

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9958/2009

ACJC/1322/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 15 NOVEMBRE 2010

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés à Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mai 2010, comparant tous deux par Me Philippe Girod, avocat, 24, boulevard Georges-Favon, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

C_____, sise à Genève, intimée, représentée par Bertrand Tournier, agence immobilière, 4, cours de Rive, case postale 3727, 1211 Genève 3,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.11.2010.

EN FAIT

A. Par acte posté le 18 juin 2010 à l'attention de la Cour, B_____ et A_____ appellent du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 mai 2010, communiqué aux parties le 18 mai 2010, déclarant valables les congés qui leur avaient été notifiés le 13 février 2009 pour le 31 mars 2009 par C_____ concernant le bail de l'appartement de cinq pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble x sis à Genève, et prononçant l'évacuation de B_____ et de A_____ dudit appartement. Ces derniers concluent à l'annulation du jugement et du congé.

C_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

B. Les faits suivants ressortent du dossier soumis à la Cour :

a. C_____ et A_____ sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble x sis à Genève, destiné au logement de famille des époux A_____ et B_____. Le bail, annulant et remplaçant celui du 14 juin 1988, a été conclu pour une durée initiale de trois ans, du 1^{er} juillet 1995 au 30 juin 1998, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'203 fr.

Le contrat de bail spécifiait que les locaux loués constituaient également un appartement de fonction et qu'ils étaient liés au contrat de travail signé par les parties en date du 15 février 1995. En effet, A_____ devait assumer la conciergerie de deux immeubles - dont celui en cause - par contrat de travail du 15 février 1995, annulant et remplaçant celui du 14 juin 1988 et précisant que la jouissance du logement mis à disposition du concierge ne pouvait, en raison même de la nature particulière du service de conciergerie, être dissociée du contrat de travail.

b. Le 9 mai 2003, D_____, voisin de A_____, a déposé plainte pénale contre ce dernier. Il lui reprochait d'avoir tenté d'embrasser sa fille mineure, E_____, dans l'ascenseur de l'immeuble où elle était également domiciliée.

Par pli du 12 septembre 2003, le conseil de E_____ a informé la bailleresse qu'une procédure pénale dirigée contre A_____ était pendante. Par ailleurs, puisque ce dernier ne semblait pas savoir adopter une attitude appropriée aux circonstances, malgré "moult rappels à l'ordre", il pria la bailleresse de prendre immédiatement toutes les dispositions qui s'imposaient.

Par courrier du 5 avril 2007, le conseil de E_____ a fait savoir à la bailleresse que A_____ persistait à se conduire de façon déplaisante vis-à-vis de sa cliente et de la mère de cette dernière.

c. Par lettre du 18 avril 2007, la bailleresse a informé le locataire avoir reçu des plaintes concernant son comportement désobligeant à l'encontre de E_____ et de sa mère. La bailleresse rappelait donc au locataire qu'il lui incombait d'avoir à l'égard des habitants de l'immeuble une attitude polie et respectueuse.

d. Par jugement du Tribunal de police du 25 mai 2007, A_____ a été reconnu coupable d'avoir, en 2001, dans la cave de l'immeuble en cause et, quelques jours plus tard dans l'ascenseur, contraint F_____, née en 1991 et également domiciliée dans ledit immeuble, à subir des actes de nature sexuelle, faits réprimés par l'art. 187 ch. 1 du Code pénal (actes d'ordre sexuel avec des enfants).

A_____ a également été reconnu coupable de s'être livré, en 2002, dans le hall d'entrée, puis dans l'ascenseur de l'immeuble, à des actes de nature sexuelle sur sa voisine, E_____, née en 1985 et ce, en utilisant la contrainte, actes réprimés par l'art. 189 al. 1 du Code pénal (contrainte sexuelle).

Lors des enquêtes, le Tribunal de police a également entendu G_____, habitant l'immeuble en question, qui avait expliqué que A_____ lui avait fait des avances et qu'il l'avait un jour attrapée par le bras en lui proposant de passer un moment ensemble alors qu'elle se rendait au sous-sol.

Le Tribunal de police a condamné A_____ à une peine privative de liberté de huit mois avec sursis pendant quatre ans, à une amende de 1'000 fr., ainsi qu'à des dommages-intérêts d'un montant total de 10'000 fr. en faveur de E_____ et de H_____, représentante légale de sa fille mineure F_____.

e. Par courrier du 24 août 2007, la bailleresse - informée de la teneur du jugement du Tribunal de police du 25 mai 2007 par le conseil de E_____ - a rappelé à A_____ qu'il lui incombait d'avoir à l'égard des habitants de l'immeuble un comportement poli et respectueux, conformément à ce qu'elle lui avait déjà indiqué par courrier du 18 avril 2007. De plus, la bailleresse, ayant appris que le locataire avait fait appel du jugement du Tribunal de police, lui faisait savoir que si ledit jugement devait être confirmé, elle se verrait dans l'obligation de résilier tant son contrat de travail que son contrat de bail. Elle précisait que si elle n'avait pris aucune mesure à son encontre jusqu'à présent, c'était en raison du principe de la présomption d'innocence, le jugement prononcé à son encontre n'étant pas encore exécutoire.

f. Par pli du 26 septembre 2007, G_____ a fait savoir à la bailleresse que depuis le prononcé du jugement du Tribunal de police, son frère, son mari et elle-même subissaient quotidiennement les menaces déguisées et les sarcasmes haineux de A_____. Elle indiquait qu'il en était de même pour F_____, E_____ et leurs familles respectives.

Par ailleurs, elle relevait qu'elle n'avait plus confiance en A_____ en sa qualité de concierge et qu'il lui était insupportable de craindre ses réactions impulsives et de subir son attitude insultante et intimidante.

Elle indiquait également que d'autres locataires, ayant appris la condamnation de A_____ par voie de presse, étaient choqués, tout comme elle, de le voir en contact quotidien avec ses victimes et de savoir qu'il n'avait pas été déchu de son poste de concierge.

g. Donnant suite au pli précité, la bailleresse, par courrier du 1^{er} octobre 2007, a fait savoir à A_____ qu'elle avait reçu une plainte d'un autre locataire de l'immeuble, qui lui reprochait d'essayer d'intimider les locataires en leur tenant des propos très désagréables. Dès lors, la bailleresse le mettait non seulement en demeure de modifier son comportement, mais également en garde qu'elle se verrait dans l'obligation de résilier son contrat de bail et son contrat de travail si elle devait recevoir la moindre doléance à son sujet.

h. Par arrêt du 19 mai 2008, la Chambre pénale de la Cour de justice a confirmé le jugement du Tribunal de police du 25 mai 2007.

Par courrier du 26 mai 2008, le conseil de E_____ a enjoint la bailleresse de prendre immédiatement les mesures adéquates pour que les victimes de A_____ n'aient plus à le croiser dans l'immeuble.

Par pli du 19 juin 2008, la bailleresse, ayant appris que A_____ envisageait de faire recours contre l'arrêt de la Cour de justice du 19 mai 2008, lui a annoncé que si l'arrêt précité devenait définitif, elle résilierait son contrat de bail et son contrat de travail.

i. Par arrêt du 8 octobre 2008, le Tribunal fédéral a rejeté le recours que A_____ avait interjeté contre l'arrêt de la Cour de justice du 19 mai 2008, dans la mesure de sa recevabilité.

j. Par courrier du 7 février 2009, le conseil de H_____ a sommé la bailleresse de mettre immédiatement un terme au contrat la liant à A_____, dont non seulement la culpabilité d'avoir commis des actes pénalement répréhensibles avait été confirmée par le Tribunal fédéral, mais qui, en plus, n'hésitait pas à se montrer arrogant à l'encontre de ses victimes et de leur famille respective.

Par courrier du 9 février 2009, le conseil de E_____ a communiqué à la bailleresse l'arrêt du Tribunal fédéral tout en la priant de lui confirmer la résiliation du contrat de bail et du contrat de travail du locataire. Il attirait l'attention de la bailleresse sur le fait que durant les six années qu'avait duré la procédure pénale dirigée contre le locataire, sa cliente avait, à chaque épisode judiciaire, eu à subir de manière réitérée de nouveaux traumatismes, lesquels avaient été ac-

centués par la présence constante de A_____ dans l'immeuble, lequel profitait de la situation pour ricaner et vociférer au passage de ses victimes.

k. Par avis de résiliation officiels des 13 février 2009 adressés par plis séparés à B_____ et à A_____, la bailleuse a résilié le bail portant sur l'appartement querellé pour le 31 mars 2009, en application de l'art. 257f al. 3 CO. Selon la lettre d'accompagnement adressée au locataire, le bail était résilié en raison du fait que la bailleuse avait appris que, malgré sa condamnation pénale devenue définitive et exécutoire, le locataire continuait, nonobstant ses divers avertissements à ce sujet, à avoir un comportement déplacé envers ses victimes et leur famille.

La bailleuse a également annoncé à A_____, par courrier daté du 13 février 2009, mettre fin à son contrat de travail avec effet immédiat, en application de l'art. 337 CO, le rapport de confiance étant irrémédiablement rompu, puisque sa culpabilité avait été démontrée.

Par pli daté du même jour, la bailleuse a fait savoir au conseil du locataire que si elle n'avait pas résilié plus tôt ces deux contrats, c'était en raison du fait qu'elle avait entendu respecter la présomption d'innocence de son client, dont la culpabilité venait d'être confirmée par le Tribunal fédéral. Par ailleurs, elle l'informait avoir résilié, à titre subsidiaire, le contrat de bail de l'appartement et du parking pour leur prochaine échéance, soit le 30 juin 2009.

l. Par requête du 16 mars 2009 déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ et A_____ ont conclu à l'annulation du congé notifié le 13 février 2009 en application de l'art. 257f al. 3 CO, niant le fait que le maintien du bail serait devenu insupportable pour la bailleuse.

De son côté, la bailleuse a requis l'évacuation des locataires par requête du 14 avril 2009.

m. Par courrier du 15 avril 2009, le conseil de E_____ a informé la bailleuse de ce que A_____, malgré sa condamnation définitive pour actes d'ordre sexuel avec des enfants et la résiliation tant de son contrat de travail que de son contrat de bail, continuait de ricaner, persiffler et offenser quotidiennement sa cliente. Elle sommait donc la bailleuse de faire le nécessaire pour que "ces comportements intolérables cessent immédiatement".

n. La requête en contestation de congé (C/9958/2009-3-B), déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 16 juillet 2009, a été déposée devant le Tribunal des baux et loyers le 14 août 2009.

La requête en évacuation (C/10993/2009-3-D), également déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 16 juillet 2009, a été déposée devant Tribunal des baux et loyers le 20 juillet 2009.

o. Par courrier du 21 septembre 2009, le conseil de E_____ a indiqué à la bailleresse que A_____ persistait à adopter une attitude offensante vis-à-vis de sa cliente. Dès lors, il la sommait d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour qu'il cesse de se comporter de la sorte et pour qu'il soit évacué de l'immeuble dans les plus brefs délais.

p. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 13 octobre 2009, la jonction des causes C/9958/2009-3-B et C/10993/2009-3-D sous le numéro de procédure C/9958/2009-3-B a été ordonnée et les parties ont renoncé à répondre par écrit, leurs requêtes respectives valant échange d'écritures.

Les époux A_____ et B_____ ont indiqué que cela faisait vingt-et-un ans qu'ils habitaient l'immeuble, où résidaient également leur fille, leur gendre et leur petite-fille et qu'il leur serait très pénible de devoir déménager.

Par ailleurs, A_____ a contesté avoir adopté une attitude offensante vis-à-vis de E_____.

q. Le Tribunal a ordonné l'ouverture d'enquêtes, à l'occasion desquelles divers témoins ont été entendus.

I_____, voisine des époux A_____ et B_____, J_____, voisine et amie des demandeurs et K_____, ayant habité dans l'immeuble en cause de 2001 à 2009, ont indiqué ne pas avoir constaté des problèmes entre les époux A_____ et B_____ et les autres locataires de l'immeuble, y compris les familles de E_____ et de F_____. Ainsi, I_____ a précisé qu'elle ignorait tout de la vie personnelle de A_____ ; elle ne savait pas pour quelles raisons son bail avait été résilié. J_____ a déclaré que si elle était au courant des faits reprochés sur le plan pénal à A_____, elle ignorait les motifs de la résiliation du bail de ce dernier qu'elle estimait être un excellent concierge. K_____ a précisé savoir que la résiliation du bail des demandeurs était liée à un souci que A_____ avait eu avec l'un des locataires de l'immeuble dont elle ignorait l'identité.

D_____, voisin des époux A_____ et B_____, a confirmé que sa fille, E_____, avait été partie civile dans la procédure pénale qui l'avait opposée à A_____. Il a précisé que jusqu'en janvier 2009, date où il avait appris la confirmation par le Tribunal fédéral de la condamnation du locataire, ce dernier avait persisté dans son attitude plus que déplacée à l'égard de sa fille ainsi qu'envers d'autres personnes entendues durant la procédure pénale. Sa fille, qui de 2002 à 2004 s'était trouvée dans l'incapacité de sortir de l'appartement familial sans être accompagnée et qui avait dû être suivie par un psychiatre, lui avait rap-

porté que A_____ l'avait fixée des yeux, dévisagée et déshabillée du regard de la tête aux pieds, malgré les lettres de la bailleresse. Cette dernière, bien qu'informée des faits depuis longtemps, n'avait pris des mesures qu'après le prononcé de l'arrêt du Tribunal fédéral. Le témoin a indiqué que pour sa famille et d'autres voisins, la présence d'un abuseur dans l'immeuble était inacceptable et que les cinq années de procédure pénale, auxquelles s'ajoutaient les mois écoulés dans le cadre de la présente affaire, constituaient pour lui et sa famille un laps de temps beaucoup trop long et empli de souffrances. D_____ a déclaré que le simple fait de rencontrer le locataire dans les couloirs le rendait malade, raison pour laquelle il avait sommé la bailleresse de le licencier de son poste de concierge et de procéder à son évacuation, afin que sa famille et lui-même puissent enfin jouir de leur logement.

H_____, voisine des demandeurs, a confirmé s'être constituée partie civile dans le cadre de la procédure pénale diligentée contre A_____. Elle a indiqué qu'à compter du jour où elle lui avait dit savoir ce qu'il avait fait à sa fille, le locataire s'était mis à harceler son fils et que pendant toute la durée de la procédure pénale, il avait tenu des propos insultants à son égard à chaque fois qu'elle le croisait. Par ailleurs, A_____ avait également eu une attitude déplacée vis-à-vis de sa fille qu'il avait traitée de " salope " en lui reprochant d'avoir menti. H_____ a déclaré que si les derniers incidents rencontrés avec A_____ remontaient à la fin de la procédure pénale, le simple fait de le croiser lui était insupportable. Sa fille n'osait pas sortir de l'appartement si elle le savait dans les parages. Enfin, elle a indiqué avoir l'impression de A_____ les dénigrait.

- C. Dans son jugement du 11 mai 2010, le Tribunal des baux et loyers a constaté que les faits ayant valu à A_____ sa condamnation pénale constituaient indéniablement une violation crasse du devoir de diligence du locataire envers ses voisins. Ce devoir avait également été enfreint durant la procédure pénale. A trois reprises, en 2007, la bailleresse avait mis en demeure A_____ de se comporter de façon adéquate vis-à-vis de ses voisins. Il ressortait des plaintes de locataires et des enquêtes que A_____ avait persisté malgré cela à violer son devoir de diligence jusqu'en janvier 2009. Le Tribunal a ainsi considéré que la bailleresse était fondée à mettre un terme au contrat de bail avec effet immédiat.
- D. Dans leur appel du 18 juin 2010, A_____ et B_____ ont relevé qu'à l'exception des parents des deux plaignantes, personne ne s'était plaint de leur comportement, les autres ou anciens locataires de l'immeuble confirmant au contraire l'absence de tout problème avec les époux A_____ et B_____. D'autre part, un temps suffisamment long s'était écoulé entre les courriers de la bailleresse de 2007 faisant état de griefs et la résiliation intervenue le 13 février 2009, si bien que l'on ne pouvait admettre que la situation était à ce point insupportable pour la bailleresse qu'une résiliation pour justes motifs était fondée.

-
- E. Dans son mémoire de réponse, la bailleresse a rappelé qu'elle n'avait pas résilié le bail avant que la condamnation pénale soit devenue définitive, pour préserver la présomption d'innocence de A_____. S'agissant des mises en demeure, ce dernier ne pouvait pas ne pas comprendre ce qui lui était reproché, compte tenu de la procédure pénale en cours. Enfin, le locataire avait continué à adopter un comportement déplacé envers ses victimes durant toute la procédure pénale.

EN DROIT

1. Interjeté dans le délai et suivant la forme prévus par la loi (art. 443 et 444 LPC), l'appel est recevable.

S'agissant d'une contestation de la validité de la résiliation du bail, le jugement querellé a été rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ), et la Cour de céans dispose d'un plein pouvoir d'examen (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la procédure civile genevoise, no 15 ad art. 291 LPC).

2. Les appelants font grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir fait application de l'art. 257f al. 3 CO, en dépit du fait que ses conditions n'étaient pas remplies.

2.1. Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO).

Le locataire est ainsi prioritairement tenu d'une dette négative : s'abstenir de causer des nuisances excessives, c'est-à-dire qui portent atteinte aux droits légaux et éventuellement contractuels de voisins. Les nuisances en question consistent en particulier dans des bruits insupportables, des odeurs nauséabondes, des poussières massives, sans parler des comportements érigés en infractions pénales (au sens du Code pénal) ou en délits civils (au sens des droits de la personnalité et des droits réels), en cas d'atteinte à la vie, à l'intégrité physique, à la propriété et au patrimoine d'autrui (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 11, n. 35-36).

Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur 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, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin du mois (art. 257f al. 3 CO). La résiliation constitue une sorte de congé pour justes motifs (WESSNER, op. cit., p. 18, n. 63).

Il incombe au bailleur de prouver la violation par le locataire d'un devoir lié à l'obligation de diligence, qui rend le maintien du bail insupportable (WESSNER, op. cit., p. 18, n. 65 et la jurisprudence citée). La résiliation anticipée présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur, indiquant l'obligation violée par le locataire, la persistance de la violation par le locataire de son devoir de diligence et le caractère insupportable pour le bailleur ou les autres locataires du maintien du contrat (ACJ no 206 du 20.09.1993 P. c/ S; WESSNER, op. cit., p. 19 ss, n. 67 à 78). S'il apparaît, au vu des circonstances, qu'une mise en demeure est manifestement inutile, le bailleur peut toutefois s'en dispenser (ACJ no 239 du 10.03.2003 SI X c/ M; SVIT-Kommentar, Mietrecht, 3^{ème} éd. 2008, n. 42 ad art. 247f CO). Le maintien du bail est réputé insupportable lorsque le locataire continue à manquer d'égards envers le voisinage (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001, consid. 3/b/dd).

Le caractère insupportable de la poursuite du bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité (art. 4 CC), au regard des circonstances concrètes du cas (WESSNER, op. cit., p. 20, n. 76; HIGI, Commentaire zurichois, n. 59 ad art. 257f CO). C'est au moment où la résiliation est 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, consid. 3/b/dd).

D'une manière générale, constitue un juste motif toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi (CHERPILLOD, La fin des contrats de durée, CEDIDAC, 1988, p. 132, n. 244). La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose que les principes de proportionnalité et de subsidiarité soient respectés (ACJ no 119 du 14.02.2005 SI X c/ W.; K. et K.; arrêt du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b). Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b).

2.2. Les griefs formulés par les appelants contre le jugement du Tribunal sont infondés.

Il ressort en effet du dossier soumis à la Cour que les appelants ont été reconnus pénalement coupable d'actes d'ordre sexuel avec des enfants (art. 187 ch. 1 CP) et de contrainte sexuelle (art. 189 al. 1 CP) sur deux jeunes filles habitant l'immeuble en cause avec leurs parents. Ces faits, perpétrés en 2001 et en 2002, constituent indéniablement une violation crasse de devoir de diligence du locataire envers ses

voisins. L'appelant a également enfreint ce devoir durant la procédure pénale à laquelle l'arrêt du Tribunal fédéral du 8 octobre 2008 a mis fin. En effet, l'une de ses victimes s'est plainte auprès de l'intimée de ce que l'appelant se comportait de façon désobligeante envers elle et sa mère et un témoin à charge, également voisin de l'appelant, lui a fait savoir que ce dernier le menaçait, ainsi que ses victimes, quotidiennement de façon déguisée, sarcastique et haineuse.

En raison de ces doléances, l'intimée a mis en demeure l'appelant, à trois reprises, par courrier des 18 avril, 24 août et 1^{er} octobre 2007, de se comporter de façon adéquate vis-à-vis de ses voisins, tout en l'avertissant que si les actes pour lesquels le Tribunal de police l'avait reconnu coupable devaient être confirmés par les instances de recours, ses contrats de bail et de travail seraient résiliés. Or, il ressort des plaintes de locataires adressées à la bailleresse et des enquêtes que l'appelant, malgré les avertissements reçus, a persisté à violer son devoir de diligence envers ses voisins. Les courriers des conseils des victimes des 7 et 9 février 2009 relèvent enfin que l'appelant n'hésitait pas à se montrer arrogant à l'encontre de leurs clientes respectives et de leur famille, ce qu'il n'avait jamais cessé de faire durant les six années qu'avait duré la procédure pénale dont il avait fait l'objet. De plus, il résulte des enquêtes que les victimes de l'appelant et leur famille ont eu à subir jusqu'en janvier 2009 son comportement déplacé, empreint de propos insultants et d'attitudes intimidantes, lequel avait empêché les victimes de sortir seules de chez elles, de crainte de rencontrer leur agresseur.

Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, on doit retenir avec les premiers juges que le maintien du bail des appelants pour les voisins ayant eu à subir, de façon directe ou indirecte, les actes pénalement répréhensibles du locataire est insupportable et qu'il en est de même pour l'intimée, le lien de confiance étant irrémédiablement rompu en raison de ces agissements. Le fait que d'autres locataires de l'immeuble n'aient pas eu à se plaindre de l'appelant n'est pas déterminant. Il n'est en effet pas nécessaire que tous les locataires d'un immeuble se plaignent du comportement déplacé d'un locataire pour que l'art. 257f al. 3 CO trouve application.

D'autre part, on ne saurait reprocher à l'intimée d'avoir attendu que le verdict pénal d'actes d'ordre sexuel avec des enfants et de contrainte sexuelle, commis sur des habitantes de l'immeuble en question, ait été confirmé par le Tribunal fédéral avant de notifier à l'appelant la résiliation de son bail. Si l'intimée avait agi différemment, par exemple en signifiant le congé dans la foulée du jugement du Tribunal de police, l'appelant n'aurait pas manqué de lui faire remarquer que ce jugement n'était pas définitif, un appel étant interjeté.

Enfin, les mises en demeure de l'intimée sont suffisamment explicites s'agissant du comportement de l'appelant de ses obligations découlant du bail, notamment

celle du 24 août 2007 qui se réfère précisément à la procédure pénale et à la condamnation de l'appelant par le Tribunal de police.

Par conséquent, l'intimée était fondée à mettre un terme au contrat de bail avec effet immédiat. Le maintien du bail ne peut en effet lui être imposé, compte tenu de la violation répétée par l'appelant de ses obligations découlant du bail et de leur gravité. S'agissant du congé notifié à l'appelante sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, il a été rendu nécessaire en application de l'art. 266n CO, les locaux en cause constituant le logement de famille.

C'est donc à ce juste titre que les premiers juges ont considéré que les congés litigieux étaient valables et qu'ils déployaient tous leurs effets. Le jugement du Tribunal des baux et loyers sera confirmé sur ce point.

3. Il résulte de ce qui précède que le bail a valablement pris fin le 31 mars 2009. Dès le 1^{er} avril 2009, les appelants ne disposent donc plus d'aucun titre juridique les autorisant à occuper l'appartement de l'intimée. En continuant à disposer des locaux, les appelants violent l'art. 267 al. 1 CO qui prévoit l'obligation de restituer la chose à la fin du bail.

Il convient dès lors de confirmer l'évacuation des appelants prononcée par le Tribunal.

4. Les appelants succombent et supporteront donc l'émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).
5. Au vu du loyer annuel de 14'436 fr. et les trois ans de maintien du bail prévus par l'art. 271a CO en cas d'annulation de la résiliation considérée, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/670/2010 rendu le 11 mai 2010 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9958/2009-3-B.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Condamne A_____ et B_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, Monsieur Jean-Marc STRUBIN, juges; Monsieur Pierre DAUDIN et Monsieur Alain MAUNOIR, 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.