

GE_GERICHTE C/14271/2017 vom 29. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14271_2017

FR: GE_GERICHTE C/14271/2017 du 29 mai 2020

IT: GE_GERICHTE C/14271/2017 del 29 maggio 2020

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 29.05.2020 C/14271/2017 C/14271/2017 ACJC/720/2020 du 29.05.2020 sur JTBL/323/2019 (OBL) , JUGE En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/14271/2017 ACJC/720/2020 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du VENDREDI 29 MAI 2020 Entre Monsieur A_____ et Madame B_____ , domiciliés _____, _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 avril 2019, comparant par Me Steve ALDER, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile, et C_____ , sise _____, Genève, intimée, comparant en personne. EN FAIT A. a. Par jugement JTBL/323/2019 , rendu le 10 avril 2019 et reçu par les parties le 11 avril 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficaces les congés notifiés par la C_____ à A_____ et B_____ le 19 juin 2017 pour le 26 juin 2017, pour l'appartement de cinq pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à D_____ (GE), ainsi que pour la place de parking intérieure située au sous-sol des immeubles sis 2_____ à D_____ (GE) (ch. 1), condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leurs personnes, de leurs biens ainsi que de tous tiers l'appartement et la place de parc susmentionnés (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7ème chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5). En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257f al. 4 CO étaient réunies, de sorte que les congés extraordinaires notifiés le 19 juin 2017, tant pour l'appartement que pour la place de parking, étaient efficaces. Par ailleurs, ils ont considéré que ces congés ne devaient pas être annulés en application de l'art. 271 CO, dans la mesure où ils n'étaient pas contraires à la bonne foi, le motif de résiliation invoqué par la bailleuse ne pouvant être considéré comme un prétexte. b. Par acte expédié à la Cour de justice le 27 mai 2019, A_____ et B_____ (ci-après : les appelants ou les locataires) ont formé appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation des chiffres 1 à 4 du dispositif. Ils concluent à ce que la Cour constate l'inefficacité des congés du 19 juin 2017, portant sur l'appartement et la place de parking, puis renvoie la cause au Tribunal pour nouveau jugement. Ils invoquent la constatation inexacte des faits, remettant en question ce qu'ils désignent comme « appréciation des faits pertinents » par le Tribunal, ainsi que la violation des art. 257f al. 4 et 271 al. 1 CO et du principe de la proportionnalité. Les appelants produisent une pièce nouvelle, à savoir un certificat médical établi le 24 mai 2019 par le Docteur E_____, relativement à B_____. c. Par réponse du 28 juin 2019, la C_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleuse) a conclu à la confirmation du jugement entrepris. d. Par réplique du 19 juillet 2019, les appelants ont persisté dans leurs conclusions. e. Par duplique du 13 août 2019, l'intimée en a fait de même. f. La Cour a avisé les parties, le 14 août 2019, de ce que la cause était gardée à juger. B. Les faits

pertinents suivants ressortent du dossier : a. Le 16 janvier 1976, A_____, locataire, a pris à bail un appartement de 5 pièces, n° 4_____, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à D_____ (GE). Les locaux sont destinés à l'usage d'habitation. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1^{er} avril 1976 au 31 mars 1977, reconductible par la suite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée avec un préavis de trois mois. b. Par contrat de bail du même jour, le locataire a pris à bail une place de parking, n° 3_____, située au sous-sol des immeubles sis 2_____. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1^{er} avril 1976 au 31 mars 1977, reconductible par la suite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée avec un préavis de trois mois. c. Un nouveau contrat de bail a été signé le 5 septembre 1990, relativement à la même place de parking. Ce bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit du 1^{er} janvier 1991 au 31 décembre 1991, reconductible par la suite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée avec un préavis de trois mois. Le loyer a été fixé alors, et en dernier lieu, à 1'200 fr. par an. d. Le 15 septembre 1994, A_____ et B_____, tous deux déjà domiciliés à la même adresse, ont signé un nouveau contrat de bail, portant sur l'appartement n° 4_____, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à D_____ (GE). Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1^{er} janvier 1995 au 31 décembre 1999, reconductible par la suite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée avec un préavis de trois mois. e. Par avis de majoration de loyer et d'autres modifications du bail du 2 septembre 2011, le bail a été reconduit pour cinq ans, à compter du 1^{er} janvier 2012, soit jusqu'au 31 décembre 2016, étant par la suite renouvelable d'année en année, sauf résiliation donnée avec un préavis de trois mois. Le loyer a été soumis à l'indexation à l'ISPC à compter du 1^{er} janvier 2012 et a été fixé, en dernier lieu, à 11'340 fr. par an. f. Les locataires ont allégué avoir vécu dans l'appartement litigieux sans provoquer aucun inconvénient pour la bailleuse ni leurs voisins, depuis la signature du premier bail, ce qui n'a pas été contredit. g. Le 10 juin 2017, une altercation est survenue entre A_____ et sa voisine de palier, F_____, au sujet de l'occupation d'une place de parking. h. Le même jour, F_____ s'est rendue à la consultation d'urgences de la clinique G_____ (GE), se plaignant d'avoir reçu un coup à la joue droite de la part de son voisin. Un certificat médical a été établi, indiquant qu'il n'y avait pas de lésions cutanées visualisées, ni hématome mais que des douleurs étaient ressenties à la mâchoire à gauche lors de l'ouverture de la bouche, ainsi qu'à la palpation du masséter à gauche, avec subluxation de l'articulation temporo-mandibulaire (ATM) à l'ouverture/fermeture de la bouche. Le médecin a indiqué que l'examen clinique était compatible avec les allégations de la patiente. i. F_____ a déposé plainte pénale contre A_____ le 14 juin 2017, pour coup et blessure, insulte et propos racistes, ainsi que menace avec une arme blanche. j. Le 25 octobre 2017, le Ministère public a rendu une ordonnance pénale dans la procédure P/5_____/2017, déclarant A_____ coupable de lésions corporelles simples, d'injures et de menaces. Il l'a condamné à une peine pécuniaire de 60 jours-amende, fixant le montant du jour-amende à 30 fr. et le mettant au bénéfice du sursis avec un délai d'épreuve de 3 ans. A_____ a formé opposition contre cette ordonnance pénale. k. F_____ a averti la régie le 15 juin 2017 des événements survenus le 10 juin 2017, en joignant à son courrier l'attestation de dépôt de plainte, le constat médical de la clinique G_____ (GE), des certificats médicaux et l'historique des conflits l'ayant opposée à A_____. l. Par avis officiels du 19 juin 2017, adressés par plis séparés et recommandés aux locataires, la bailleuse a résilié les baux de l'appartement et de la place de parking avec effet immédiat, sur la base de l'art. 257f al. 4 CO. Elle a précisé par courrier accompagnateur que la résiliation faisait suite à la plainte

pénale déposée par F_____, la bailleresse ne pouvant tolérer de tels agissements commis à l'encontre du voisinage, lesquels constituaient une menace réelle pour les habitants de l'immeuble et un manquement grave et évident du devoir de diligence, A_____ ayant causé volontairement un préjudice grave aux droits personnels des voisins. L'état des lieux était fixé au 26 juin 2017. m. Par avis officiels du 20 juin 2017, adressés par plis séparés et recommandés aux locataires, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement et de la place de parking pour l'échéance ordinaire, soit au 31 décembre 2017. Elle a précisé dans un courrier accompagnateur qu'elle souhaitait reprendre possession du bien loué. Dans la procédure, la bailleresse a allégué, sans être contredite, que ces résiliations étaient fondées sur les mêmes motifs que celles de la veille. n. Par pli recommandé du 21 juin 2017, les locataires ont indiqué à la bailleresse qu'ils n'acceptaient pas la décision de résilier leurs baux avec effet immédiat, alors que la bailleresse avait pris parti pour leur voisine, sans les entendre. Ils ont réitéré leur révolte et leur incompréhension relativement à la résiliation immédiate par courrier du 30 juin 2017 adressé à la bailleresse, indiquant ressentir un mépris à leur égard, alors qu'ils occupaient leur appartement depuis 41 ans et étaient intégrés dans le village. Ils lui demandaient de trouver une issue favorable au litige pour éviter une procédure judiciaire. o. Le 22 juin 2017, A_____ a déposé plainte pénale contre F_____ pour calomnie et diffamation. p. Le 26 juin 2017, les locataires ont contesté les congés extraordinaires auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Les procédures ont été enrôlées sous les numéros de cause C/14271/2017 et C/6_____/2017. q. Le 3 juillet 2017, ils ont contesté les congés ordinaires devant la même juridiction, sollicité leur annulation et une prolongation de bail. Les procédures ont été enrôlées sous les numéros de cause C/7_____/2017 et C/8_____/2017. r. Le 4 juillet 2017, la bailleresse a déposé une requête en évacuation contre les locataires auprès de la Commission de conciliation, suite aux congés notifiés avec effet immédiat, requérant également le prononcé de mesures d'exécution. Les procédures ont été enrôlées sous les numéros de cause C/9_____/2017 et C/10_____/2017. s. Aucun accord n'étant intervenu à l'issue de l'audience de conciliation qui a eu lieu le 12 septembre 2017 pour toutes les causes précitées, les autorisations de procéder ont été remises aux parties demanderesses. t. Le 3 octobre 2017, la bailleresse a porté les affaires C/9_____/2017 et C/10_____/2017 devant le Tribunal. Les causes ont été jointes sous le numéro C/9_____/2017 et la procédure a été limitée à la question de l'évacuation. u. Le 16 octobre 2017, les locataires ont porté les affaires C/14271/2017 et C/6_____/2017, ainsi que C/7_____/2017 et C/8_____/2017 auprès du Tribunal, concluant, principalement, à la constatation de l'inefficacité des congés extraordinaires et à l'annulation des congés ordinaires et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans. A l'appui de leurs conclusions, ils ont produit une attestation des concierges de l'immeuble depuis 35 ans, selon laquelle ces derniers n'avaient jamais eu à se plaindre du comportement des locataires, leurs rapports étant toujours courtois, ainsi qu'une attestation signée par huit voisins, indiquant la même chose et précisant que les signataires avaient été étonnés et surpris d'apprendre que les locataires allaient devoir comparaître devant les tribunaux à cause d'un litige avec F_____, lequel avait conduit la régie à résilier le bail avec effet immédiat. Ces voisins estimaient qu'il s'agissait d'un profond malentendu qui serait, l'espéraient-ils, rapidement résolu. Les locataires ont également produit des documents démontrant que A_____ avait été membre de plusieurs organismes dans le village, notamment en tant que sapeur-pompier. v. Par ordonnances du 24 octobre 2017, le Tribunal a joint les causes C/14271/2017 et C/6_____/2017 sous le numéro de cause C/14271/2017 et les causes

C/7_____/2017 et C/8_____/2017 sous le numéro de cause C/7_____/2017. w. Le 20 novembre 2017, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires s'agissant des causes C/14271/2017 et C/7_____/2017 et reconventionnellement à leur évacuation, avec le prononcé de mesures d'exécution. x. Le 23 novembre 2017, s'agissant de la cause C/9_____/2017, les locataires ont conclu à ce que la requête en évacuation de la bailleresse soit déclarée irrecevable pour cause de litispendance et subsidiairement, à ce qu'il la rejette. y. Par ordonnance du 12 décembre 2017, le Tribunal a joint les causes C/14271/2017, C/7_____/2017 et C/9_____/2017 sous le numéro de cause C/14271/2017. z. Lors de l'audience du 15 mars 2018, le représentant de la bailleresse a admis qu'il n'y avait pas eu de plainte écrite par le passé à l'encontre des locataires en précisant qu'il y avait eu plusieurs propriétaires. Il n'y avait pas eu d'enquête particulière effectuée par la régie ou la bailleresse suite à l'altercation et à la plainte de F_____ avant la résiliation. Les parties ont ensuite persisté dans leurs conclusions. A_____ a déclaré qu'il y avait eu un problème de place de parking, F_____ ayant échangé sa place, à l'amiable, avec les époux H_____ depuis le mois d'avril. Cette place était très souvent occupée par un certain I_____. A_____ avait interpellé ce dernier pour lui expliquer qu'il n'avait pas le droit de parquer sa voiture sur la place en question. Ce dernier lui avait répondu que F_____ l'y avait autorisé. A ce moment, F_____ était arrivée le poing levé en sa direction en lui disant qu'elle allait lui « casser la gueule ». I_____ était parti. Les faits tels que mentionnés dans l'ordonnance pénale du 25 octobre 2017 étaient inexacts. A_____ contestait avoir asséné un coup de poing à F_____, l'avoir insultée ou l'avoir menacée avec un couteau. Il n'avait pas bu d'alcool ce jour-là, tout au plus un verre de vin rouge à midi. L'attitude de F_____ avait changé depuis son retour d'Egypte, notamment son style vestimentaire et les musiques qu'elle écoutait en boucle. Son attitude n'avait toutefois pas changé à son égard. Il n'y avait eu aucune suite à sa plainte pour calomnie et diffamation. Cette altercation lui avait empoisonné la vie; il avait un cancer et sa femme était au bord de la dépression. Si la régie l'avait appelé après l'altercation, il lui aurait expliqué sa version des faits. B_____ a déclaré qu'elle ne vivait pas bien ces événements et était anxieuse. Elle et son époux vivaient depuis 42 ans dans l'appartement. B_____ n'avait ni vu ni entendu l'altercation. En rentrant, son mari lui avait raconté les faits tels qu'il venait de le faire en audience. Son mari n'était pas violent et n'avait pas de problème d'alcool. aa. Lors de l'audience du 28 juin 2018, F_____, entendue comme témoin, a déclaré qu'elle était la voisine de palier des locataires. Elle confirmait ce qu'elle avait dit à la police et au Ministère public. Elle avait régulièrement des altercations avec le locataire, la situation s'étant aggravée en 2012. Elle avait été en paix de 2009 à 2011, lorsqu'elle vivait avec son ex-mari. Elle était officiellement titulaire de la place de parking n° 11_____ et avait autorisé I_____ à s'y parquer. Le locataire avait commencé à y parquer sa voiture depuis le 6 juin 2017. Le jour de l'altercation, elle avait arrêté sa voiture et le locataire l'avait invectivée et injuriée. Elle était alors sortie de la voiture et s'était approchée. Il lui avait donné un coup de poing sur le visage et avait ensuite sorti son couteau, avec lequel il faisait des mouvements de va et vient, le bras plus ou moins tendu. I_____ s'était alors interposé. Les époux H_____ étaient intervenus et avaient demandé au locataire d'arrêter de l'insulter mais il avait continué. Lorsque d'autres personnes étaient arrivées, A_____ avait quitté les lieux en continuant à l'insulter et en la menaçant de tout faire pour qu'elle soit expulsée de Suisse. Elle avait senti une odeur d'alcool lors de l'altercation. D'autres voisins avaient fait pression sur elle pour qu'elle retire sa plainte et lui avaient reproché d'avoir averti la régie. Depuis l'agression, elle était toujours en arrêt de travail et avait dû être hospitalisée à la clinique J_____ (VS). Elle avait

développé une hyper-vigilance et bénéficiait d'un suivi psychologique une fois par semaine. Elle n'avait plus eu de problème avec le locataire depuis le dépôt de sa plainte pénale et l'intervention de la régie. bb. Lors de l'audience du 29 novembre 2018, les parties ont renoncé d'un commun accord à d'autres mesures probatoires et sollicité le dépôt de plaidoiries écrites. Le Tribunal a ordonné l'apport de la procédure pénale P/5_____/2017 et a clôturé la phase d'administration des preuves. cc. Le 12 décembre 2018, le Tribunal a reçu le dossier pénal. Il ressort de ce dossier que F_____ a déclaré devant la police le 14 juin 2017 que les conflits avec le locataire duraient depuis son arrivée dans l'immeuble en juillet 2007. K_____, témoin arrivé en voiture à proximité de la scène du 10 juin 2017, a déclaré devant la police le 14 juin 2017 avoir constaté que F_____ était dans un état de panique et de peur. Le locataire la menaçait avec un couteau suisse, lame ouverte, en faisant des mouvements avec son bras qui tenait le couteau. I_____, également présent sur les lieux lors de l'altercation, a déclaré à la police le 14 juin 2017 que le locataire l'avait insulté et s'était mis à hurler. Il avait attrapé F_____ par les deux bras et tenait un couteau suisse dans sa main en faisant des mouvements avec son bras. A_____ a quant à lui déclaré devant la police le 15 juin 2017 que F_____ était sortie comme une furie de sa voiture et était venue vers lui en lui disant qu'elle allait lui « casser la gueule ». Il l'avait alors repoussée avec une main, avait reculé et avait sorti son couteau suisse en ouvrant la lame, tout en restant statique, le bras le long du corps. Son intention était de lui faire peur et de se défendre. Il l'avait toutefois insultée. Il était en conflit avec sa voisine depuis 4 ou 5 ans. Lors de l'audition devant le Ministère public le 24 avril 2018, F_____ avait déclaré que A_____ l'avait frappée au bas de la mâchoire côté droit. Elle n'avait pas adressé de plainte écrite à la régie s'agissant des autres incidents survenus avec le locataire depuis son emménagement car elle avait toujours espoir que la situation s'arrange. I_____ a quant à lui déclaré devant le Ministère public que le locataire avait frappé F_____ sur la tempe gauche ou droite. dd. Le 16 janvier 2019, le conseil des locataires a averti le Tribunal que F_____ avait déménagé et a demandé qu'une conciliation entre les parties puisse être organisée. La bailleresse a confirmé le 17 janvier 2019 que ce déménagement avait bien eu lieu mais qu'indépendamment de cette évolution, à la lumière de la gravité du comportement du locataire, elle ne pouvait renoncer aux résiliations. ee. Par plaidoiries finales écrites du 11 février 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger. 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). 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). En l'espèce, le loyer annuel des objets litigieux, charges comprises, s'élève à 12'540 fr., de sorte que la valeur litigieuse (3 x 12'540) est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.2 L'appel a été déposé dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al.1 CPC, en tenant compte de la suspension de délai de l'art. 145 al. 1 let.a CPC), de sorte qu'il est recevable. 1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des

faits (art. 310 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; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens. Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n° 121). 1.5 La pièce nouvelle produite par les locataires, établie après que la cause ait été gardée à juger par le Tribunal, est recevable dans le cadre de l'appel, dans la mesure où elle n'aurait pas pu être produite devant le Tribunal (art. 317 al. 1 CPC).

2. 2.1 Le premier grief invoqué par les appelants porte sur la constatation des faits, telle qu'opérée par le Tribunal, qu'ils désignent comme « une mauvaise appréciation des faits pertinents ». Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir tenu pour acquis que A_____ avait insulté, frappé au visage et menacé F_____ avec un couteau, alors que les propos de cette dernière et des témoins de l'altercation du 10 juin 2017 avaient divergé entre les auditions par la police et par le Ministère public. Ils leur reprochent de n'avoir pas analysé les déclarations de manière plus approfondie et d'avoir retenu la version de F_____ plutôt que celle de A_____, sans avoir entendu directement les témoins.

2.2 Les appelants ne sauraient reprocher au Tribunal d'avoir pris en considération les déclarations des témoins, ressortant du dossier pénal dont il a ordonné l'apport, puisque les parties ont toutes deux renoncé à d'autres mesures probatoires, notamment l'audition de témoins. Après la réception dudit dossier, les appelants n'ont pas non plus demandé la réouverture des enquêtes.

2.3 Le Tribunal a dûment souligné les quelques divergences émanant des différents témoignages et déclarations, relevées par les appelants. Celles-ci se rapportent principalement au coup porté au visage de F_____ par A_____, et tout spécifiquement à l'endroit précis du visage. A_____ conteste avoir porté ce coup, mais F_____ a déposé un certificat médical du 10 juin 2017, dans lequel le médecin qui l'a examinée a constaté que les signes cliniques étaient compatibles avec son allégation selon laquelle elle avait reçu un coup à la joue droite de la part de son voisin. I_____ a également confirmé la réalité de ce coup porté au visage dans ses déclarations au Ministère public. Ce dernier témoin et K_____ ont tous deux confirmé avoir vu A_____ brandir un couteau à bout de bras vers F_____. Enfin, A_____ lui-même a confirmé avoir voulu faire peur à sa voisine en sortant son couteau suisse. Il y a lieu de relever en outre que A_____ a lui-même admis avoir insulté sa voisine dès sa première audition par la police. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu l'existence des insultes, du coup porté au visage, ainsi que des menaces au moyen d'une arme blanche. Il n'y a dès lors pas eu de constatations inexactes des faits de la part du Tribunal.

3. Le deuxième grief des appelants porte sur l'application de l'art. 257f al. 4 CO. Ils contestent l'existence de faits suffisamment graves pour justifier un congé extraordinaire au sens de cette disposition.

3.1 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. S'il persiste à manquer d'égards envers les voisins, nonobstant une protestation écrite du bailleur, à tel point que le maintien du bail devient insupportable pour ce dernier ou les personnes habitant la maison, l'art. 257f al. 3 CO autorise le bailleur à résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires. Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail (ATF 136 III 65 consid.2.5). Le congé donné pour une

violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1; 4C.118/2001 du 8 août 2001, consid. 1b/bb/bbb et l'auteur cité). La résiliation "exceptionnellement extraordinaire" visée à l'art. 257f al. 4 CO (sans délai, sans protestation préalable, sans preuve que la poursuite du bail devient insupportable, effet immédiat) peut être signifiée par le bailleur s'il observe que le locataire - ou l'un de ses auxiliaires - provoque intentionnellement, ou par dol éventuel, un préjudice grave à la chose. Ainsi en est-il d'un acte volontaire d'incendie ou de sabotage des locaux loués à titre d'habitation ou commercial. La faute du locataire, ou celle d'une personne dont il répond, doit être intentionnelle; elle sera le plus souvent, sinon toujours, la cause d'une infraction pénale. Ainsi en est-il également, par une interprétation extensive systématique de la règle par la doctrine, d'une atteinte délibérée aux droits de la personnalité de voisins ou à leurs biens. En toute hypothèse, il doit s'agir d'une violation qualifiée du contrat (WESSNER, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI, 2ème éd. 2017, n. 40 et 41 ad art. 257f CO, et auteurs cités).

3.2 A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée plus haut, il convient de tenir compte de toutes les circonstances de l'espèce pour examiner l'efficacité de la résiliation extraordinaire notifiée en application de l'art. 257f al. 3 CO, soit après qu'une vaine mise en demeure a été notifiée au locataire. Ces conditions doivent a fortiori être prises en considération dans le cadre de la notification d'un congé extraordinaire immédiat, qui met un terme au contrat sans que le locataire ait eu l'occasion de se mettre - ou se remettre -, en conformité avec ce qui est attendu de lui. En outre, le texte clair de l'art. 257f al. 4 CO mentionne que le locataire doit avoir causé volontairement un préjudice « à la chose ». L'interprétation extensive faite par la doctrine quant à la possibilité de tenir compte également d'une atteinte aux droits de la personnalité des voisins doit ainsi être suivie avec retenue.

3.3 En l'espèce, il est établi qu'en raison d'une dispute ayant pour objet l'utilisation d'une place de parking, A_____ a crié sur sa voisine, l'a insultée, l'a frappée au visage et a sorti un couteau suisse de sa poche, dans l'intention de lui faire peur. Tous ces actes ont été exécutés en connaissance de cause et alors que A_____ n'était pas démuné de sa capacité de discernement. On ne saurait qualifier lesdits actes autrement que par une violation du devoir de diligence, d'une gravité certaine, commise par A_____. Cela étant, avant ces événements, ce dernier et son épouse n'ont jamais fait l'objet de plainte de la part de leurs voisins, en plus de 40 ans d'occupation de leur appartement. Dix voisins, y compris les concierges de l'immeuble depuis 35 ans, ont écrit à la régie pour en témoigner, de même que pour manifester leur étonnement quant aux conséquences de la querelle les ayant opposés à F_____. Dans ces conditions, il appartenait à la bailleuse de prendre contact avec ces locataires de longue date pour leur permettre de lui présenter leur version des faits. Certes la bailleuse a fait état de la gravité du comportement du locataire, mais compte tenu du fait qu'il s'agissait du premier incident le mettant en cause, rien ne dit que la notification d'une mise en demeure, avec menace de résiliation, n'eût pas suffi dans le cas d'espèce. Enfin, le locataire n'a pas causé de préjudice à la chose elle-même. Au vu de ce qui précède, les circonstances du cas d'espèce ne justifient pas la notification d'un congé immédiat sur la base de l'art. 257f al. 4 CO. Le jugement entrepris sera par conséquent réformé sur ce point et les congés notifiés le 19 juin 2017 seront déclarés inefficaces.

4. Les contestations des congés ordinaires, notifiés au lendemain des congés extraordinaires, mais pour la prochaine échéance du bail, à savoir le 31 décembre 2017, pour l'appartement et la place de parking doivent être examinées par la Cour. En effet, ces résiliations ont été portées dans les délais par les locataires auprès du Tribunal. Celui-ci n'a pas eu à trancher de leur validité dans la

mesure où il a constaté la validité des résiliations extraordinaires. La Cour dispose de tous les éléments essentiels pour trancher de cette question, les parties ayant plaidé sur le sujet en première instance et le Tribunal ayant instruit la cause sur les faits pertinents et déterminants.

4.1 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). Dans ce cadre, le motif de la résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b; arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 consid. 2.3; 4A_64/2010 consid. 2.2). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie et qui doit motiver le congé a seulement le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1.; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

4.2 En l'espèce, le motif des congés ordinaires résidait dans le comportement reproché au locataire lors de l'incident du 10 juin 2017. Aucun élément de la procédure ne permet de considérer qu'il s'agirait d'un prétexte. On ne saurait reprocher à la bailleuse de se prévaloir du comportement du locataire décrit plus haut, qui pouvait se reproduire et avoir de graves conséquences. Aucune explication des locataires n'aurait modifié cette situation. Aucune explication valable n'a d'ailleurs été apportée dans le cadre de la procédure quant à la violence du comportement du locataire pour une divergence d'opinion relativement à l'occupation d'une place de parking. Une annulation des congés ordinaires fondée sur les art. 271 al. 1 CO n'entre ainsi pas en considération dans le cas particulier. Au vu de ce qui précède, les résiliations ordinaires notifiées le 20 juin 2017 seront validées.

5. Reste dès lors à examiner si les locataires sont en droit d'obtenir une prolongation de bail, qu'ils ont sollicitée pour la durée maximale de quatre ans.

5.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des

intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin du bailleur ou ses proches parents ou alliés, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités; 125 III 226 consid. 4b). 5.2 En l'espèce, lors des résiliations du 20 juin 2017, les locataires occupaient leur logement depuis quarante et un ans. A teneur du dossier, ils n'ont pas fait l'objet d'autres plaintes de la bailleuse ou d'autres voisins pendant cette durée. L'incident survenu le 10 juin 2017 est isolé. Les deux locataires ont plus de soixante-cinq ans. Comme ils sont appréciés de plusieurs voisins et que F_____ a déménagé pendant la procédure, le fait que les locataires demeurent dans l'immeuble ne porte pas préjudice à la bailleuse. Au vu des éléments qui précèdent, la prolongation sollicitée de quatre ans, échéant au 31 décembre 2021, sera octroyée aux appelants. 6. Compte tenu de la prolongation de bail accordée, la requête en évacuation est prématurée. La bailleuse sera par conséquent déboutée de ses conclusions en évacuation, avec mesures d'exécution. 7. 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. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 25 mai 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/323/2019 rendu le 10 avril 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14271/2017-4-OSB. Au fond : Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement et, statuant à nouveau sur ces points : Déclare inefficaces les congés notifiés par la C_____ à A_____ et B_____ le 19 juin 2017 pour le 26 juin 2017 pour l'appartement de cinq pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____, à D_____ (GE), ainsi que pour la place de parking intérieure située au sous-sol des immeubles sis 2_____ à D_____ (GE). Déclare valables les congés notifiés par la C_____ à A_____ et B_____ le 20 juin 2017 pour le 31 décembre 2017 pour les mêmes objets. Accorde à A_____ et B_____ une prolongation de quatre ans, échéant au 31 décembre 2021. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Pauline ERARD, juges; Madame Silvia FENIELLO et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI 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 à 15'000 fr. cf. consid. 1.1.

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