



POUVOIR JUDICIAIRE

C/6942/2010

ACJC/498/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 AVRIL 2013

Entre

1) **Monsieur A**_____, domicilié _____ (VD),

2) **Madame B**_____, domiciliée _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 septembre 2012, comparant tous les deux par Me Eric Hess, avocat, 3, rue De-Beaumont, 1206 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

C_____, représentée par **D**_____ SA, _____ (GE), intimée, comparant par Me Serge Patek, avocat, 6, boulevard Helvétique, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.04.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 10 septembre 2012, communiqué aux parties par plis du 17 septembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a constaté l'absence de légitimation active de A_____ (ch. 1), déclaré valable le congé notifié le 10 février 2010 pour le 31 mars 2010 par la C_____ à B_____, pour le studio situé au 2^{ème} étage de l'immeuble _____ (GE) (ch. 2), condamné B_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle, le studio précité (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).
- B.** a) Par acte déposé au greffe de la Cour le 18 octobre 2012, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, concluant principalement à la nullité et subsidiairement à l'annulation du congé donné le 10 février 2010.
- b) Dans son mémoire de réponse du 19 novembre 2012, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c) Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de la mise en libération de la cause.
- C.** Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :
- a) Les parties sont liées par contrat de bail à loyer ayant débuté le 16 mai 2009, et dont la première échéance était fixée au 31 mai 2014, avec clause de renouvellement tacite de 5 ans en 5 ans, portant sur un studio, no 1_____, au _____^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).
- b) Le loyer a été fixé à 9'000 fr. par année, charges non comprises.
- c) A_____, père de B_____, figure sur le contrat de bail en qualité de "codébiteur". Le bail précise par ailleurs : "*par la signature du présent contrat, Monsieur A_____ s'engage formellement et irrévocablement à en assumer les droits et obligations et devient codébiteur. Le logement sera uniquement occupé par Mademoiselle B_____*".
- d) Par courrier du 23 novembre 2009, adressé à A_____ et à B_____ séparément, la régie en charge de l'immeuble reprochait à la locataire de nuire à la tranquillité de l'immeuble, notamment en raison de nuisances sonores (musique, cris, etc.), d'un va-et-vient continu de nombreuses personnes, dont certaines urinaient dans la cage d'escaliers.
- Dans ce même courrier, la régie rappelait que la concierge, Madame E_____, lui avait à plusieurs reprises rappelé les règles de civilité et d'hygiène élémentaires pour le respect du voisinage, sans résultat à ce jour.

Enfin, la régie faisait état du fait qu'elle aurait été interpellée par des plaintes émanant de plusieurs locataires, et que la police aurait été amenée à intervenir à plusieurs reprises sur demandes des locataires plaignants.

La régie terminait son courrier en indiquant que si aucune amélioration n'était constatée, il serait procédé à la résiliation du bail avec effet immédiat.

e) Par courrier du 15 décembre 2009, B_____ a réfuté les accusations faites à son endroit.

Elle expliquait notamment qu'elle ne se trouvait pas chez elle, mais à _____ (VD), chez ses parents, en vue d'une prochaine intervention chirurgicale, la seule fois où la concierge lui a directement reproché de faire trop de bruit (en l'interpellant quelques jours plus tard).

Elle indiquait au surplus avoir été prise en grippe par la concierge, qui n'avait pour seul objectif que de la faire expulser de l'immeuble, précisant que celle-ci avait notamment cessé de nettoyer devant sa porte et y déposait au contraire les saletés ramassées dans les différents étages de l'immeuble.

f) Par courrier du 18 décembre 2009, la régie rappelait à la locataire que les plaintes n'émanaient pas de la concierge, mais de ses voisins.

Elle informait en outre la locataire qu'elle avait reçu d'autres plaintes depuis lors, qu'elle transmettait à la bailleresse pour décision.

g) Par courrier du 20 janvier 2010, la régie a renouvelé sa mise en demeure, indiquant avoir reçu de nouvelles plaintes à l'encontre de la locataire, et lui indiquait que si de nouvelles plaintes devaient encore lui parvenir, elle procéderait à la résiliation du contrat de bail moyennant un délai de congé de 30 jours pour la fin d'un mois, conformément à l'art. 257f al. 3 CO.

La régie avait en effet reçu une pétition signée par plus de vingt voisins d'B_____, reprochant à cette dernière d'être à l'origine de "*hurlements, course[s] dans les escaliers, excréments dans les étages*".

h) Par avis officiel du 10 février 2010, adressés tant à B_____ qu'à son père, A_____, la bailleresse a résilié le contrat pour le 31 mars 2010, sur la base de l'art. 257f al. 3 CO.

Elle a refusé de transmettre, hors procédure judiciaire, copie des plaintes sur lesquelles elle se fondait.

i) Par requête du 15 mars 2010, B_____ et A_____ ont conclu à la nullité du congé, subsidiairement à son annulation, sollicitant l'ouverture d'enquêtes aux fins de connaître les fondements des plaintes déposées à leur encontre.

j) Lors de l'audience de conciliation du 3 septembre 2010, les parties ont signé un procès-verbal partiel de conciliation, à teneur duquel la bailleresse s'engageait à retirer le congé moyennant le respect d'un délai probatoire de six mois, pendant lequel il ne devrait pas y avoir de problèmes liés aux nuisances sonores, délai échéant fin février 2011.

Le procès-verbal partiel de conciliation prévoyait en outre qu'en cas de problème, la bailleresse aviserait la Commission de conciliation en vue de reconvoction.

k) Le 21 décembre 2010, la bailleresse a sollicité de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers la convocation d'une nouvelle audience, invoquant à cet égard des faits survenus le 16 octobre 2010, à savoir une altercation dans le logement de B_____, ayant nécessité une intervention de la police.

Il ressort cependant de l'instruction du dossier que cette altercation s'est déroulée dans l'appartement voisin de celui de B_____, et que cette dernière n'était en rien impliquée dans ces événements.

l) Au mois de janvier 2011, B_____ a organisé une soirée d'anniversaire dans son appartement. Six à sept personnes étaient présentes à cette occasion.

Entendues par le Tribunal, deux des intéressés ont indiqué que la soirée s'était déroulée sans débordement, et qu'il n'y avait pas eu de musique. B_____ et ses invitées ont par ailleurs quitté l'appartement aux alentours de minuit, pour continuer la soirée ailleurs. Une affiche avait été posée dans l'ascenseur pour prévenir les voisins du fait que cette soirée serait tenue.

m) En date du 11 janvier 2011, une nouvelle pétition, également signée par plus de vingt voisins de B_____ est parvenue à la régie, indiquant que les nuisances objets de la première pétition n'avaient pas cessé.

Les intéressés écrivaient ainsi : "*Nous avons [...] retrouvé, à plusieurs reprises, dans l'allée ainsi que dans les escaliers bon nombre de détritus tels que : bouteilles d'alcool, mégots de cigarettes frottés par terre, urine, Coca Cola et alcool versés sur le sol et d'autre déchets. De plus, nous sommes régulièrement victimes de nuisances sonores puisque des groupes de personnes se rencontrent dans son appartement, discutent et rient toute la nuit. Nous sommes plusieurs locataires à avoir vu Madame B_____ et ses amis dans les escaliers en train de boire et fumer. [...] Par cette pétition, nous espérons vivement que tous ces désagréments cessent enfin*".

n) Déclarée non conciliée le 9 février 2011, la cause a été portée par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 3 mars 2011.

o) Le Tribunal des baux et loyers a procédé à l'audition de témoins, dont il est ressorti les faits suivants :

- L'isolation phonique n'est pas bonne, en ce sens que les bruits se propagent facilement d'un appartement à l'autre.
- Trois des signataires des pétitions des 29 décembre 2009 et 11 janvier 2011 ont confirmé le contenu de celles-ci.
- Plusieurs des témoins ont confirmé que B_____ provoquaient régulièrement des nuisances sonores, en organisant notamment des fêtes, les ayant conduit à appeler la police à répétées reprises.
- L'une des anciennes habitantes a déclaré avoir déménagé pour plusieurs raisons, l'une d'entre elles étant les nuisances sonores provoquées plusieurs fois par semaine par B_____, lesquelles l'empêchaient de vivre normalement faute de pouvoir dormir.

p) Dans le jugement entrepris, le Tribunal des baux et loyers a considéré que A_____ n'était pas intervenu en qualité de colocataire dans le contrat de bail, mais uniquement à titre de garant, de sorte que la légitimation active dans le cadre de la présente procédure devait lui être niée.

Les premiers juges ont ensuite retenu que, bien qu'elle n'ait pas été responsable des événements qui avaient conduit la bailleresse à relancer la procédure suite à l'accord partiel intervenu en conciliation, la locataire avait néanmoins été à l'origine de nouvelles nuisances durant la période probatoire, lesquelles, comme celles ayant précédées le congé, justifiaient la résiliation de son contrat de bail conformément à l'art. 257f al. 3 CO.

En conséquence, le Tribunal des baux et loyers a validé le congé, et prononcé l'évacuation de B_____.

EN DROIT

1. 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).

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 9'000 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, 119 II 147), celle-ci est largement supérieure à 10'000 fr.

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

Dès lors, l'appel est recevable.

2. 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).
3. **3.1.** Comme l'a relevé le Tribunal des baux et loyers, l'appelant n'est partie au contrat de bail qu'à titre de "*tiers-garant*", sans avoir jamais eu l'intention d'occuper lui-même les locaux, ce dont la bailleuse étaient pleinement consciente.

En principe, un tel engagement doit être interprété comme un cautionnement déguisé, nul faute de revêtir la forme authentique (art. 493 al. 2 CO), plutôt qu'un engagement solidaire (art. 143 al. 1 CO), tant il est vrai que l'on ne saurait admettre qu'avec retenue le choix des parties en faveur de ce dernier engagement, à savoir uniquement lorsque par suite de sa formation ou de ses activités, celui qui le prend est rompu aux contrats de sûreté et connaît le vocabulaire juridique suisse usité dans ce domaine, ou que l'accord des parties atteste que le garant connaissait réellement la portée de son engagement et les motifs qui ont détourné les parties de conclure un cautionnement; l'engagement solidaire peut aussi être admis lorsque le garant a un intérêt direct et matériel dans l'affaire à conclure et que le créancier a connaissance de cet intérêt (ATF 4C.24/2007), ce qui n'est pas le cas lorsque le garant veut simplement aider des parents ou amis intimes (CPra Bail - BOHNET/DIETSCHY, art. 253 CO, n° 42).

3.2. En l'espèce, aucune des parties n'a soulevé le fait que l'appelant ne serait pas codébiteur solidaire du loyer et le Tribunal des baux et loyers n'a nullement ins-

truit la question de savoir si les conditions permettant d'admettre un engagement solidaire du tiers-garant au côté du locataire étaient ou non réunies.

C'est dès lors à tort que le Tribunal des baux et loyers a nié la légitimation active de l'appelant.

4. **4.1.** 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.

Pour être valable, le congé anticipé doit ainsi respecter des conditions formelles et matérielles cumulatives.

Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. 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 (LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, 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 (LCHAT, *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 (LCHAT, *op. cit.*, p. 679-680).

Enfin, le bailleur doit avoir adressé au locataire un avertissement écrit, nonobstant lequel celui-ci aura persisté à contrevenir à son devoir de diligence (LCHAT, *op. cit.*, p. 675). Le bailleur ne doit toutefois pas trop tarder à résilier le bail à l'issue du délai imparti au locataire, si ce dernier continue à enfreindre son devoir de diligence (LCHAT, *op. cit.*, p. 678). Il a ainsi été jugé que des délais de quatre mois et six jours (Cahiers du Bail 2002 p. 3 consid. 3b/dd : ATF non publié du 26.11.2001), ou de cinq mois (Droit du Bail 2004 no 25 : ATF non publié du 25.8.2003) étaient admissibles, à l'inverse d'un délai de dix-huit mois (Droit du Bail 2003 n° 8 : ATF non publié du 8.8.2001).

4.2. En l'espèce, les enquêtes ont permis d'établir, de manière incontestable, que l'appelante a enfreint son devoir de diligence de manière telle, en termes notamment d'intensité, de durée et de fréquence, que le maintien du bail en est devenu insupportable pour ses voisins, au sens de la doctrine citées ci-dessus.

Les conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO sont par ailleurs manifestement réunies en l'espèce, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a validé le congé extraordinaire notifié par l'intimée.

4.3. Les appelants concluent au surplus, à titre subsidiaire, à l'annulation du congé.

On ne discerne cependant pas dans leur argumentaire en quoi le congé serait annulable, plutôt qu'inefficace. Il apparaît plutôt que les appelants confondent ces deux notions, et que cette conclusion n'a pas de portée propre.

4.4. La Cour relèvera enfin que les appelants ne prennent aucune conclusion visant à faire constater qu'ils auraient respecté le délai d'épreuve prévu dans le procès-verbal de conciliation du 3 septembre 2010, quand bien même ils soutiennent cette thèse dans leur mémoire.

Force est cependant de constater que tel n'est pas le cas, au vu notamment de la pétition du 11 janvier 2011, de sorte que la question de la recevabilité de cet argument peut demeurer ouverte.

- 5.** En continuant d'occuper l'appartement au-delà du 31 mars 2010, l'appelante a violé l'art. 267 al. 1 CO, lequel prévoit l'obligation de restituer la chose louée à la fin du bail.

C'est dès lors à bon droit également que le Tribunal des baux et loyers l'a condamnée à évacuer immédiatement le studio litigieux de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle répond.

- 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_____ et B_____ contre le jugement JTBL/927/2012 rendu le 10 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6942/2010-5-B.

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 Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.