courant.

Ainsi, dans aucun de ces deux courriers, l'appelante ne les a menacés de résilier leur bail, comme elle l'a pourtant fait s'agissant des deux autres reproches. Il est

ainsi difficile d'admettre que les intimés pouvaient percevoir l'importance de l'avertissement et les conséquences que cela pouvait avoir sur le maintien ou non de leur bail.

L'on pourrait toutefois se demander si la mise en demeure formelle adressée quelques jours plus tard, soit le 18 mars 2009, concernant l'enlèvement des canapés, pouvait couvrir également le problème lié à l'impossibilité d'accéder à l'appartement.

Cette question pourra cependant demeurer ouverte dès lors que, comme on le verra ci-dessous, les conditions matérielles de la résiliation fondée sur ce motif n'étaient pas réalisées.

**6.3** Il reste donc à vérifier si les conditions matérielles du congé étaient réalisées, c'est-à-dire si l'on peut reprocher aux locataires une violation persistante de leur devoir de diligence et si le maintien des baux revêtait un caractère insupportable pour la bailleuse (SJ 2004 I p. 439).

La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect des règles sur les heures de repos, dans un bruit excessif en dehors de ces heures ou dans le fait de salir les installations communes (LACHAT, op. cit., p. 79).

Il sied cependant d'observer une certaine marge de tolérance qui dépend, entre autres, de l'environnement (quartier bruyant ou non), de la destination des locaux (à usage d'une famille nombreuse, par exemple), de la qualité de l'insonorisation ou des dispositions particulières du contrat (le bailleur a beaucoup insisté sur la tranquillité de l'immeuble). La mesure de cette tolérance s'apprécie en équité et selon les règles sur les droits de voisinage (art. 684 CC), les normes professionnelles et les dispositions du droit administratif relatives à la tranquillité publique et à la protection de l'environnement (LACHAT, op. cit., p. 79).

La violation du devoir de diligence, comme le manque d'égards, doivent revêtir un certain degré de gravité puisque la poursuite du bail doit apparaître insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble. Sur ce point, la durée des perturbations reprochées au locataire, leur fréquence, leur intensité seront aussi à prendre en compte (LACHAT, op. cit., p. 679-680).

Il importe peu que les manquements soient le fait de parents ou de personnes faisant ménage commun avec le locataire : il répond de leur comportement, soit sur la base de l'art. 333 CC, soit sur celle de l'art. 101 CO, le colocataire ou le tiers vivant sous le même toit étant des auxiliaires (LACHAT, op. cit., p. 79 et 677).

C'est donc au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat, comme c'est le cas pour déterminer le caractère abusif ou non de

la résiliation (arrêt 4C.176/2004 du 8 septembre 2004), qu'il y a lieu de se placer pour examiner la validité des motifs invoqués.

**6.3.1** La réalisation de ces conditions n'a pas à être examinée s'agissant du reproche relatif aux pots de fleurs dès lors que la condition formelle de ce grief n'est pas réalisée.

**6.3.2** Concernant le reproche adressé aux locataires pour l'entreposage de canapés sur le palier, les enquêtes n'ont pas permis de démontrer la durée exacte durant laquelle ces meubles seraient restés sur l'étage après la mise en demeure. Il est cependant ressorti des témoignages qu'il s'était écoulé deux à trois semaines tout au plus.

On ne saurait ainsi retenir que ce manquement aux devoirs de diligence des locataires aurait atteint le degré de gravité que la jurisprudence exige pour justifier une résiliation anticipée du bail. En outre, le fait que l'appelante ait accepté que les intimés demeurent une année de plus dans leur logement démontre que cette violation du contrat ne rendait pas pour elle son maintien insupportable.

La résiliation fondée sur ce motif ne saurait ainsi être admise.

**6.3.3** Enfin, s'agissant du reproche lié à l'impossibilité d'accéder à l'appartement, et quand bien même on considérerait le respect des exigences formelles réalisé, on ne peut que parvenir à la même conclusion.

En vertu de l'art. 257h al. 1 CO, le locataire est tenu de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages, ce qui signifie qu'il ne doit supporter que les réparations nécessaires. La nécessité s'apprécie de manière objective, sans égard à l'opinion du locataire, à l'aune de l'obligation d'entretien du bailleur, qui n'entend pas laisser les locaux se dégrader. L'urgence des travaux n'est à cet égard pas déterminante. Les réparations nécessaires que le locataire est tenu de supporter doivent être distinguées des travaux qui améliorent la chose louée, avec une éventuelle répercussion sur le montant du loyer (SJ 2004 I p. 439).

En l'espèce, les travaux envisagés par la bailleuse concernaient la vérification des installations électriques.

Il s'agit par conséquent de réparations nécessaires que la locataire avait le devoir de tolérer conformément à l'art. 257h al. 1 CO. En refusant d'effectuer les opérations permettant la réalisation des travaux d'entretien prévus, les intimés ont ainsi violé leur devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO (cf. LACHAT, Les réparations, les rénovations et le bail immobilier, Diritto della locazione, Lugano 2000, p. 3 ss, 5; HIGI, op. cit., art. 257f CO no 61; WEBER, op. cit., art. 257h CO n. 5).

---

La violation du devoir de diligence des intimés peut en outre être qualifiée de persistante, dès lors que, malgré deux injonctions de la bailleresse, les 23 septembre 2008 et 4 mars 2009, ils n'ont pas pris contact avec l'entreprise Q\_\_\_\_\_ SA pour que celle-ci puisse procéder au contrôle.

Pour justifier une résiliation anticipée, encore faut-il que la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence rende insupportable le maintien du contrat pour le bailleur, ce qui suppose une certaine gravité du manquement reproché au locataire (LACHAT, Commentaire romand, op. cit., art. 257f CO n. 10; HIGI, op. cit., art. 257f CO n. 58; SVIT-Komm op. cit., art. 257f CO n. 34). La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (HIGI, art. 257f CO n. 59; LACHAT, Le droit du bail, op. cit., p. 432 n. 3.1.7; WEBER, op. cit., art. 257f CO n. 6). Cet examen relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; arrêt du Tribunal fédéral non publié 4C.118/2001 du 8 août 2001, c. 1b/bb/eee).

Dans leurs écritures du 4 mai 2010, les intimés ont expliqué qu'ils étaient déjà séparés à cette époque et que D\_\_\_\_\_, qui vivait alors seule avec ses deux enfants et qui rencontrait des difficultés financières avec son entreprise, n'avait pas su faire face à toutes ses obligations.

Ce n'est ainsi pas dans l'intention de nuire aux intérêts de l'appelante que les intimés n'ont pas donné suite à ses demandes.

En outre, le fait que la bailleresse ait accepté que les locataires demeurent une année de plus dans leur logement démontre que cette violation du contrat ne rendait pas pour elle son maintien insupportable.

**6.4** C'est donc également à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé daté du 16 mai 2006.

7. Le locataire doit payer le loyer et, le cas échéant, les frais accessoires à la fin de chaque mois, mais au plus tard à l'expiration du bail (art. 257c CO). Il ressort des pièces nouvelles produites par l'appelante que la somme de 4'202 fr. est bien due. Les intimés n'ont d'ailleurs pas contesté devoir ce montant. Les intimés seront par conséquent condamnés au paiement de ce montant avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2011.
8. La procédure est gratuite (art. 17 LaCC).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par S\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/470/2011 rendu le 10 mai 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28820/2009-1-B.

Déclare irrecevable le mémoire-réponse déposé le 6 septembre 2011 par D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Condamne D\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ à payer à la S\_\_\_\_\_ le montant de 4'202 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2011.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Madame Maude JAQUIERY, 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 à 15'000 fr.*