

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/30458/2001

ACJC/464/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 19 AVRIL 2010

Entre

Xa _____ et **Xb** _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mai 2009, comparant par Me Laurence CRUCHON, avocate, rue des Eaux-Vives 23, case postale 6384, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Y _____ en liquidation et **Z** _____, intimés, comparant tous deux par Me Marc MATHEY-DORET, avocat, boulevard des Philosophes 14, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A. Selon avis de fixation du loyer initial du 15 décembre 1999, Y_____ a loué aux époux Xa_____ et Xb_____ un appartement de 4,5 pièces au 1er étage de l'immeuble 10, chemin _____, à Genève, pour un loyer échelonné entre 19'200 fr. et 20'200 fr. par an, du 1^{er} février 2000 au 31 janvier 2003. Aucun bail écrit n'a été établi entre les parties.

Assez rapidement, les locataires de l'immeuble se sont plaints du comportement de la famille X_____, notamment de l'enfant A_____ âgée de 11 ans, ainsi que d'aboiements nocturnes du chien. Les concierges se sont à leur tour plaints d'un jet de bouteilles de la part de l'enfant A_____. Par avis du 20 septembre 2000, la bailleresse a résilié, une première fois, le bail des intimés pour le 31 octobre 2000, invoquant l'art. 257f al. 4 CO. Cette résiliation a été contestée par les locataires et a fait l'objet de la procédure C/29010/2000.

- B. Par courrier du 5 novembre 2001, Ba_____, qui est l'épouse du concierge de l'immeuble, a informé la société propriétaire de ce qui suit :

« Je vous informe que j'ai été fortement agressée le samedi 3 novembre vers 11h15 par Mme Xa_____, locataire au 1^{er} étage du 10, ch. _____. L'incident s'est déroulé comme suit :

1. Xa_____ attendait l'ascenseur au rez-de-chaussée de l'immeuble, et moi, je nettoyait les escaliers entre le rez et l'entre-sol. Lorsqu'elle m'a aperçue, elle s'est précipitée vers moi en m'insultant et m'a plaquée contre le mur en béton.

2. J'ai été blessée à l'arrière de la tête, et Xa_____ m'a encore griffée le cou, arraché ma chaînette en or et déchiré mon pull.

3. Je me suis défendue et j'ai crié fortement au secours. C'est alors que Mme C_____, qui se trouvait dans l'appartement de ses parents à l'entre-sol à ce moment-là, s'est précipitée à mon secours et a éloigné Xa_____ qui voulait continuer à m'agresser. Elle est ensuite retournée au rez-de-chaussée, et moi je suis rentrée dans mon appartement à l'entre-sol. J'ai appelé la police au 117, et une patrouille de l'avenue _____ est venue me rejoindre vers 11h30.

4. Comme vous le savez, vous m'aviez demandé d'aller comme témoin au Tribunal, notamment en ce qui concerne l'agression de A_____ contre ma fille. A_____ avait en effet jeté une bouteille de bière vide depuis son balcon du 1^{er} étage contre la poussette où se trouvait ma fille; la bouteille avait frôlé sa tête à 10 cm. A la séance au Tribunal du 9.10.01, seul Xb_____ était présent. »

(pièce 7, bailleresse)

Un constat médical a été établi le 3 novembre 2001. Le médecin a constaté un hématome sur le cuir chevelu et sur la tempe gauche, et des griffures sur le haut du thorax d'B_____.

Le 28 novembre 2001, la bailleuse a notifié aux locataires un nouvel avis de résiliation du bail pour le 31 décembre 2001, invoquant l'art. 257f al. 3 et 4 CO et la persistance d'un manque de diligence et d'égards envers les habitants de l'immeuble. L'avis officiel de résiliation était accompagné d'un courrier qui relate l'agression commise par Xa_____ sur la personne de l'épouse du concierge en représailles du témoignage de cette dernière dans la procédure C/29010/2000 alors en cours; la résiliation était donnée dans l'hypothèse où la contestation des locataires devrait, contre toute attente, être admise.

En date du 19 décembre 2001, les locataires ont saisi la Commission de conciliation d'une requête en constatation de l'inefficacité du deuxième congé, subsidiairement en son annulation et, plus subsidiairement, en prolongation de bail.

Ils ont contesté les griefs qui leur étaient adressés et notamment l'agression alléguée, soutenant n'avoir donné lieu à aucun comportement contestable. Cette procédure a été enregistrée sous le no C/30458/2001

Lors de la comparution personnelle des parties du 7 mai 2002, Xa_____ a déclaré avoir été provoquée par la concierge dans l'escalier de l'immeuble alors qu'elle se rendait à son travail; la concierge lui aurait fait un « croche-pattes » et la locataire serait tombée. La concierge lui aurait alors attrapé les cheveux; elle s'était retournée pour lui dire d'arrêter et la concierge s'était mise à crier et à appeler au secours. Elle a nié avoir frappé la concierge.

Statuant préparatoirement, le Tribunal des baux et loyers a suspendu la présente cause par jugement du 7 mai 2002, jusqu'à droit jugé dans la première procédure (C/29010/2000) en constatation de l'inefficacité du premier congé notifié.

Par arrêt du 10 mars 2003 rendu dans la cause C/29010/2000, la Cour de céans a confirmé le jugement de première instance constatant l'inefficacité de la résiliation du 20 septembre 2000. Il a été retenu que les faits reprochés aux locataires (comportement de leur fille A_____ et aboiements nocturnes) n'étaient soit pas démontrés, soit pas d'une gravité suffisante pour justifier l'application de l'art. 257f al. 4 CO.

Par lettre du 24 juin 2005, Xb_____ a informé la bailleuse que son épouse serait absente de Genève jusqu'à la fin de l'année et demandé que, pour cette raison, une sous-location meublée soit autorisée à partir du 1er août 2005 pour un montant mensuel de 2'650 fr., charges comprises, l'appartement étant entièrement meublé pour une valeur à neuf de 30'000 fr. Cette requête n'a pas reçu de réponse.

En date du 14 février 2006, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la reprise de l'instruction de la cause C/30458/2001. Lors de la comparution personnelle des parties du 3 avril 2006, Xb_____ a comparu pour lui-même et son épouse, alors au Brésil pour quelques mois. Les époux vivaient séparés et lui-même n'a jamais habité dans l'appartement loué. La bailleresse a contesté l'intention de la locataire de réintégrer l'appartement et exposé n'avoir rencontré que des problèmes avec celle-ci. A l'issue de l'audience et sans ordonner aucune instruction, le Tribunal a fixé les plaidoiries au 8 mai 2006.

Par jugement du 8 septembre 2006, le Tribunal a constaté l'inefficacité de la résiliation du 28 novembre 2001. En bref, il a constaté qu'aucun avis préalable n'avait précédé la résiliation du bail; les motifs de cette dernière n'avaient pas été prouvés; une altercation semblait avoir eu lieu mais son origine, les rôle et responsabilité des protagonistes ne pouvaient pas être établis vu l'absence de témoin direct et les contestations formelles de la locataire. Aucun autre élément probant, susceptible de former un faisceau d'indices, n'avait été versé à la procédure par la bailleresse qui n'avait déposé aucune pièce avant l'audience de plaidoirie.

Par arrêt du 3 septembre 2007, la Cour de justice a annulé ce jugement et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers. Elle a considéré, en substance, que les premiers juges ne pouvaient statuer sans procéder à l'instruction des faits pertinents; ils étaient tenus d'inviter, au minimum, la bailleresse à formuler des offres de preuves. Le droit à la preuve était dès lors violé.

- C. A nouveau saisi de la cause, le Tribunal a ordonné l'ouverture d'enquêtes. Les parties ont sollicité l'audition de trois témoins, soit les époux B_____ et D_____, locataires de l'immeuble.

Convoqués à l'audience du 2 septembre 2008, les époux B_____ ont tous les deux écrit au Tribunal pour indiquer qu'ils ne comparaitraient pas, « pour des raisons personnelles ». Condamnés chacun à une amende de 100 fr., en application de l'art. 219 LPC, ils ont été reconvoqués à l'audience du 8 décembre 2008.

Quant à D_____, elle ne s'est présentée à aucune des audiences auxquelles elle a été convoquée.

Entendue comme témoin le 8 décembre 2008, B_____ a déclaré qu'elle habitait l'immeuble depuis environ 16 ans et qu'elle connaissait la famille X_____ depuis qu'ils avaient emménagé. Elle a confirmé qu'elle avait témoigné au Tribunal à une reprise concernant des bêtises que la fille de Xa_____ avait commises. Après cette déposition, elle avait eu une altercation avec Xa_____, qui l'avait agressée et poussée contre le mur. Elle s'était défendue et elles

s'étaient bagarrées. La témoin a affirmé que Xa_____ avait commencé cette bagarre et qu'elle ne l'avait pas provoquée.

Ba_____ a également précisé que cela l'ennuyait de venir témoigner car les faits étaient anciens et qu'elle entretenait actuellement de bons rapports avec Xa_____.

Bb_____ a également confirmé que Xa_____ avait frappé son épouse après son audition en qualité de témoin dans la cause C/29010/2000 et qu'elle portait ensuite des griffures au visage. Il a indiqué s'entendre désormais « très bien » avec Xa_____.

- D.** L'affaire a été remise pour plaider à l'audience du 23 février 2009 et gardée à juger à l'issue de celle-ci.

Par jugement rendu le 12 mai 2009 et communiqué aux parties par pli du 18 mai 2009, le Tribunal a retenu, en fait, que la locataire avait agressé physiquement B_____, concierge de l'immeuble, lui causant des lésions corporelles. Selon les premiers juges, cet acte était consécutif au témoignage en justice des époux B_____, de sorte qu'il pouvait être compris comme des représailles. En l'absence de provocation de la part de Ba_____, de tels agissements rendaient manifestement insupportable le maintien du bail pour la bailleuse ainsi que pour les voisins et, dans ces circonstances, constituaient un juste motif pouvant entraîner une résiliation sans avertissement au sens de l'art. 257f al. 4 CO.

Par acte remis à la poste le 18 juin 2009, les époux X_____ forment appel de ce jugement, concluant à son annulation et à l'inefficacité du congé du 28 novembre 2001. Ils produisent deux pièces, dont un extrait du site internet du Registre foncier dont il ressort que le propriétaire de l'immeuble est désormais Z_____.

Les intimés Y_____, en liquidation, et Z_____ ont déposé le 22 juillet 2009 un mémoire réponse concluant, préalablement, à la substitution de la partie bailleuse par Z_____, nouveau propriétaire de l'immeuble, et principalement au rejet de l'appel.

A l'audience du 7 septembre 2009, les parties ne se sont pas présentées ni personne pour elles. La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 443 et 444 LPC).
2. Le jugement querellé ayant été rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ), la Cour revoit la cause librement et elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/

SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC).

3. L'intimé Z_____ étant devenu unique propriétaire de l'immeuble en cause en cours de procédure, il y a lieu de procéder, d'accord entre les parties, à une substitution des parties. Dès lors, Z_____ remplace, en tant que partie intimée, Y_____, en liquidation (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 6 ad art. 1 LPC).
4. Dans la mesure où les appelants se plaignent d'une mauvaise application de l'art. 257f al. 3 CO, leur grief est manifestement infondé puisque le Tribunal des baux et loyers n'a pas fait usage de cette disposition, mais uniquement de l'art. 257f al. 4 CO, qui permet une résiliation immédiate, sans avertissement préalable.
5. **5.1** Les appelants se plaignent d'une violation de l'art. 257f al. 4 CO. Ils tentent de remettre en cause le témoignage des époux B_____ devant le Tribunal des baux et loyers, en observant notamment que les intéressés ne se souvenaient plus de l'intervention, le jour en question, d'une tierce personne mentionnée dans le courrier du 5 novembre 2001 adressé à la société propriétaire. Selon eux, les versions seraient contradictoires et Ba_____ aurait aussi pu être énervée et avoir provoqué verbalement Xa_____. Ils reprochent à l'intimé de ne pas avoir sollicité d'autres témoignages, par exemple de la part d'autres locataires de l'immeuble.

5.2 S'agissant des faits pertinents à établir, les premiers juges ont retenu que l'appelante avait agressé physiquement la concierge de l'immeuble, soit Ba_____, lui causant des hématomes et des griffures, sans que cette dernière l'ait provoquée. Pour appuyer cette appréciation, le dossier contient en particulier la lettre datée du 5 novembre 2001 et signée par Ba_____, qui relate l'ensemble de l'agression (pièce 7, bailleresse), le certificat médical établi le 3 novembre 2001 qui fait état d'hématomes et de griffures sur Ba_____ (pièce 8, bailleresse), ainsi que le témoignage des époux B_____ devant le Tribunal des baux et loyers (pv d'enquête 8.12.2008). Ces éléments vont tous dans le sens d'une agression de la part de l'appelante sur Ba_____.

Le fait que les époux B_____ ne se soient pas souvenus, lors de leur témoignage de décembre 2008, de l'intervention d'un tiers au moment ou peu après l'agression n'est pas déterminant. Les intéressés ont en effet été appelés à témoigner plus de sept ans après l'événement en cause, de sorte que cet oubli peut s'expliquer par l'écoulement du temps. Les faits relatés par les témoignages sont cependant clairs et concordants, et corroborés par le certificat médical rédigé le jour de l'altercation.

A l'analyse, le crédit que l'on peut apporter aux déclarations des époux B_____ est encore renforcé par le fait que les intéressés ont cherché à éviter d'être entendus comme témoins. En cours d'audience, Ba_____ a même commencé par affirmer ne plus se souvenir de ce qui s'était passé le 3 novembre 2001, avant que les dispositions sur le refus de témoigner et le faux témoignage ne lui soient formellement rappelées par le Tribunal. Elle a indiqué aux premiers juges que cela l'ennuyait de venir témoigner au sujet de cette agression, dans la mesure où elle entretenait désormais de « bonnes relations » avec l'appelante. Son mari a également déclaré qu'il s'entendait « très bien » avec l'appelante.

On ne comprendrait pas, dans ces conditions, pourquoi les époux B_____ auraient, selon la thèse des appelants, menti aux premiers juges en accusant l'appelante d'un comportement qu'elle n'aurait pas eu. Dans la mesure où les concierges entretiennent désormais des bonnes relations avec les appelants – ce que ces derniers ne contestent pas –, il n'y aurait aucune logique à chercher à leur nuire en proférant de fausses accusations. Il faut en déduire que ces deux témoins ont tout simplement relaté la vérité lorsqu'ils ont été entendus par le Tribunal des baux et loyers. En tout état de cause, la bonne entente régnant actuellement entre les habitants de l'immeuble ne vient certainement pas affaiblir la force probante des témoignages recueillis, contrairement à ce que les appelants soutiennent.

A l'inverse, le dossier ne contient aucun élément appuyant la version défendue par l'appelante, qui a soutenu, en comparution personnelle du 7 mai 2002, qu'elle avait elle-même été la victime de la concierge, qui l'aurait fait tomber alors qu'elle passait dans les escaliers, puis lui aurait tiré les cheveux et l'aurait griffée. L'appelante a affirmé qu'elle n'avait pas frappé Ba_____, mais qu'au contraire c'est elle qui avait été griffée. Pour conforter ces dires, les appelants n'ont toutefois fourni au Tribunal aucun certificat médical, ni aucune photographie, ni aucun autre élément susceptible de démontrer la réalité de cette agression dont l'appelante s'est dit l'innocente victime.

En appel, les locataires paraissent d'ailleurs ne plus soutenir la thèse présentée en 2002, mais plutôt admettre la réalité d'une « altercation » entre les deux femmes.

Face à l'ensemble de ces circonstances, il convient d'admettre que l'agression perpétrée par l'appelante a été démontrée de façon suffisante. C'est donc sur la base de cet état de faits qu'il convient d'examiner si les conditions d'application de l'art. 257f al. 4 CO sont remplies.

5.3 Selon l'art. 257f al. 4 CO, les locaux d'habitation peuvent être résiliés avec effet immédiat si le locataire cause volontairement un préjudice grave à la chose louée. Comme les premiers juges l'ont relevé, la résiliation immédiate est possible également lorsque le locataire commet une violation volontaire et grave des égards dus aux voisins : blessures volontaires infligées aux autres locataires,

meurtre, dommage volontaire grave à la propriété des voisins (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 677). Le résultat du comportement du locataire doit apparaître comme grave, après un examen objectif, sans égard au contexte qui a entouré les agissements. Le comportement intentionnel visé par l'art. 257f al. 4 CO peut consister à porter atteinte, de façon délibérée et illicite, aux droits personnels des voisins ou à leurs choses; il est le plus souvent constitutif d'une infraction pénale (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 14^{ème} séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 22).

En l'espèce, il a été retenu en fait que l'appelante a agressé physiquement la concierge de l'immeuble, sans provocation de celle-ci, ceci peu après le témoignage en justice des époux B_____ dénonçant le comportement de la fille de la locataire. Il s'agit incontestablement d'un acte pouvant être qualifié de lésions corporelles simples, la limite des voies de fait étant manifestement dépassée. Le comportement est intentionnel et peut être compris comme un acte de représailles envers l'auxiliaire du propriétaire. Le degré de gravité exigé par l'art. 257f al. 4 CO est, dans ce contexte, atteint, de sorte que la résiliation immédiate était justifiée. Il s'ajoute à cela que, comme l'ont observé les premiers juges, c'est au moment où la résiliation a été donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001).

Il s'ensuit que la résiliation immédiate du 28 novembre 2001 est valable et qu'en conséquence le bail liant les parties est parvenu à son terme le 31 décembre 2001.

6. Un émolument est mis à la charge de la partie appelante, qui succombe (art. 447 al. 2 LPC).
7. Le litige portant sur la validité d'une résiliation de bail, dont le loyer annuel charges comprises s'élève à plus de 20'000 fr., la valeur litigieuse au sens de la LTF est supérieure à 15'000 fr., compte tenu de la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. not. SJ 2001 I p. 17, consid. 1a).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par les époux X_____ contre le jugement JTBL/565/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mai 2009 dans la cause C/30458/2001-1-B.

Au fond :

Préalablement :

Procède à la substitution de la partie intimée, en ce sens que Z_____ remplace Y_____, en liquidation, dans la présente cause.

Principalement :

Confirme le jugement.

Condamne les époux X_____, solidairement entre eux, à verser à l'Etat de Genève un émolument de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

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.