REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6283/2018 **ACJC/120/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1ER FEVRIER 2021

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2020, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

CAISSE DE PREVOYANCE C_____, intimée, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.02.2021

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/325/2020 du 13 mai 2020, reçu par les parties respectivement les 5 et 8 juin 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valables les congés notifiés à A_____ et B_____ le 2 mars 2018 pour le 31 juillet 2018, concernant l'appartement au 7e étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, à D_____ (GE), ainsi que le parking extérieur no 2_____ à la même adresse (ch. 1 du dispositif), a condamné les époux A_____/B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes et de leurs biens l'appartement et la place de parking précités (ch. 2), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7e chambre du Tribunal des baux et loyers, pour statuer, avec la composition requise par la loi, sur les mesures d'exécution sollicitées par la C_____ (ci-après : la C_____ ou la bailleresse) (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 8 juillet 2020 à la Cour de justice, les époux A_____/B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation des chiffres 2 et 3 de son dispositif. Ils concluent à ce que la Cour leur accorde une prolongation de bail de trois ans et cinq mois, échéant au 31 décembre 2021, et prononce leur évacuation pour le 1er janvier 2022.

b. Dans sa réponse du 11 septembre 2020, la C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les époux A_____/B_____ ont répliqué le 5 octobre 2020, persistant dans leurs conclusions. La C_____ n'a pas fait usage de son droit de duplique.

d. Les parties ont été avisées le 18 novembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 30 juin 1998, A_____ et B_____, locataires, ont pris à bail un appartement de 1.5 pièces au 7e étage de l'immeuble sis avenue 1_____ [no.] _____, à D_____ (GE), propriété de la C_____.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an et quinze jours, du 16 juillet 1998 au 31 juillet 1999, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 5'400 fr.

b. Par contrat du 21 septembre 2004, les époux A_____/B_____ ont pris également à bail une place de parking extérieur no 2_____ à la même adresse et auprès de la même bailleresse, du 1er octobre 2004 au 30 septembre 2005, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé à 540 fr.

c. Depuis 2013 à tout le moins, les époux A_____/B_____ ont fait l'objet de plusieurs plaintes émanant d'autres locataires de l'immeuble.

Il leur était reproché en particulier de donner des coups réguliers contre les murs et radiateurs de leur appartement, contre la porte de plusieurs voisins, ainsi que manifester de l'agressivité contre plusieurs d'entre eux.

Il leur était également reproché diverses nuisances sonores, y compris nocturnes, notamment un bourdonnement émanant d'une machine de leur appartement, d'un écoulement d'eau continuel et d'autres bruits indéterminables, suscitant de nombreuses plaintes des voisins.

Il leur était en outre reproché de jeter du riz par la fenêtre, de propager une odeur d'encens dans l'immeuble, ainsi que d'avoir bouché certaines canalisations avec du charbon et du gros sel.

d. La bailleresse a, par plusieurs courriers (10 décembre 2013, 12 et 22 octobre 2015, 19 janvier 2016, 6 décembre 2017 et 2 février 2018), sollicité des époux A_____/B_____ qu'ils cessent ces agissements, mentionnant avoir reçu de nombreuses plaintes des autres locataires.

Dans son dernier du courrier du 2 février 2018, la bailleresse a en outre mis en demeure les époux A_____/B_____ de ne plus importuner les autres locataires et de cesser de propager une odeur d'encens dans l'immeuble et ce, d'ici le 28 février 2018, faute de quoi leur bail serait résilié pour le 31 juillet 2018, au sens de l'art. 257f CO.

e. Par avis de résiliation du 2 mars 2018, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement et du parking pour le 31 juillet 2018.

Dans son courrier d'accompagnement, la bailleresse a indiqué aux époux A_____/B_____ avoir été informée de ce qu'ils avaient agressé verbalement leur voisin F_____. Une telle attitude contrevenait à la mise en demeure du 2 février 2018, ainsi qu'à l'art. 257f CO.

f. Dans un courrier du 13 mars 2018, la bailleresse a précisé aux locataires que les résiliations de leurs baux étaient motivées par les nombreux manquements à l'encontre des autres locataires et non pas seulement en raison de l'agression verbale de F_____.

g. Les époux A_____/B_____ ont contesté les congés le 19 mars 2018 par devant la juridiction des baux et loyers, concluant principalement à l'annulation de ceux-ci et, subsidiairement, à une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans.

h. La bailleresse a, dans sa réponse du 31 août 2018, conclu au rejet de la requête des locataires et, sur demande reconventionnelle, à ce que leur expulsion soit prononcée.

i. Le Tribunal a entendu quatre témoins, soit :

F_____, locataire depuis l'an 2000 et habitant au 1er étage, a déclaré avoir fait l'objet d'insultes de la part des époux A_____/B_____. D'autres habitants de l'immeuble s'étaient plaints du comportement de A_____ et l'évitaient, car ils en avaient peur. Un voisin s'était également fait agresser par ce dernier. Par le passé, soit avant sa retraite, A_____ était une personne sympathique avec qui il arrivait au témoin de discuter. Il ignorait pour quelle raison A_____ s'était mis à insulter les gens depuis qu'il avait cessé de travailler.

G_____, locataire depuis 1991 et habitant au 1er étage, également concierge de l'immeuble voisin sis au numéro 3_____, a déclaré qu'il connaissait les locataires depuis leur emménagement dans l'immeuble. Les rapports de voisinage avec les époux A_____/B_____ se passaient mal. Ces derniers versaient du sel sur les paillassons et les bordures des couloirs, afin d'éloigner le «mauvais œil» : il les avait vu faire cela à plusieurs reprises. Les époux A_____/B_____ enfumaient les couloirs avec de l'encens, qu'ils faisaient brûler dans leur appartement. Ils jetaient également des restes de nourritures par leurs fenêtres, qui atterrissaient devant l'entrée de la crèche, située au rez-de-chaussée de l'immeuble. Les nuisances décrites étaient quasi quotidiennes, même si depuis quatre ou cinq mois la situation s'était un peu calmée. Durant la journée, il percevait des tintements de cloche et régulièrement des disputes provenant de leur appartement. Il n'avait pas constaté des bruits durant la nuit. Il avait assisté à l'altercation entre F_____ et les époux A_____/B_____ et pouvait confirmer que ces derniers l'avaient insulté. A_____ insultait d'ailleurs tout le monde et sa femme "en remettait une couche". C'est surtout depuis que A_____ avait arrêté de travailler que les problèmes avaient commencé : A_____ s'en prenait à tout le monde, à savoir les autres locataires, les enfants ainsi que le facteur. L'infiltration d'eau qui avait été constatée dans un appartement du 6ème étage de l'immeuble provenait de l'appartement des époux A_____/B_____. Il n'avait pas observé de lui-même l'état général de l'appartement ou de la salle de bain de ces derniers mais des photographies existaient. Lors de l'intervention de l'entreprise mandatée par la régie pour déterminer l'origine des infiltrations d'eau, cette dernière avait découvert du charbon et des cailloux dans les tuyaux, ce qui empêchait l'eau de s'évacuer.

H_____, locataire de l'appartement jouxtant celui des époux A_____/B_____, a déclaré que les problèmes avec ces derniers avaient commencé en 2016. Les époux A_____/B_____ versaient du sel sur les paillassons des autres locataires. Des bruits provenaient de leur appartement. Durant la nuit, ils criaient et tapaient sur les radiateurs, parfois durant plusieurs nuits consécutives. Ses enfants se réveillaient en sursaut et les lendemains matins, en lien avec le travail et l'école, étaient difficiles, pour lui et sa famille. Sa femme se faisait régulièrement insulter en présence des enfants, notamment en sortant de l'ascenseur, sans le moindre motif. Il était également personnellement victime des insultes des époux A_____/B_____. A une reprise, la police municipale était intervenue, en raison

d'une agression verbale de A_____ qui avait levé la main à son égard. Il avait déposé deux mains courantes à la gendarmerie. Depuis, la situation s'était calmée, même s'il avait été à nouveau victime d'insultes de la part de A_____ un mois auparavant alors qu'il sortait de l'ascenseur avec sa fille.

I_____, ancien plombier, a déclaré avoir effectué des dépannages pour l'entreprise mandatée par la régie pour intervenir dans l'immeuble. Il avait dû se déplacer dix ou quinze fois sur place avant de pourvoir agir, car les époux A_____/B_____ ne le laissaient pas pénétrer dans leur appartement. Il était intervenu deux ou trois fois dans cet appartement, à cause d'infiltrations d'eau chez les voisins du dessous, en raison d'écoulements du lavabo et de la baignoire des époux A_____/B_____, bouchés par du sel et du charbon. Les époux A_____/B_____ avaient expliqué procéder de la sorte pour éloigner le mauvais esprit. Il a confirmé que les photographies versées à la procédure avaient été prises dans l'appartement des époux A_____/B_____.

j. Le représentant de la bailleresse a déclaré au Tribunal que l'agressivité des époux A_____/B_____ avait commencé quatre ou cinq ans auparavant. Depuis deux ans, des odeurs d'encens provenaient de l'appartement des intéressés. Les époux A_____/B_____ l'employaient pour éloigner les mauvaises ondes. Des locataires avaient aperçu B_____ jeter du riz par la fenêtre. Un courrier leur avait été adressé, afin qu'ils cessent ces agissements. A sa connaissance, cela ne s'était pas reproduit par la suite. L'ensemble des plaintes reçues par la bailleresse avait contraint celle-ci à résilier les baux des locataires. Après la résiliation, il avait été également témoin de l'agressivité de A_____ dans son bureau. Des dégâts d'eau avaient aussi été constatés dans l'appartement des locataires. Des grigris étaient accrochés à la robinetterie et du gros sel avait été versé dans la baignoire, ce qui avait bouché la tuyauterie. L'entreprise mandatée pour découvrir l'origine des fuites d'eau dans l'immeuble avait tenté à plusieurs reprises d'accéder à l'appartement des époux A_____/B_____ et n'y était parvenue qu'après que les locataires avaient été menacés de résiliation de leur bail.

k. Dans leurs plaidoiries écrites et dupliques des 2, 13 et 25 mars 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizeriche Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 92 al. 2 CPC dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure ayant exclusivement trait à une prolongation de bail, que la valeur litigieuse correspond au loyer à acquitter, par le locataire, de la date de la décision attaquée jusqu'au terme de la prolongation contestée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_567/2010 du 16 décembre 2010 consid. 1; 4A_280/2008 du 11 novembre 2008 consid. 1; ATF 113 II 606 consid. 1 p. 407).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 5'400 fr., et celui de la place de parc à 540 fr.

En prenant en compte une prolongation de trois ans et cinq mois telle que sollicitée par les appelants, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ([5'400 fr. + 540 fr.] × 3.42 ans = 20'314 fr. 80). La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Les appelants ne contestent plus la validité du congé. Ils sollicitent en revanche l'octroi d'une prolongation de leurs baux d'une durée de trois ans et cinq mois, soit jusqu'au 31 décembre 2021. A ce titre, ils font valoir n'avoir pas trouvé un logement à ce jour. En raison de leur âge (71 et 72 ans), de leur situation financière précaire et de la difficulté qu'ils allaient avoir à se reloger, il se justifierait de leur accorder la prolongation demandée.

2.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'alinéa 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit

de bail d'habitations, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Lorsqu'il doit se prononcer sur l'octroi d'une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée.

Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b).

Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 125 III 226 consid. 4b; 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités).

Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4C_425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397).

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts du Tribunal fédéral 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral; 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1); il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2; 4A_386/2014 précité consid. 4.3.1).

2.2 Dans son jugement, le Tribunal a refusé d'accorder aux appelants une prolongation de leurs baux, relevant en substance que leur comportement désobligeant envers les autres locataires de l'immeuble avait perduré après la résiliation, même si certains agissements étaient moins récurrents. Les appelants n'avaient pas démontré avoir entrepris des recherches pour un nouveau logement et, dans les faits, en raison de la durée de la procédure, ils avaient obtenu une prolongation de leurs baux de près de deux ans.

2.3 Cette approche doit être confirmée. Les appelants n'ont pas démontré avoir entrepris, depuis mars 2018, la moindre recherche d'un nouveau logement, aucune pièce n'ayant été produite en ce sens. Par ailleurs, il ressort des témoignages G_____ et H_____, que les appelants ont encore, après la résiliation de leurs baux, adopté une attitude agressive envers certains voisins, ce qui justifie d'autant moins d'accorder une prolongation. Nonobstant leurs dénégations, y compris en

appel, les témoignages précités ainsi que les déclarations J_____ et du représentant de la bailleresse ont permis de démontrer la réalité des nuisances reprochées. Par ailleurs, s'agissant de leur situation financière, les appelants n'ont fourni aucune pièce (p. ex. attestation de l'administration fiscale, notamment leur dernier avis de taxation), permettant de déterminer l'état de leurs revenus et fortune, l'attestation de rentes AVS et le formulaire de demande de prestations complémentaires déposés dans la procédure étant, à cet égard, insuffisants.

Dans de telles circonstances, le refus du Tribunal d'accorder aux appelants la moindre prolongation n'est pas critiquable. Les chiffres 2 et 3 de la décision attaquée seront ainsi confirmés.

3. 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 8 juillet 2020 par A_____ et B_____ contre les chiffres 2 et 3 du dispositif du jugement JTBL/325/2020 rendu le 13 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6283/2018.

Au fond :

Confirme les chiffres 2 et 3 du dispositif de ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.