

GE_GERICHTE ACJC/905/2016 vom 25. September 2015

GE Cour de justice, 2015-09-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_905_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/905/2016 du 25 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE ACJC/905/2016 del 25 settembre 2015

Erwägungen

E. 19

septembre 2014 pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2015. Il était indiqué, dans un courrier du 24 septembre 2014, que le motif de résiliation était "identique à celui du 29 juillet 2014, à savoir permettre à la propriétaire de procéder à la désinfection de l'appartement".

f. Le 5 août 2014, le conseil de la bailleresse a fait parvenir à cette dernière une note d'honoraires de 9'210 fr. 25 pour l'activité déployée du 8 avril 2014 au 30 juillet 2014. Y était annexée une liste des démarches entreprises, sans précision de temps, parmi lesquelles de nombreux contacts avec l'administrateur de la copropriété, l'entreprise de désinfection et la régie.

g. Les congés ont été contestés en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliées le 28 octobre 2014, les deux causes enregistrées sous les numéros C/19744/2014 et C/17404/2014 ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 26 novembre 2014.

Les locataires ont conclu, principalement, à la nullité des congés et, subsidiairement, à leur annulation.

h. Les appelants ont produits devant le Tribunal des courriers des 22 octobre et 2 décembre 2014, confirmant leur inscription auprès de la Gérance Immobilière Municipale, respectivement des Fondations Immobilières de Droit public.

i. Par mémoires de réponse du 19 janvier 2015, la bailleresse a conclu à la constatation de la validité des congés et, reconventionnellement, au paiement par les locataires de 9'210 fr. 25 correspondants aux honoraires d'avocat pour la période allant du 8 avril au 30 juillet 2014.

j. Par mémoires du 20 février 2015 en réponse à la demande reconventionnelle, les locataires ont conclu, préalablement, à ce qu'une expertise indépendante soit ordonnée quant à la présence de punaises de lit et le cas échéant aux mesures préconisées et au rejet de la demande reconventionnelle en paiement.

k. Par ordonnance du 2 mars 2015, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/19744/2014 et C/17404/2014 sous le numéro C/17404/2014.

l. Lors de l'audience du 20 mars 2015, la bailleresse s'est opposée à la demande d'expertise. Il a été procédé à l'interrogatoire des parties.

Des témoins ont été entendus lors de l'audience du 19 juin 2015.

C/17404/2014

m. Par ordonnance du 8 juillet 2015 et par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a renoncé à l'interrogatoire des témoins sollicités par les locataires lors de l'audience du 19 juin 2015 et a clôturé la phase d'administration des preuves.

n. En date du 25 août 2015, les locataires ont produit un nouveau rapport de détection canine effectué par l'entreprise _____, duquel il ressort que la présence de punaises de lit n'avait pas été détectée à cette même date dans tout l'appartement.

o. Par écriture du 27 août 2015, la bailleuse a persisté dans ses conclusions et a au surplus conclu à l'irrecevabilité de la pièce produite le 25 août 2015.

p. Par écriture du 31 août 2015, les locataires ont persisté dans leurs conclusions et ont conclu, subsidiairement, à une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans échéant le 31 mars 2019.

La cause a ensuite été gardée à juger.

q. Par souci de simplification, les appelants et intimés sur appel joint seront désignés ci-après comme les appelants, et l'intimée et appelante jointe comme l'intimée. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

- 12/23 -

C/17404/2014

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 22'200 fr. (1'850 fr. x 12).

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ouverte.

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

Il en va de même de l'appel joint (art. 313 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir apprécié les faits de manière erronée, en considérant que le motif du congé ordinaire était une violation de leur devoir de diligence.

2.1 Les motifs du congé doivent être donnés de manière claire et facilement intelligible pour le destinataire (ATF 125 III 231 consid. 4b). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donné (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 732). Le bailleur peut invoquer plusieurs motifs à l'appui de la résiliation, pour autant que ces motivations multiples soient compatibles les unes avec les autres (LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 65 ss, 73).

En vertu de la théorie de la confiance, le destinataire du congé peut se baser sur le sens qui, de bonne foi, peut être donné à la motivation (BURKHALTER/MARTINEZ- FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, n. 48 ad art. 271 CO). Cette interprétation objective conduit le juge à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon les règles de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances qui l'ont précédée ou accompagnée (arrêt de la Cour de justice ACJC/247/2009 du 9 mars 2009 et références citées).

En présence d'un litige portant sur l'interprétation d'une manifestation de volonté, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO; ATF 131 III 606 consid. 4.1; 128 III 419 consid. 2.2). L'interprétation de la volonté des parties peut se faire à partir de signes extérieurs objectifs que les parties ont manifestés ou échangés entre elles. Ainsi, les actes concluants doivent être mis sur un pied d'égalité avec les

- 13/23 -

C/17404/2014 manifestations expresses de volonté (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du CO, Genève 2012, n. 49 p. 145). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective) (ATF 131 III 268 consid. 5.1.3, 606 consid. 4.1; 130 III 417 consid. 3b).

2.2 En l'espèce, l'intimée a indiqué dans son courrier du 24 septembre 2014 aux appelants que le motif du congé ordinaire était identique à celui du 29 juillet 2014, lequel consistait en la violation du devoir de diligence selon l'art. 257f CO, référence étant de surcroît faite à la mise en demeure du 1er juillet 2014. Or, cette mise en demeure faisait état du non-respect par les appelants des consignes de l'entreprise de désinfection, de l'échec des traitements en découlant et de la nécessité subséquente de vider l'appartement pendant six semaines pour le décontaminer correctement.

C'est ainsi bien la violation du devoir de diligence des appelants qui fondait le congé, laquelle a eu pour conséquence la nécessité de procéder à la désinfection dans un appartement vidé de tout occupant. Les appelants ne peuvent de bonne foi soutenir avoir compris que le motif du premier congé était différent du second, et que ce dernier ne

concernait aucunement la violation de leur devoir de diligence. La formulation "à savoir", bien que maladroite, ne pouvait être comprise que comme la conséquence de la violation du devoir de diligence, à laquelle il était fait expressément référence. Les circonstances ayant précédé la résiliation étayent ce qui précède, en particulier le courrier de la régie du 3 avril 2014, dans lequel celle-ci refusait de continuer les traitements, tant que les locataires ne se conformaient pas aux consignes données.

Le grief est infondé et c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que le motif du congé ordinaire était la violation du devoir de diligence par les appelants. 3. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu qu'ils avaient été dûment informés par J_____ des mesures à prendre lors de la procédure de désinfection et d'avoir ensuite considéré qu'ils avaient violé leur devoir de diligence. Ils soutiennent qu'il appartenait à J_____ de prendre les mesures nécessaires pour remédier au défaut consistant en la présence de punaises.

3.1 Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO). Il doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages (art. 257h al. 1 CO).

Le locataire doit non seulement les tolérer mais doit encore y collaborer en préparant l'appartement à cet effet (rangement, facilité d'accès, etc.), au risque de se voir reprocher une violation de son obligation de diligence

- 14/23 -

C/17404/2014 (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 43 ad art. 260-260a CO; AUBERT, in Droit du bail à loyer, op. cit., n. 11 ad art. 257h CO).

3.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il est établi que ceux-ci ont été informés des mesures à prendre avant que n'intervienne l'entreprise de désinfection. Le formulaire qui contient ces instructions porte la signature "_____ [nom de famille des locataires]". L_____ a d'ailleurs confirmé qu'il avait été instruit des mesures à prendre, assurant qu'il s'y était conformé, sous réserve des cache-prises qu'il avait oublié d'enlever. Le responsable de l'entreprise de désinfection entendu comme témoin, a déclaré que son responsable technique avait instruit les locataires lors d'une séance du 20 janvier 2014, ce qui ressort également du rapport d'intervention écrit.

Il ne peut ainsi être reproché aux premiers juges d'avoir mal apprécié les faits en retenant que les locataires avaient été régulièrement instruits des mesures à prendre avant, pendant et après la désinfection.

Sans qu'il soit nécessaire de trancher la question - non pertinente à ce stade - de savoir si la présence des punaises était initialement imputable ou non aux appelants, il est également établi que ceux-ci n'ont pas respecté les consignes reçues par l'entreprise de désinfection. Comme retenu par les premiers juges, le rapport de celle-ci est en effet accablant. S'il apparaît que les appelants ont respecté les consignes données lors des deux premières désinfections des 24 et 31 janvier 2014, sous réserve de l'enlèvement des cache-prises, ils ne l'ont pas fait par la suite. Les détections canines se sont faites dans de mauvaises conditions, en présence des occupants qui dormaient, et alors que l'appartement était encombré. Les affaires qui avaient été congelées ou lavées correctement avaient été remises trop rapidement dans les armoires, contrairement aux instructions reçues. Ainsi, alors que deux chambres étaient encore contaminées après les deux premières désinfections, les punaises avaient à nouveau envahi toutes les pièces, malgré une troisième intervention lors

de laquelle les plinthes, tout comme les cache- prises, n'étaient pas démontées, et des affaires jonchaient le sol. Avant même de savoir si les punaises avaient été éradiquées, les appelants ont remis dans l'appartement de la moquette et des nouveaux meubles, qui ont été contaminés, ce que le chien a détecté le 24 février 2014. Une quatrième désinfestation a eu lieu, alors même que les meubles nouvellement contaminés n'avaient pas été congelés ni les affaires lavées à 60°. Dès lors, au moment de la détection canine du 10 mars 2014, l'appartement était à nouveau entièrement contaminé.

Les photographies figurant au dossier et les déclarations concordantes des témoins corroborent ce qui précède. Le fait que l'entreprise de désinfestation ait été mandatée par la régie ou que l'administrateur de la propriété par étages ait des liens avec la bailleuse ne suffisent pas à décrédibiliser leurs témoignages, alors que les déclarations du fils des appelants ou des parties - d'ailleurs pas totalement

- 15/23 -

C/17404/2014 en contradiction avec ce qui précède - doivent être considérées avec circonspection, et ne sauraient à elles seules modifier la conviction de la Cour.

Ainsi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il est établi qu'ils n'ont pas respecté les consignes reçues permettant l'élimination des punaises, ce qu'il leur appartenait de faire quelle que soit la source du défaut, et qu'ils ont en conséquence violé leur devoir de diligence. 4. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO. Les punaises ayant disparu, le congé était contraire à la bonne foi. En tout état, le Tribunal aurait dû ordonner une expertise indépendante pour établir la présence ou non de punaises. En ne le faisant pas, il a violé la maxime inquisitoire et leur droit d'être entendus.

4.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit " manifeste " au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004 du 27 août 2004; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 733).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4C_411/2006 du 9 février 2007). En revanche, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait en règle générale constituer un abus de droit (ATF 120 II 105 consid. 3b), sous réserve d'assurances données par le bailleur permettant à l'autre partie de croire que les rapports seraient de longue durée (ATF 120 II 105 consid. 3 b/bb).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF

136 III 190 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in Commentaire romand du code des obligations I, n. 6 ad art. 271).

- 16/23 -

C/17404/2014

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n. 290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation – qui seul entre en considération – était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_85/2006 du 24 juillet 2006, consid. 2.1.2).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42; LACHAT, op.cit., n. 12 ad art. 271 CO).

Le motif du congé doit exister au jour de la résiliation; s'il cesse d'exister par la suite, la résiliation reste valable (CONOD, in Droit du bail à loyer, éd. BOHNET/MONTINI, Bâle 2010, n. 31 ad art. 271 CO).

En cas de motivations multiples, compatibles les unes avec les autres, il suffit que l'un des motifs ne soit pas contraire à la bonne foi et soit démontré, pour que le congé soit validé (LACHAT, La motivation de la résiliation du bail, in CdB 2008, p. 65 ss, 73).

4.2 Dans les litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, le tribunal établit les faits d'office (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. al. 2 let. a CPC).

La maxime inquisitoire impose l'obligation du juge d'énoncer et d'établir des faits déterminants (ATF 128 III 411).

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC) :

Garanti aux art. 29 al. 2 Cst et 53 CPC, le droit d'être entendu comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

4.3 En l'espèce, conformément aux considérations qui précèdent, le motif de la résiliation ordinaire résidait principalement dans la violation par les appelants de leur devoir de diligence, laquelle est établie, à tout le moins après le 31 janvier 2014 et jusqu'au 10 mars 2014.

- 17/23 -

C/17404/2014

Le motif réel du congé est légitime et mérite d'être protégé. En effet, le problème des punaises de lit est quasiment de santé publique et il est important que tous les locataires concernés respectent leurs obligations afin de permettre aussi rapidement que possible son éradication, afin d'éviter une propagation générale.

Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la résiliation ordinaire n'était pas contraire à la bonne foi et qu'elle était valable.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, il n'est pas déterminant de savoir si leur appartement était encore infesté au moment de la résiliation.

Il est en effet certain que, par leur attitude, les locataires ont rendu nécessaires des interventions supplémentaires de l'entreprise de désinfestation et augmenté le risque de propagation de ces insectes – risque concrétisé dans leur appartement –, éléments qui à eux seuls légitiment la résiliation ordinaire.

De toute façon, l'affirmation selon laquelle les punaises avaient disparu au moment de la résiliation peine à convaincre. En effet, comme cela ressort des considérations précédentes, il apparaît qu'après les deux premières désinfestations qui ont permis une éradication partielle des punaises, celles-ci ont à nouveau proliféré dans tout l'appartement, en dépit des deux traitements supplémentaires. Il est ainsi peu probable qu'elles aient ensuite spontanément disparu, alors qu'il n'a plus été procédé à aucun traitement (en tout cas jusqu'à la résiliation), ce que le témoin K_____, spécialiste en la matière a d'ailleurs confirmé. A cet égard, et contrairement à ce que soutiennent les appelants, leur attitude a été contradictoire, ce qui limite la crédibilité de leur affirmation. Alors qu'ils prétendent que les punaises avaient disparu à l'issue des traitements, ils demandaient à l'intimée de prendre toutes les mesures utiles à leur suppression par courriers des 20 mars et 17 juin 2014, et demandaient encore à la régie, également le 17 juin 2014, pourquoi le traitement avait été interrompu. On peut encore relever que, selon les déclarations du fils des appelants, ceux-ci n'avaient pas remarqué la présence de punaises avant leur détection par le chien en janvier 2014, alors qu'il a également affirmé qu'il avait informé la régie en octobre 2013 de la présence de ces nuisibles. Dès lors, les constatations des appelants sur la présence ou non des insectes s'avèrent peu probantes. Enfin, le rapport d'août 2015 selon lequel les punaises avaient été éradiquées à cette date n'empêche pas qu'elles aient encore été présentes près d'une année auparavant, dans la mesure où l'on ignore les mesures qui ont pu être prises durant tout ce temps.

Il découle de ce qui précède que le Tribunal n'a pas violé le droit d'être entendu des appelants, ni la maxime inquisitoire en refusant d'ordonner une expertise pour déterminer si l'appartement était encore infesté de punaises, dans la mesure où ce point n'était pas déterminant pour la solution du litige et où, en tout état de cause,

- 18/23 -

C/17404/2014 le Tribunal pouvait considérer, par appréciation anticipée des preuves, qu'il était établi.

Le jugement sera en conséquence confirmé en ce qu'il valide le congé notifié aux appelants le 19 septembre 2014 pour le 31 mars 2015. 5. L'intimée reproche aux premiers juges d'avoir considéré que le congé extraordinaire donné le 29 juillet 2014 pour le 31 août 2014 était inefficace.

5.1 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 (LACHAT, *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).

- 19/23 -

C/17404/2014

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).

5.2 En l'espèce, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que, quand bien même la violation de leurs obligations de diligence par les appelants était donnée, le délai fixé par l'intimée pour remédier au problème des punaises, soit quitter l'appartement pendant un délai de six semaines, était abrupte, disproportionné et sans alternative, étant relevé que les appelants ont proposé qu'il soit procédé à la désinfection complète de leur appartement pendant qu'ils étaient en vacances. De plus, avec le Tribunal, la Cour considère que l'urgence et le caractère insupportable du maintien de la relation contractuelle ne sont pas établis, aucune mesure n'ayant été prise par l'intimée entre la dernière inspection de mars 2014 et la mise en demeure de juillet 2014, et même jusqu'à ce jour.

Le jugement sera ainsi confirmé en ce qu'il déclare inefficace le congé notifié aux appelants le 29 juillet 2014 pour le 31 août 2014. 6. Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas leur avoir accordé une prolongation de bail supérieure à un an.

6.1 Aux termes des articles 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité, 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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6; 135 III 121 consid. 2; 125 III 226 consid. 4b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4).

Peuvent aussi être pris en considération le délai entre la notification de la résiliation et l'échéance du bail, et les efforts déployés par le locataire pour trouver des locaux de remplacement dans cet intervalle (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 consid. 3.3). Dans le cadre

- 20/23 -

C/17404/2014 d'une première prolongation, le fait que le locataire n'ait pas entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui en vue de trouver un logement de remplacement peut entraîner une réduction voire une suppression de la deuxième prolongation, mais de manière moins rigoureuse que dans le cadre d'une seconde prolongation. Les exigences doivent être relativisées dans la mesure où le congé lui-même est contesté par le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_15/2014 du 26 mai 2014 consid. 4.1).

Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, car ils sont inhérents à toute résiliation de bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b; ATF 105 II 197 consid. 3a).

6.2 En l'espèce, les appelants vivent depuis seize ans dans l'appartement. Ils ont déposé leur candidature auprès de deux régies. S'agissant d'une famille nombreuse, il leur sera difficile de trouver à se reloger rapidement. Cela étant, une partie des enfants étant majeurs, on peut escompter qu'ils seront indépendants dans un avenir relativement proche, de sorte qu'en laissant davantage de temps aux appelants pour déménager, cela leur sera plus facile car ils seront moins nombreux à devoir se reloger.

De son côté, l'intimée n'a démontré aucune urgence à récupérer l'appartement, étant relevé qu'il ressort du rapport produit par les appelants que les punaises ont été éradiquées en août 2015. L'assemblée des copropriétaires a renoncé à exclure l'intimée de la PPE, de sorte qu'il

n'y a pas d'urgence sous cet angle non plus.

Au vu de ces considérations, il se justifie d'accorder aux locataires une pleine et entière prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 mars 2019.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement querellé sera annulé et réformé dans le sens qui précède. 7. L'intimée reproche au Tribunal de ne pas avoir fait droit à ses conclusions en paiement des honoraires de son conseil.

7.1 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).

- 21/23 -

C/17404/2014

Le législateur genevois ayant spécialement prévu que la partie victorieuse n'obtiendrait pas de dépens dans les contestations en matière de bail à loyer, l'art. 97 CO ne permet pas d'exiger des dommages et intérêts destinés à remplacer ces dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.4). Les frais d'avocat avant procès peuvent toutefois être pris en compte, pour autant qu'ils soient nécessaires (ACJC/439/2009 du 20 avril 2009).

7.2 En l'espèce, comme l'ont retenu les premiers juges, l'intimée n'a pas établi la nécessité des démarches effectuées par son conseil dans le cadre du congé ordinaire, dont la validité a été admise, entre le 8 avril et le 30 juillet 2014. Pour le surplus, le temps consacré à chacune des démarches effectuées par l'avocat n'est pas indiqué, et la majorité d'entre elles concernent des contacts avec l'administrateur de la copropriété, la société de désinfection et la régie, et non avec les appelants, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer ce qui pourrait cas échéant être mis à la charge de ces derniers. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a débouté l'intimée de ses conclusions en paiement et le jugement sera confirmé sur ce point également. * * * * *

- 22/23 -

C/17404/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 novembre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1068/2015 rendu le 25 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17404/2014. Au fond : L'admet partiellement. Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Octroie à A_____ et B_____ une pleine et entière prolongation de bail échéant le 31 mars 2019. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

La greffière : Maïté VALENTE

- 23/23 -

C/17404/2014

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.