

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9462/2014

ACJC/575/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 25 AVRIL 2016

Entre

A_____, domicilié 1_____, Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 mai 2015, comparant en personne,

et

B_____, ayant son siège social c/o _____, _____, Genève, intimée, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 avril 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 28 mai 2015, expédié pour notification aux parties le 23 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 23 avril 2014 pour le 31 mai 2014 par B_____ à A_____ pour l'appartement de 3,5 pièces qu'il occupe au _____ étage de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif). Il a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a constaté qu'A_____ avait été dûment mis en demeure de prendre les mesures nécessaires pour assainir son logement, lequel se trouvait dans un état d'insalubrité avancée. Cette situation ayant été prouvée au cours de la procédure devant le Tribunal et la situation ne s'étant pas améliorée dans le délai imparti par la B_____, le Tribunal a considéré que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies.

- B. a.** Par acte expédié le 19 août 2015 au greffe de la Cour de Justice, A_____ (ci-après également : le locataire) forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à la constatation de l'inefficacité du congé qui lui a été notifié le 23 avril 2014 pour le 31 mai 2014. Il conteste l'appréciation des preuves opérée par le Tribunal.

b. Invitée à se déterminer par écrit, la B_____ (ci-après également : la bailleuse), par une écriture expédiée au greffe de la Cour le 11 septembre 2015, conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

c. Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du greffe de la Cour du 15 octobre 2015, le locataire n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 12 août 1997, C_____, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3,5 pièces au _____ étage de l'immeuble sis avenue 1_____ à Genève.

b. Le contrat a été conclu pour une durée de 10 mois et demi, du 16 août 1997 au 30 juin 1998, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois et les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (Edition 1991) étaient parties intégrantes au contrat.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 13'320 fr.

c. Le 1^{er} juillet 2013, la propriétaire a vendu l'immeuble à la bailleuse, représentée par la régie D_____.

d. Par courrier du 8 novembre 2013, la régie a fixé un rendez-vous au locataire le 20 novembre 2013, afin de visiter son appartement et d'avoir une vision globale et technique de l'immeuble.

e. Le locataire ne s'est pas présenté audit rendez-vous et par courrier du 4 décembre 2013, une nouvelle visite a ainsi été fixée au 13 décembre 2013. L'obligation du locataire de donner l'accès au propriétaire de l'appartement était également rappelée. Par missive du 9 décembre 2013, à la suite d'un appel téléphonique de l'assistant social du locataire, le rendez-vous a été repoussé au 7 janvier 2014.

f. Lors de la visite de l'appartement du 7 janvier 2014, le représentant de la régie a établi un rapport lequel faisait notamment état d'un appartement tellement encombré qu'il était difficile de se déplacer, d'une odeur âcre et d'une cuisine inutilisable en raison des restes de nourriture et de vaisselle sale. Toujours selon le même rapport, les fenêtres étaient devenues opaques en raison de l'accumulation de saleté et le balcon était envahi par les pigeons et leurs excréments.

g. Faisant suite à cette visite, la régie a adressé un courrier au locataire le 8 janvier 2014, lui impartissant un délai de vingt jours afin que ce dernier procède au déblaiement, rangement et nettoyage de l'appartement par une entreprise spécialisée. A l'issue de ce délai, un représentant de la régie se présenterait à nouveau afin de constater l'état de l'appartement.

h. Par courrier du 24 janvier 2014, l'assistant social du locataire a informé la régie qu'une entreprise de nettoyage était venue inspecter l'appartement, mais que cette dernière ne pourrait pas intervenir avant la première semaine de février 2014. Le 31 janvier 2014, la régie a adressé un courrier au locataire afin de lui signifier son accord pour une prolongation du délai au 14 février 2014.

i. Par lettre du 28 février 2014, la régie a informé le locataire que la prochaine visite aurait lieu le 7 mars 2014.

Dans la mesure où personne n'avait ouvert la porte au représentant de la régie le 7 mars 2014, cette dernière a fixé un ultime délai au 25 mars 2014 par mise en demeure du 12 mars 2014, afin que le locataire entreprenne les démarches nécessaires à l'assainissement de son appartement, sous menace de résiliation de bail.

j. Le 10 mars 2014, la voisine habitant un appartement situé à l'étage au-dessus du locataire a adressé un courrier à la régie, sollicitant que son voisin soit prié de nettoyer son balcon et d'y installer un filet, afin d'éviter que les oiseaux viennent s'y nicher, dans la mesure où elle souffrait d'une très grave allergie aux pigeons.

k. Lors de la venue de la régie en date du 25 mars 2014, personne n'avait ouvert la porte. Ainsi, par une nouvelle mise en demeure du 28 mars 2014, la régie a fixé une nouvelle visite au 15 avril 2014, au titre de dernière chance pour le locataire de collaborer et de remettre son appartement en état, faute de quoi, le bail serait résilié.

l. Lors de la visite de la régie du 15 avril 2014, cette dernière a constaté que l'appartement du locataire était toujours dans un état d'insalubrité avancée, balcon compris.

m. Par avis de résiliation du 23 avril 2014, la bailleuse a résilié le bail pour le 31 mai 2014.

n. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

o. Non conciliée le 30 juin 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 14 août 2014. Le locataire a, préalablement, conclu à la constatation de l'inefficacité du congé et, principalement, à son annulation. Subsidiairement, il a conclu à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de 4 ans.

p. Dans sa réponse du 25 septembre 2014, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation et au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

q. Lors de l'audience du 20 novembre 2014 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions et sollicité l'audition de témoins.

Le locataire a déclaré être suivi par l'Hospice général. Il a expliqué que les choses s'étaient mal passées avec l'entreprise qui avait été mandatée par cette institution. E_____ était intervenue par la suite, mais celle-ci n'avait pas pu remettre l'appartement en l'état. Il avait fait venir une femme de ménage laquelle ne venait toutefois plus depuis l'été. Il a également indiqué qu'il était suivi par une ergothérapeute qui l'aidait à faire de l'ordre, et par un psychiatre. Il a en outre déclaré que l'état de l'appartement s'était amélioré et qu'il avait fait nettoyer le balcon et fixé une bâche. Malgré cela, les pigeons étaient revenus. Il allait ainsi procéder à un nouveau nettoyage et fixer la bâche de manière plus solide.

r. Lors de l'audience du 5 février 2015, deux témoins ont été entendus.

F_____, médecin psychiatre du locataire depuis mi-novembre 2014, a déclaré que ce dernier était venu la consulter en raison de ses problèmes en rapport avec l'entretien de son appartement. Elle a indiqué que des dispositions avaient désormais été prises et qu'une ergothérapeute se rendait à son domicile environ une fois par semaine afin d'aider le locataire dans son rangement. Elle a en outre déclaré que, contrairement à la plupart des personnes qui connaissaient la même problématique, le locataire était tout à fait collaborant et son évolution était positive.

G_____, employé de la régie, a confirmé la teneur de son rapport du 7 janvier 2014, ainsi que les photos annexées. Il a déclaré ne pas avoir effectué personnellement d'autre visite postérieurement à celle du 7 janvier 2014, et ne pas être au courant de l'évolution de la situation depuis cette date.

Lors de ladite audience, le locataire a déposé une attestation de son ergothérapeute confirmant le suivi de ce dernier depuis le 9 octobre 2014. Le conseil du locataire a ainsi sollicité l'audition de l'ergothérapeute.

s. Lors de l'audience du 28 mai 2015, trois témoins ont été entendus.

H_____, employé de la régie, a déclaré qu'il n'avait effectué qu'une seule visite le 15 avril 2014, lors de laquelle il avait pris des photos. Il a confirmé que les photos produites en pièce 18 bailleresse, étaient bien celles prises lors de cette visite. Avant celle-ci, il s'était déplacé trois ou quatre fois, mais le locataire n'était pas sur place. Enfin, il a déclaré qu'il lui avait fallu plusieurs minutes pour pouvoir accéder au balcon en raison de l'encombrement et que l'appartement était dans un état de saleté très avancé.

I_____, employée de la régie et chargée de la gérance de l'immeuble, s'est souvenue de la lettre reçue de la voisine du dessus et d'avoir cherché à visiter l'appartement. Depuis la reprise de la gérance de cet immeuble, ils avaient déjà pu constater de l'extérieur l'état du balcon et d'une partie de l'appartement en cause par la fenêtre. Elle a déclaré se rendre régulièrement dans l'immeuble et n'y avoir constaté aucune amélioration de l'état du balcon depuis la résiliation du bail.

J_____, ergothérapeute s'occupant du suivi du locataire depuis octobre 2014, a déclaré se rendre chez ce dernier environ trois fois par mois. A son sens, le travail à accomplir était énorme en raison de l'extrême encombrement du logement. Depuis le début de son intervention, ils avaient déjà pu débarrasser certaines zones et remplissaient de nombreux sacs poubelle à chaque visite. A sa connaissance, il n'y avait pas d'intervention d'une femme de ménage. Concernant le balcon, ils avaient posé des protections provisoires qui avaient été efficaces. Elle a souligné la collaboration du locataire et sa participation au rangement. Enfin, elle a affirmé que l'état de l'appartement ne ressemblait plus à ce que montraient les photos de la pièce 18 bailleresse, notamment s'agissant de la propreté de la cuisine. Il fallait toutefois reconnaître qu'au vu de l'encombrement, l'appartement était difficile à nettoyer.

t. A l'issue de l'audience de débats principaux du 28 mai 2015, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à l'issue de celle-ci.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2^e ed., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 13'320 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2. 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.

Le jugement du Tribunal du 28 mai 2015 a été communiqué aux parties le 23 juin 2015 et a été reçu par elles le 24 juin 2015.

Le délai de 30 jours pour former appel a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 25 juin 2015. Le délai de 30 jours, qui a été suspendu du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b. CPC) a pris fin le 25 août 2015.

L'appel ayant été remis à l'attention de la Cour de céans à un office de poste le 19 août 2015 (art. 143 al. 1 CPC), il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

1.3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. Le congé notifié par la bailleuse, se fonde sur l'application de l'art. 257f al. 3 CO, dont il convient ainsi d'examiner si les conditions sont réalisées, à défaut de quoi le congé est inefficace.

2.1. Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence en rapport avec l'usage de la chose louée (ATF 132 III 109 consid. 5) incombant au locataire, un avertissement écrit 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 le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677).

Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 14^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (ATF 131 III 222; 118 II 235, JdT 1994 I 331; 104 II 216). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

2.2. Le locataire conteste que les enquêtes menées par le Tribunal aient permis d'établir les griefs sur la base desquels le bail a été résilié, soit l'insalubrité de son logement.

Il considère que l'appréciation des preuves, soit, en l'espèce, la valeur probante des différents témoignages, a été opérée de manière incorrecte, arguant du fait que les témoins entendus par le Tribunal en sa défaveur sont tous des employés de la régie.

S'il est vrai que les témoins entendus par le Tribunal sont presque tous des employés de la régie, il y a lieu de retenir que les pièces produites, soit, en particulier, le rapport de visite de l'appartement du 7 janvier 2014 et les photos qui ont été prises à cette occasion ainsi que le dossier photographique du 15 avril 2014, que le locataire ne conteste pas, atteste de l'état d'entretien déplorable de l'appartement.

Indépendamment des témoignages mis en cause, ces photos montrent de l'état d'encombrement de l'appartement et du fait que la cuisine était inutilisable en raison des restes de nourriture et de vaisselle sale.

En outre, le témoin J_____, ergothérapeute de l'appelant, a confirmé que l'appartement était extrêmement encombré, lorsqu'elle était intervenue au début du mois d'octobre 2014.

Par ailleurs, l'état du balcon, et notamment la présence de pigeons, a suscité une plainte de la voisine de l'étage du dessus, qui a été affectée dans sa santé par la présence des pigeons et de leurs excréments.

Le grief d'une mauvaise appréciation des preuves par le Tribunal sera ainsi rejeté.

La violation du devoir de diligence de l'appelant a ainsi été dûment prouvée.

2.3. Le locataire, dans un second grief, soutient que la violation du devoir de diligence qui lui est reprochée n'est pas suffisamment grave pour justifier la

résiliation du bail et ne rend en tout état de cause pas la poursuite du bail intolérable.

2.4. Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur localisation, de leur état d'entretien et des efforts accomplis – ou non – par le perturbateur (ACJC/1152/2009 du 5 octobre 2009; LACHAT, op. cit., p. 679).

Le caractère insupportable de la poursuite du bail se détermine en équité (art. 4 CC), au vu des circonstances concrètes du contrat (type de bail, nature de l'immeuble, affectation et voisinage) (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Un élément significatif est le laps de temps que le bailleur laisse passer avant de résilier le contrat (WESSNER, in Commentaire pratique du droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, N. 38 ad art. 257f CO).

2.5. En l'espèce, il apparaît que l'on ne peut pas exiger de la bailleuse qu'elle tolère un tel mauvais état d'entretien de l'appartement, qui est de nature à porter atteinte à la substance même de la chose louée.

L'attitude de la bailleuse, qui, depuis sa première visite de l'appartement, a cherché, sans désespérer, à amener le locataire à remédier à la situation, atteste de la gravité du manque d'égards de ce dernier à l'égard de la chose louée et de l'importance que la bailleuse accordait à l'assainissement des lieux.

Le caractère insupportable de la poursuite du bail est ainsi avéré et ce grief sera rejeté.

2.6. Il résulte de ce qui précède que le congé est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 31 mai 2014, étant rappelé qu'en cas de résiliation de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, l'octroi d'une prolongation est exclue (art. 272a al. 1 let. b CO).

- 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 19 août 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/773/2015 rendu le 28 mai 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9462/2014-4 OSB.

Au fond :

Confirme 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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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 (cf. considérant 1.1).