

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29499/2009

ACJC/1021/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 30 AOÛT 2013

Entre

Madame A._____, domiciliée _____ (VD), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2012, représentée par **B.**_____ & Cie, _____ (GE),

d'une part,

et

Monsieur C._____ **et Madame D.**_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant par Me Uzma Khamis Vannini, avocate, place des Eaux-Vives 8, 1207 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2013.

EN FAIT

A. Par jugement du 12 novembre 2012, communiqué aux parties par plis du 14 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 26 novembre 2009 pour le 31 octobre 2010 à C._____ et D._____, portant sur l'appartement de 5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1), et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2).

B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le lundi 17 décembre 2012, A._____ (ci-après : l'appelante) forme appel contre ce jugement, concluant principalement à la validation du congé susmentionné et au refus de toute prolongation de bail aux intimés.

Outre une copie du jugement entrepris et une procuration, l'appelante produit une copie du second jugement du Tribunal des baux et loyers, rendu le même jour entre les mêmes parties, dans la cause instruite simultanément à la présente et enregistrée sous le numéro C/17792/2010-2-D.

b. Par mémoire-réponse du 31 janvier 2013, C._____ et D._____ (ci-après : les intimés) ont conclu principalement à la confirmation du jugement entrepris, subsidiairement, à ce que des mesures d'instruction complémentaires soient effectuées, à ce que le congé litigieux soit annulé, plus subsidiairement, à ce qu'il soit déclaré inefficace et, encore plus subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans leur soit octroyée, avec possibilité de quitter en tout temps l'appartement, moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin de chaque mois.

A l'appui de leur écriture, les intimés produisent différentes pièces nouvelles (numérotées de 22a à 26). Les pièces 22a à 23 sont antérieures à l'audience de plaidoiries du 20 juin 2012 devant le Tribunal des baux et loyers, tandis que les pièces 24 à 26 sont postérieures à celle-ci.

c. Par courrier du 24 avril 2013, les intimés produisent un certificat médical récent, s'agissant de leur frère, respectivement fils. Ledit certificat fait néanmoins référence à des faits antérieurs à l'audience de plaidoiries devant le Tribunal des baux et loyers.

d. Par courrier du 15 mai 2013, l'appelante a conclu à l'irrecevabilité de cette pièce nouvelle et a produit à son tour une pièce nouvelle, à savoir l'acte d'accusation du Ministère public à l'encontre d'E._____, daté du 15 avril 2013.

e. Les parties ont été informées le 19 février 2013 de la mise en délibération de la cause.

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

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer ayant débuté le 16 octobre 2001, et dont la première échéance était au 31 octobre 2002, avec clause de renouvellement tacite d'année en année, portant sur un appartement de 5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 20'256 fr. et les charges à 2'220 fr.

C. _____ est le fils de D. _____, et vit avec elle.

L'autre fils de D. _____, soit E. _____, vit également dans l'appartement litigieux.

b. Au cours de la nuit du 17 au 18 novembre 2009, E. _____ est resté bloqué dans l'ascenseur de l'immeuble, dont il s'est finalement extrait par la force, causant d'importants dégâts.

Il est ressorti de l'instruction du dossier, menée par le Tribunal des baux et loyers, les éléments suivants relativement à cet événement :

E. _____, né en 1983, est rentré chez lui au milieu de la nuit du 17 au 18 novembre 2009. Il se trouvait sous l'emprise d'alcool.

Pour une raison indéterminée, l'ascenseur s'est arrêté en décalage avec le palier du 4^{ème} étage, si bien que la porte est demeurée fermée.

E. _____ soutient avoir tenté d'alerter des voisins pendant plus d'une demi-heure, sans obtenir de réponse.

Le bouton d'alarme de l'ascenseur n'était pas défectueux, mais n'était relié à aucun service de garde, dans la mesure où il ne permettait que d'avertir le voisinage.

E. _____ a expliqué avoir été pris, au bout de trente-cinq minutes, d'une crise de panique (*«J'étais hors de moi, différents épisodes passés angoissants remontaient à ma conscience. L'épisode de panique a duré environ 10 minutes. Dès que cela a commencé, je me suis mis à essayer de sortir»*).

A ce moment-là, afin de s'extraire de l'ascenseur, E. _____ a fait usage de la force et a littéralement défoncé la porte de l'ascenseur.

Lorsque la police et des secours se sont présentés dans l'immeuble, E. _____ avait déjà réintégré son appartement, où il s'est mis à crier de manière hystérique. Il a notamment cassé un vase et accueilli les gendarmes en les insultant.

Deux semaines avant cet épisode, E. _____ a expliqué avoir été impliqué dans un accident de voiture, où il a perdu son meilleur ami, lequel était décédé dans ses bras.

Suite à cet accident, il a été incarcéré quelques jours et son téléphone portable a été saisi. Il ne l'avait pas encore récupéré le jour où il est demeuré coincé dans l'ascenseur.

L'ascenseur dont il est question avait moins de dix ans au moment des faits, et avait été régulièrement entretenu (conformément au contrat de maintenance, lequel prévoit six visites par année). Il est tombé en panne à deux reprises avant les événements de la nuit du 17 au 18 novembre 2009, soit au mois d'octobre 2005 et au mois de juillet 2009.

L'assurance responsabilité civile de D._____ a refusé d'entrer en matière pour la réparation du dommage causé à l'ascenseur, lequel s'est monté à 11'131 fr. 60, en raison du fait que les dégâts avaient été causés de manière intentionnelle.

c. En date du 20 novembre 2009, la régie en charge de l'immeuble a déposé plainte pénale à l'encontre de C._____, le confondant ainsi avec son frère, pour dommage à la propriété.

d. Par la suite, soit le 26 novembre 2009, C._____ et D._____ se sont vus notifier un avis de résiliation de leur bail pour le 31 octobre 2010, motif pris de la destruction volontaire des portes de l'ascenseur, avant l'intervention des secours, un tel comportement étant selon la bailleresse insoutenable, eu égard en particulier aux frais de réparation extrêmement coûteux.

e. En date du 22 décembre 2009, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé et subsidiairement en prolongation de bail.

f. Par décision du 7 octobre 2010, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé le congé litigieux.

g. Le 5 novembre 2010, la bailleresse a saisi le Tribunal des baux et loyers a conclu à ce que le congé litigieux soit validé et que toute prolongation de bail soit refusée. Elle a indiqué que le congé était motivé par la destruction volontaire et intentionnelle des portes de l'ascenseur, acte constitutif, selon elle, d'une violation du devoir de diligence de l'auxiliaire du locataire (art. 101 et 257f CO).

h. Dans leur mémoire-réponse du 20 décembre 2010, les locataires ont conclu préalablement à ce que la procédure soit suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause C/17792/2010-2-D.

En effet, en date du 22 juillet 2010, la bailleresse avait également introduit une demande en paiement à hauteur de 11'131 fr. 60, à titre d'indemnisation du dommage matériel, à l'encontre de C._____ et D._____.

Par ailleurs, les locataires requéraient des mesures probatoires et une autorisation de compléter leurs d'écritures.

Principalement, ils ont conclu à ce que le Tribunal annule le congé, subsidiairement le déclare inefficace et, plus subsidiairement, leur accorde une pleine et entière prolongation de bail de 4 ans et les autorise à quitter l'appartement en tout temps moyennant un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois. Ils ont soutenu que le congé ne remplissait pas les conditions de l'art. 257f CO et ont justifié le comportement d'E. _____ par la durée de son enfermement dans l'ascenseur en panne, lequel n'était pas relié à une centrale d'alarme.

i. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 6 avril 2011, le représentant de la bailleuse s'est opposé à la suspension de l'instruction de la présente cause.

Pour sa part, D. _____ a déclaré ne pas avoir été présente lors des événements du 17 au 18 novembre 2009 et qu'elle avait annoncé le sinistre à son assurance, laquelle avait refusé d'intervenir, considérant, après un entretien avec F. _____ (employé de la régie en charge de l'immeuble), qu'il s'agissait d'un cas intentionnel.

Ce dernier a contesté avoir incité l'assureur à prendre une décision de non-prise en charge du dommage.

j. Statuant sur incident par jugement du 20 mai 2011, le Tribunal a rejeté la requête de suspension de l'instruction de la cause.

k. Ni les enquêtes, ni les pièces versées au dossier ne permettent d'établir si E. _____ est effectivement demeuré bloqué plus d'une demi-heure dans l'ascenseur avant de défoncer les portes de celui-ci, thèse que la bailleuse conteste.

Elles ne permettent pas non plus de connaître de manière incontestable la cause de la panne, à savoir si celle-ci était ou non due au comportement chahuteur de E. _____, comme le soutient la bailleuse.

L'instruction de la cause a cependant confirmé que l'ascenseur se trouvait effectivement bloqué, avec un décalage de l'ordre de 50 cm, empêchant l'ouverture automatique de la porte.

Enfin, s'il ressort du dossier que E. _____ a provoqué un dommage considérable en s'extrayant de l'ascenseur, en défonçant les portes de celui-ci, il n'est cependant pas établi qu'il eut été possible pour lui de s'en extraire autrement, par exemple en les écartant.

l. Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que E._____ n'avait pas agi dans le but d'endommager la propriété de la bailleresse, mais en étant victime d'un état de panique, provoqué par la panne de l'ascenseur et amplifié par le contexte émotionnel dans lequel il se trouvait à l'époque. Le Tribunal a en outre relevé qu'il s'agissait d'un événement isolé et lié à des circonstances exceptionnelles ne justifiant pas une résiliation de bail. Enfin, le Tribunal a relevé que le fait pour la bailleresse d'avoir notifié un congé ordinaire, avec préavis de plus de onze mois, plutôt qu'un congé extraordinaire, démontrait que celle-ci ne craignait pas la répétition du comportement reproché, ainsi qu'il en aurait probablement été si ce comportement avait relevé du vandalisme et de la volonté de nuire comme elle l'a fait valoir.

Le Tribunal des baux et loyers a dès lors considéré que le motif allégué à l'appui du congé n'était pas digne de protection, de sorte que celui-ci devait être annulé.

m. Dans un second jugement du 12 novembre 2012, rendu dans la cause C/17792/2010-2-D, le Tribunal des baux et loyers a condamné les locataires à rembourser à la bailleresse les frais de réparation de l'ascenseur.

Ce jugement est entré en force.

EN DROIT

- 1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} 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^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
- 2.** 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).

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 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 de 22'476 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.

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

Dès lors, l'appel est recevable.

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 du 28 août 2012 consid. 2.1), 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 (art. 55 al. 2 CPC) et/ou par la maxime d'office (art. 58 al. 2 CPC).

Au vu des conditions rappelées ci-dessus, les pièces nouvelles produites par les intimés sous n^{os} 22a, 22b, 22c et 23, de même que le certificat médical produit le 24 avril 2013 ainsi que les faits que ces documents sont censés étayer, constituent de faux *nova*, puisqu'elles auraient pu être produites en première instance, avant la clôture des débats principaux (art. 229 CPC). Elles sont irrecevables.

Les autres pièces produites sont en revanche recevables.

La réplique spontanée des appelants, adressée à la Cour de céans dans un délai de trente jours à compter de la réception de la pièce complémentaire leur partie adverse, en conformité avec la jurisprudence du Tribunal fédéral en la matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_777/2011 et 4A_648/2011; ATF 133 I 100), est recevable, de même que la pièce nouvelle produite à cette occasion.

4. 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 (JEANDIN, *in* CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, n° 6 ad art. 310 CPC).

5. **5.1.** En vertu de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition est en matière d'annulation des congés la règle générale, qui peut trouver application, selon les circonstances, lorsque aucune des conditions d'application de l'art. 271a CO n'est réunie, ce qui est le cas en l'espèce.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3)

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif sérieux, et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2003 du 23.09.2003 consid. 4.4). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (SJ 2006 I p. 34 consid. 4.1; ATF 120 II 31 consid. 4a). La résiliation du bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (ATF 120 II 105 consid. 3a; 120 II 31 consid. 4a).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1; 4C.433/2006 du 5 avril 2007, consid. 4.1.2; ATF 120 II 105, consid. 3c), alors que la partie qui a résilié le bail a 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 4A.472/2007 du 11 mars 2008, consid. 2.1). 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 mars 2002; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 202). Il appartient au locataire qui conteste un congé estimé abusif de prouver l'abus à satisfaction de droit. Faute de preuve, le congé est valable (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 10 ad art. 271 CO).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que

l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A_414/2009), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 s.).

5.2. En l'espèce, la Cour ne peut que constater la disproportion manifeste des intérêts en présence.

En effet, la bailleresse fonde le congé sur le seul incident de la nuit du 17 au 18 novembre 2009, lors duquel le frère, respectivement le fils des intimés, lequel doit être considéré comme leur auxiliaire (art. 101 CO), a défoncé les portes de l'ascenseur. Il s'agit donc d'un évènement isolé.

Rien ne permet en outre de craindre qu'un événement de ce type risque se reproduire, ce que la bailleresse semble d'ailleurs elle-même admettre, puisqu'elle s'est contentée de notifier un congé ordinaire, dont le préavis était *in casu* de plus de onze mois, plutôt qu'un congé extraordinaire.

Dès lors, eu égard au fait que le logement constitue un bien de première nécessité, et compte tenu de la grave pénurie sévissant à Genève, il apparaît indéniablement que le congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence et doit donc être annulé.

Que le frère, respectivement le fils des intimés ait agi dans un état de panique, comme il le soutient, resté coincé dans l'ascenseur de l'immeuble plus d'une demi-heure sans être secouru, ou dans un état de colère incontrôlée, comme le soutient la bailleresse, résultant de son ébriété et des événements traumatiques vécus moins de trois semaines auparavant, est sans incidence, puisque même à admettre la thèse de l'appelante à ce propos, la disproportion des intérêts en présence n'en serait guère moins manifeste. Il en va de même de la question de savoir si l'intéressé aurait pu s'extirper de l'ascenseur d'une manière moins dommageable pour la bailleresse, comme le soutient cette dernière.

Dès lors, le jugement du Tribunal des baux et loyers doit être confirmé.

6. La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC).

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A._____ contre le jugement JTBL/1280/2012 rendu le 12 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29499/2009-2-B.

Déclare irrecevables les pièces nouvelles produites par C._____ et D._____ sous n^{os} 22a, 22b, 22c et 23, de même que le certificat médical produit le 24 avril 2013.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.