

GE_GERICHTE C/14892/2014 vom 6. Februar 2017

GE Cour de justice, 2017-02-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14892_2014

FR: GE_GERICHTE C/14892/2014 du 6 février 2017

IT: GE_GERICHTE C/14892/2014 del 6 febbraio 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; BIEN À AFFECTATION DÉTERMINÉE |
CO.266.g.1; CO.257.f.3;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 06.02.2017 C/14892/2014

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; BIEN À AFFECTATION DÉTERMINÉE |
CO.266.g.1; CO.257.f.3;

C/14892/2014 ACJC/119/2017 du 06.02.2017 sur JTBL/156/2016 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; BIEN À AFFECTATION
DÉTERMINÉE Normes : CO.266.g.1; CO.257.f.3; En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/14892/2014
ACJC/119/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du
LUNDI 6 FEVRIER 2017 Entre Madame A_____ et Monsieur B_____ , domiciliés 27,
avenue D_____, 1207 Genève, appelants d'un jugement rendu le 22 février 2016 par le
Tribunal des baux et loyers, comparant tous deux par Me Nathalie THÜRLER, avocate rue
de la Synagogue 41, Case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'Etude de laquelle ils élisent
domicile, et Madame C_____ , domiciliée 27, avenue D_____, 1207 Genève, intimée,
représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les
bureaux de laquelle elle élit domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/156/2016 du 22
février 2016, expédié pour notification aux parties le 24 février 2016, le Tribunal des baux
et loyers a annulé le congé notifié par B_____ et A_____ à C_____ le 16 juin 2014 pour
le 30 septembre 2014 pour l'appartement de 5 pièces situé au 3 ème étage de l'immeuble sis
avenue D_____ 27 à Genève (ch. 1), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch.
2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, le Tribunal a retenu que le
fait de rédiger certains documents et d'exercer une activité accessoire d'avocate
indépendante sans réception de clients dans l'appartement servant d'habitation ne constituait
pas une affectation contraire à cette fin et ne pouvait justifier un congé. B_____ et
A_____ n'étaient ainsi pas dispensés d'établir que la situation était grave au point d'être
insupportable pour le voisinage. Ce cas n'était pas comparable à celui prévalant dans l'ATF
132 III 109 rendu par le Tribunal fédéral, qui traitait de l'exploitation d'un salon de
massages érotiques dans des bureaux. Les enquêtes n'avaient pas établi l'existence d'un
va-et-vient gênant de clients et le fait de rédiger à domicile des documents à titre
indépendant n'était pas susceptible de troubler quiconque. Quant au comportement de
C_____ à l'égard du mari de A_____, il s'agissait là d'un épisode unique dont les
circonstances exactes étaient contestées et dont il n'était pas prouvé, ni même allégué, qu'il
se soit reproduit après qu'une mise en demeure ait été adressée à la locataire. B. a. Par acte
expédié le 11 avril 2016 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ (ci-après : les

bailleurs) ont conclu à l'annulation du jugement du 22 février 2016, à ce que la résiliation du bail soit déclarée valable, à la condamnation de C_____ à évacuer son appartement et à l'exécution de l'évacuation dès l'entrée en force du jugement avec, le cas échéant, l'aide d'un huissier judiciaire et des forces de l'ordre. b. Par réponse expédiée le 17 mai 2016, C_____ (ci-après : la locataire) a conclu, principalement, à la confirmation du jugement entrepris et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, à ce qu'elle soit autorisée à restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin de chaque mois et à la fixation du loyer à 12 480 fr. c. B_____ et A_____ n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger le 9 août 2016. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 16 juin 1988, la S.I. DE L'AVENUE D_____, alors propriétaire, et C_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au 3ème étage de l'immeuble sis avenue D_____ 27 à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et deux mois, du 1 er août 1988 au 30 septembre 1989, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 12'000 fr. Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation. Le 20 juin 1988, la locataire a indiqué dans un formulaire établi par la bailleuse que le logement serait occupé par elle-même et lui servirait d'habitation, soit de résidence principale. b. Par jugement du 31 mai 2002, le Tribunal, statuant d'accord entre les parties, a donné acte à la bailleuse de ce qu'elle s'engageait à exécuter certains travaux, a fixé le loyer annuel de l'appartement à 15'240 fr. du 1 er octobre 2001 au 30 septembre 2003, a dit que ce loyer pouvait être indexé dès le 1 er octobre 2003, que le bail était prorogé, sa nouvelle échéance étant fixée au 30 septembre 2006, et a donné acte aux parties de ce que la locataire pouvait résilier son bail en tout temps moyennant un préavis de trois mois, les autres clauses du bail demeurant inchangées. c. Par avis de majoration de loyer du 10 août 2004, le loyer annuel a été porté à 15'468 fr. à partir du 1 er octobre 2004. d. Le 12 août 2004, A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble, et son fils, B_____, l'usufruitier. Ce dernier est devenu copropriétaire de l'immeuble le 9 avril 2009. e. Le 16 mai 2007, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 septembre 2007 en raison du besoin propre de B_____. Par jugement du 1 er octobre 2009, le Tribunal a annulé le congé précité. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 27 novembre 2008 qui s'était tenue dans le cadre de cette procédure, la locataire avait indiqué habiter avec son fils âgé de 16 ans et travailler en tant que conseillère juridique auprès de l'Hospice général, ainsi que comme conciliatrice auprès du Tribunal des Prud'hommes. f. A_____ occupe un appartement dans l'immeuble depuis le mois de novembre 2008. B_____, de son côté, a emménagé dans un appartement de l'immeuble en juillet 2010. g. Par courrier du 10 novembre 2009, dont la teneur a été rappelée par pli du 18 janvier 2010, la régie représentant les bailleurs a informé la locataire avoir constaté qu'elle avait installé sur sa porte palière une plaque professionnelle avec la mention "avocate". La régie remerciait la locataire de bien vouloir l'informer de son adresse professionnelle. Le 12 février 2010, la régie a remis à la locataire copie de son courrier du 10 novembre 2009 qu'elle n'avait apparemment pas reçu et l'a priée de bien vouloir lui confirmer que l'immeuble sis avenue D_____ 27 constituait également son adresse professionnelle. Par courrier du 22 février 2010 adressé à la régie, la locataire a confirmé que l'adresse de son domicile personnel constituait son adresse professionnelle et que la plaque était apposée sur sa porte depuis son emménagement. Elle a ajouté qu'elle avait fourni, dans le cadre de la procédure achevée fin 2009, deux attestations de ses employeurs

actuels mentionnant expressément les adresses des lieux dans lesquels elle exerçait ses activités professionnelles. Elle a enfin demandé que lui soit confirmé par un prochain courrier que les travaux en cours dans l'appartement sis en-dessous du sien étaient exécutés en conformité avec la législation en vigueur. h. Par courrier du 26 août 2011 adressé à la régie, la locataire a contesté le décompte de charges du 4 août 2011. Par requête déposée par devant le Tribunal le 12 janvier 2012, la locataire a conclu, principalement, à ce que les bailleurs soient condamnés à lui rembourser les charges payées en trop entre 2004 et 2011, soit une somme estimée à quelque 3'000 fr. en capital avec intérêts à 5% dès le 31 décembre 2004. Un échange de correspondances a eu lieu entre les parties au sujet notamment des périodes de vacance des appartements occupés par la suite par les bailleurs. Lors de l'audience du 24 septembre 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les bailleurs ont accepté par gain de paix de rembourser à la locataire une somme de 300 fr. pour solde de tout compte à titre de trop-perçu de provisions pour charges pour les périodes 2008 à 2011. i. Par courrier du 9 novembre 2012, la locataire s'est plainte auprès de la régie de ce que le palier du 3^{ème} étage et l'allée n'étaient plus éclairés la journée, soulevant la question de possibles représailles à la suite de la procédure susmentionnée. La régie a répondu le 22 novembre 2012 que la propriétaire de l'immeuble avait fait installer durant la première quinzaine du mois de juillet 2012 un éclairage cellulaire qui gérait de manière automatique le niveau d'éclairage en fonction des apports de lumière du jour, ce par souci d'économie d'énergie et dans un but de consommation écologique. Elle a contesté qu'il puisse s'agir d'une mesure de représailles, rappelant que l'accord pris par-devant la Commission de conciliation portait sur le remboursement de charges qu'elle avait réparties de manière erronée et non sur un soi-disant manque d'éclairage. j. Par courrier du 27 décembre 2013 adressé à la régie, la locataire a contesté la facture de charges du 26 novembre 2013 d'un montant de 693 fr. 40 pour la période du 1^{er} mai 2012 au 30 avril 2013. Elle a également rappelé les demandes récurrentes des locataires relatives à l'amélioration de l'isolation déficiente des fenêtres et a relevé qu'un entretien convenable de l'immeuble et un éclairage de ses parties communes, dont les escaliers, semblaient exigibles et étaient donc formellement demandés. k. Par pli du 22 janvier 2014, les bailleurs se sont référés à des propos tenus par la locataire à l'encontre du mari de la bailleuse, à savoir "je vous souhaite pour la nouvelle année que vous vous cassiez la figure encore plus qu'avant", indiquant que de tels propos étaient inacceptables. Ils ont demandé que la locataire s'abstienne à l'avenir d'un tel comportement, précisant qu'il pourrait justifier une résiliation ordinaire ou anticipée du bail. Ils ont également relevé que la locataire avait annoncé à la Commission du barreau qu'elle exploitait une étude d'avocat à l'adresse de son domicile privé, alors que les locaux loués étaient destinés à l'usage d'habitation, et l'ont mise en demeure de rétablir une situation conforme au contrat dans un délai de 30 jours, faute de quoi son bail serait résilié. Par courrier du 23 janvier 2014, la locataire a expliqué avoir souhaité que ce soit le concierge, soit le responsable du défaut d'éclairage, plutôt qu'un locataire qui tombe si ce défaut n'était pas réparé. Elle a ajouté que les précédents propriétaires lui avaient offert ce logement par amitié et qu'ils l'avaient autorisée à s'installer et à travailler à domicile, ce qu'elle faisait à temps partiel. Par courrier du 3 février 2014, les bailleurs ont confirmé leur mise en demeure du 22 janvier 2014, sollicitant qu'une copie de la prétendue autorisation délivrée par les précédents propriétaires leur soit transmise et rappelant qu'une éventuelle autorisation de la Commission du barreau n'avait pas d'incidence sur le rapport de bail, en particulier sur la destination de la chose louée qui ne pouvait être modifiée sans l'accord du bailleur. Le 3 mars 2014, les bailleurs ont rappelé être

dans l'attente de l'autorisation des précédents propriétaires, précisant que la régie n'avait aucune trace de celle-ci dans ses dossiers. Par pli du 5 mars 2014, la locataire a indiqué qu'aucune autorisation n'avait été nécessaire vu l'absence de changement d'affectation du logement. Elle avait utilisé son adresse privée pour s'inscrire au barreau. Toutefois, si cela pouvait mettre un terme aux "actes de harcèlement subis", elle radierait cette adresse dès réception d'une telle assurance de la part des bailleurs. Par courrier du 29 avril 2014, les bailleurs ont fixé à la locataire un délai de 15 jours pour leur fournir une copie d'un document attestant de la modification de son adresse professionnelle auprès de la Commission du barreau, pour modifier cette même adresse sur les divers répertoires téléphoniques consultables sur internet, et pour enlever la plaque avec la mention "avocate" sur sa porte palière, faute de quoi son bail serait résilié. 1. Par avis de résiliation du 16 juin 2014, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 septembre 2014 en raison de la destination commerciale de l'appartement sans leur accord et de la rupture du rapport de confiance. m. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée le 16 septembre 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 10 octobre 2014. La locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de 4 ans échéant au 30 septembre 2018 lui soit accordée, à ce qu'elle soit autorisée à restituer l'appartement en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin de chaque mois, et à ce que le loyer de son appartement soit fixé à 12'480 fr. par année, acompte de charges non compris, pendant toute la durée de la prolongation. Elle a allégué que la résiliation de bail constituait une mesure de représailles consécutive aux différentes prétentions qu'elle avait fait valoir. Par ailleurs, elle n'utilisait pas son appartement comme étude d'avocat, mais bien à titre d'habitation exclusivement. Elle avait en outre obtenu l'autorisation des bailleurs de l'époque de travailler occasionnellement chez elle, comme le faisaient de nombreux autres avocats, relevant que la bailleuse elle-même utilisait une pièce de son appartement pour y exercer son activité professionnelle. A l'appui de sa requête, elle a notamment produit les pièces suivantes : - un plan de son appartement comportant des indications manuscrites sur l'affectation de chaque pièce, à savoir : hall, couloir, réduit, cuisine, deux chambres, WC, salle-de-bains, salon et salle à manger;![endif]>![if> - des photographies de son appartement;![endif]>![if> - diverses attestations de connaissances de la locataire selon lesquelles aucune des pièces de son appartement n'avait été transformée en bureau;![endif]>![if> - une attestation de l'ancien directeur de E_____, F_____, du 2 juillet 2014 de laquelle il ressort que des mandats pour des conseils juridiques avaient été confiés à la locataire entre 2005 et 2013 et que les entretiens concernant ces mandats se passaient sans exception au siège administratif de la Fondation. Il ne s'était jamais rendu au domicile privé de la locataire;![endif]>![if> - une attestation du Conseil de fondation de G_____ du 30 juin 2014 selon laquelle la locataire représentait la Ville de Genève au sein de leur Conseil de fondation et que ce mandat consistait notamment à participer aux séances du Conseil qui avaient lieu au siège de la Fondation, ainsi que de participer à des rendez-vous auprès d'instances municipales et/ou cantonales ou auprès de tiers. Aucun entretien ou séance n'avaient eu lieu à son domicile;![endif]>![if> - une attestation du Tribunal des Prud'hommes du 18 juin 2014 aux termes de laquelle la locataire siégeait comme juge conciliatrice depuis mars 2010 et bénéficiait d'un accès aux locaux de la juridiction ainsi qu'à leur système informatique dans le cadre de la préparation et de la tenue des audiences, de la préparation des dossiers et de la rédaction de décisions;![endif]>![if> - une attestation de H_____ du 7 juillet 2014 indiquant que depuis septembre 2007

des mandats étaient régulièrement confiés à la locataire dont le suivi s'effectuait dans leurs locaux. Aucun membre de leur Conseil de fondation ou de leur personnel n'avait eu à se rendre à l'adresse de la locataire. n. Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle en évacuation du 24 novembre 2014, les bailleurs ont conclu, sur demande principale, à la validation du congé, et sur demande reconventionnelle à l'évacuation de la locataire et à l'exécution directe du jugement d'évacuation. A l'appui de leurs écritures, ils ont allégué qu'au début de l'année 2014, une personne se trompant d'étage avait sonné à la porte de la bailleuse affirmant avoir rendez-vous avec la locataire pour une consultation. Ils avaient alors remarqué qu'une plaque "avocate" figurait sur la porte palière de cette dernière. La locataire avait reconnu travailler à son domicile en tant qu'avocate indépendante, avoir installé la plaque susmentionnée et être inscrite au Barreau de Genève avec une adresse professionnelle correspondant à celle de son logement. Différents sites internet mentionnaient la présence d'une étude d'avocat au domicile de la locataire. o. Par ordonnance du 26 novembre 2014, le Tribunal a limité la demande reconventionnelle à la requête en évacuation en application de l'article 125 let. a CPC. p. Par courrier du 8 janvier 2015, la locataire a conclu au déboutement des bailleurs s'agissant de leurs conclusions reconventionnelles en évacuation, le congé n'étant pas entré en vigueur. q. Lors de l'audience du 27 février 2015, d'entente avec les parties, le Tribunal a limité la procédure à la question de l'annulabilité du congé en lien avec le délai de protection de trois ans. Le conseil de la locataire a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant une photo de la porte palière de l'appartement, non datée mais antérieure à 2008, dans la mesure où les peintures visibles sont anciennes et qu'elles ont été refaites en 2008. r. Par jugement du 24 avril 2015, le Tribunal a constaté que le congé donné le 16 juin 2014 par les bailleurs avait été donné durant une période de protection. s. Lors de l'audience du 19 juin 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La locataire a admis qu'il lui était arrivé, bien que rarement, de recevoir à son domicile des personnes à qui elle délivrait des conseils juridiques. Ces personnes ne payaient jamais, car il s'agissait d'amis ou de connaissances à qui elle donnait gratuitement des conseils. Lorsqu'il s'agissait de recevoir des clients, soit des personnes qui la payaient, ce qui arrivait très rarement, elle utilisait la salle de conférence des études I_____ à la rue J_____ ou K_____ à la rue L_____. Elle ne payait pas pour ce service, car il s'agissait d'amis d'études et il leur arrivait d'échanger des renseignements; c'était un échange de bons procédés. La configuration de son appartement correspondait à celle décrite dans ses écritures; elle n'avait pas de bureau, soit de pièce dédiée à son travail ou de salle de réception. Elle n'avait qu'un "coin ordinateur", qui était d'ailleurs visible sur la photographie du salon. Cet ordinateur lui servait pour ses activités privées et était également utilisé par son fils. A la remarque que la photographie du hall de son appartement ressemblait quelque peu à une salle d'attente, notamment en raison de la chaise qui s'y trouvait, elle a expliqué qu'ils s'asseyaient sur cette chaises pour mettre leurs chaussures. Cette chaise servait également à sa mère âgée de 86 ans lorsqu'elle lui rendait visite, car c'était le seul siège sur lequel elle était confortable; la chaise était alors déplacée dans la pièce où ils se trouvaient. A la question de l'utilité d'une plaque d'avocate sur sa porte si elle ne recevait pas de clientèle à domicile, elle a répondu que cette plaquette lui avait été offerte par sa mère. Lorsqu'elle avait emménagé dans l'appartement, elle l'avait posée sur la porte, d'une part car c'était la seule dont elle disposait et que cela lui évitait d'en racheter une autre et, d'autre part, pour des raisons sentimentales. S'agissant de la plaquette sur la boîte aux lettres, elle l'avait fait faire lors de son emménagement et la mention "avocate" y figurait, car elle était fière de l'être. Elle ignorait

si elle avait déjà eu des voisins qui mettaient leur profession sur la boîte aux lettres, mais imaginait que cela devait arriver selon les professions, précisant que son père, qui était journaliste, avait fait figurer sa profession sur la boîte aux lettres. Elle n'avait fait aucune démarche pour que sa qualité d'avocate apparaisse sur internet, précisant que l'adresse communiquée à la Commission du barreau était toujours le 27, avenue D_____. Elle n'avait pas eu connaissance du fait qu'une personne avait sonné à la porte de la bailleresse affirmant avoir rendez-vous avec elle pour une consultation. S'agissant de l'épisode du 13 janvier 2014, soit des propos qu'elle avait tenus à l'encontre du mari de la bailleresse, elle a expliqué qu'il y avait un problème d'éclairage dans l'immeuble. Selon sa compréhension d'un mot figurant dans l'ascenseur et indiquant qu'une personne s'était blessée, elle en avait déduit que c'était pour des raisons d'éclairage. Lorsqu'elle avait croisé le compagnon de la bailleresse, dont elle se doutait qu'il était le concierge, elle lui avait demandé si c'était le cas et lui avait dit que si quelqu'un devait tomber dans l'escalier, elle préférerait que ce soit lui plutôt qu'un locataire. Elle pensait alors à un voisin du premier étage qui se plaignait également de l'éclairage et descendait souvent l'escalier avec des petits enfants dans les bras. Elle n'était pas inscrite à la TVA ni à la taxe professionnelle communale. Elle avait une double cotisation AVS/AI, une pour ses activités salariées, une en tant qu'indépendante pour un montant très bas, sur un revenu de moins de 20'000 fr. par année. Elle n'avait pas annoncé d'autre adresse à l'AVS/AI que son adresse privée. Elle établissait des bilans de son activité d'indépendante qu'elle adressait à l'autorité fiscale. Son activité salariée comprenait les Prud'hommes et l'Hospice général (40%) jusqu'à l'an passé. Son activité aux Prud'hommes correspondait à un taux d'activité d'environ 20% et se déroulait dans les locaux du Pouvoir judiciaire. Elle avait pris le PLEND de l'Hospice général fin 2014. Son activité d'avocate indépendante correspondait à 10-15% depuis environ 10 ans. Ces 10-15% comprenaient les mandats pour E_____, G_____ et H_____. Lorsqu'elle se rendait dans l'une de ces fondations, elle travaillait en partie sur place sur son téléphone et elle rédigeait une partie des documents chez elle. Elle possédait également un ordinateur portable, même si elle ne l'utilisait pas beaucoup. En dehors de ces mandats et des amis à qui elle donnait des conseils gratuits, elle avait une clientèle payante composée notamment d'associations. Elle n'avait que très peu de clients privés payants et en général elle les recevait une ou deux fois dans les études susmentionnées, leur problème était réglé et elle ne les revoyait plus. Elle s'est engagée à produire son bilan, précisant qu'en mars 2015, elle avait dû gagner environ l'700 fr. par sa rente de l'Hospice, entre 3'000 fr. et 3'500 fr. pour les Prud'hommes, entre 500 fr. et l'000 fr. pour ses mandats pour les fondations. Pour sa clientèle privée payante, elle gagnait environ 12'000 fr. par an. Globalement, elle percevait entre 5'000 fr. et 5'500 fr. net par mois. Le montant de ses revenus provenant du mandat des fondations était variable selon les périodes. Elle n'avait pas de papier à lettres, mais écrivait son adresse à l'ordinateur lorsqu'elle rédigeait un courrier. Elle mentionnait "C_____, avocate" et l'adresse de son domicile privé. Elle n'utilisait jamais la mention "C_____, avocate" dans sa correspondance privée, mais uniquement dans un contexte professionnel ou lorsqu'elle rédigeait des lettres pour le compte d'amis, soit une à deux fois par semaine maximum. Elle n'avait pas fait de recherches pour trouver une solution de logement. Elle avait certes regardé les petites annonces, mais n'avait pas effectué de recherches sérieuses. La bailleresse a déclaré avoir emménagé dans l'immeuble en novembre 2008 et habiter au premier étage. Elle n'avait alors pas prêté attention aux plaquettes de portes et de boîtes aux lettres, précisant que, lorsqu'elle avait acquis l'immeuble, M_____ lui avait confirmé qu'il n'y avait que des baux d'habitation, sauf pour l'appartement qu'elle occupait où il y avait un

cabinet de médecin. Elle a admis avoir donné le congé à un locataire du 4^{ème} pour disposer d'un appartement plus grand dans lequel elle pourrait consacrer une pièce à son bureau, soit son activité de gérance de l'immeuble. La personne qui était venue sonner à sa porte alors qu'elle se rendait chez la locataire lui avait dit : "Excusez-moi, je cherche le maître". Cette personne avait à la main une lettre sur laquelle il lui avait semblé qu'il y avait l'en-tête au milieu de la page, marqué "B_____". Elle n'avait aucun contact avec la locataire, qui ne la saluait pas lorsqu'elles se croisaient dans les escaliers. Elle ne lui avait donc pas demandé d'explications à la suite de cet épisode. Elle n'avait pas assisté à la discussion du 13 janvier 2014. Son mari était remonté immédiatement après et était outré d'avoir été insulté par la locataire. Fin février 2015, alors qu'elle se trouvait dans le hall d'entrée devant les boîtes aux lettres, une dame était entrée et cherchait l'étage de la locataire. La bailleresse s'était contentée de le lui indiquer. t. Le 31 juillet 2015, l'intimée a déposé une plainte pénale contre B_____ en raison des coupures d'éclairage dont elle se plaignait. La plainte a donné lieu à une ordonnance de non-entrée en matière du Ministère public. u. Le 13 août 2015, le conseil de la locataire a fait parvenir au Tribunal les bilans 2012, 2013 et 2014 de cette dernière dont la production avait été requise, ainsi que les attestations annuelles 2012 et 2013 concernant son revenu déterminant unifié. Il en ressort que son bénéfice net s'est élevé à 12'267 fr. 85 en 2012, 5'239 fr. 80 en 2013 et 11'879 fr. 65 en 2014. v. Par chargé de pièces complémentaire du 8 octobre 2015, la locataire a produit ses comptes de pertes et profits pour les années 2012, 2013 et 2014, ainsi qu'un contrat intitulé "mise à disposition" conclu le 1^{er} janvier 2006 entre la locataire et N_____ portant sur une place de parking et utilisation de véhicule, box/local d'archivage et déshumidificateurs pour le local d'archivage pour un montant de 500 fr. par mois. Elle a expliqué que le poste "loyer" du décompte de charges ne concernait pas une partie de l'appartement, mais un emplacement de parking et un local d'archivage. Quant à son tarif horaire, il s'élevait à 380 fr. de l'heure en 2013, augmenté à 390 fr. de l'heure en 2014. Ainsi, elle avait facturé 1.7 heures par semaine en 2012, 1.2 heures par semaine en 2013 et 1.7 heures par semaine en 2014. w. Le 9 novembre 2015, la locataire a produit un nouveau chargé de pièces complémentaire comprenant notamment un courrier du 1^{er} novembre 2015 par lequel elle expliquait le contrat de "mise à disposition" du 1^{er} janvier 2006 conclu avec son ancien compagnon. Par ce contrat, elle pouvait disposer d'une place dans un box fermé qui servait tant de local d'archivage que de place de parcage pour un véhicule dont elle pouvait disposer pour des déplacements professionnels. Elle disposait également de l'usage d'un second véhicule sis sur une place de parc ouverte dans un parking en sous-sol. Elle utilisait rarement ce second véhicule, principalement lorsque le premier véhicule était en réparation ou qu'elle et son ancien compagnon en avaient tous les deux besoin. x. Par chargé de pièces complémentaire du 26 novembre 2015, le conseil des bailleurs a fourni au Tribunal un extrait du répertoire des entreprises du canton de Genève mentionnant que la locataire exerçait une activité à domicile avec l'adresse de l'appartement litigieux, un extrait de jugement de la Commission fédérale de recours pour la formation de base et la formation postgrade des professions médicales du 7 mars 2006 ainsi qu'un jugement du Tribunal fédéral du 3 mars 2015 et un procès-verbal d'une séance ordinaire du Conseil municipal de la commune de Chêne-Bougeries du 28 février 2013, dans le cadre desquels la locataire était intervenue comme avocate d'une partie, et une ordonnance de non-entrée en matière rendue le 9 septembre 2015 par le Ministère public à la suite d'une plainte pénale déposée par la locataire à l'encontre du bailleur. y. Le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins lors des audiences des 8 septembre et 27 novembre 2015. O_____, époux de la bailleresse, a

déclaré que quelques jours avant le 13 janvier 2014, il avait glissé en nettoyant l'ascenseur et s'était blessé au coude. Il ne portait pas de bandage visible. Le 13 janvier 2014, alors qu'il se trouvait au rez-de-chaussée devant la porte de l'ascenseur, il avait croisé la locataire qui allait prendre l'ascenseur. Ils ne s'étaient pas salués, car depuis toujours la locataire ne le saluait pas. Elle lui avait alors dit : "Cassez-vous la figure, mais plus qu'avant". Auparavant, il y avait eu des petits mots affichés dans l'ascenseur sur lesquels quelqu'un, dont il ignorait l'identité, avait écrit quelque chose du type "c'est bien fait pour lui". Selon le témoin, la locataire avait été informée de sa chute par les voisins et également par les messages dans l'ascenseur. Personne n'avait été témoin de sa chute, mais il avait dû raconter cela à des voisins. Pour sa part, il n'avait jamais mis de mots dans l'ascenseur, par exemple pour reprocher aux locataires de l'avoir sali. Les messages qui y étaient affichés ne pouvaient donc pas être une réponse à un mot de sa part. Suite aux propos de la locataire, il n'avait rien répondu, car il était sous le choc. Il avait raconté cela à son épouse dès qu'il l'avait vue. P_____ a indiqué être une amie de la locataire qu'elle connaissait depuis plus de 30 ans. L'immeuble appartenait auparavant à ses grands- parents. Il avait appartenu par la suite à une hoirie dont elle faisait partie et qui était gérée par son frère, M_____. Son frère l'avait avertie qu'un appartement se libérait dans l'immeuble avenue D_____ 27. Elle avait alors proposé l'appartement à la locataire. Concernant le fait qu'il ressortait du bail que l'appartement était destiné à l'usage d'habitation, elle a précisé qu'à sa connaissance, rien d'autre n'avait été convenu. Elle n'avait jamais discuté avec la locataire de la possibilité que celle-ci puisse travailler dans son appartement. Elle s'était déjà rendue chez cette dernière et avait même habité dans l'immeuble quelques années, de 1993 à 2000. Elle ne pensait pas qu'à l'époque il y avait une plaque marquée "avocate" sur la porte de la locataire. Il n'y avait dans l'appartement aucun espace dédié à la réception de clients, mais uniquement un salon et une salle à manger avec des portes coulissantes et un petit bureau dans l'alcôve du salon. Elle n'avait pas remarqué d'allées et venues particulières dans l'immeuble, précisant qu'elle travaillait à 100 % durant la journée. Après son départ de l'immeuble, elle était retournée quelques fois chez la locataire, mais la dernière fois remontait déjà à quelques années. z. Par plaidoiries finales du 22 janvier 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à réception de ces écritures. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Spühler/Tenchio/Infanger 2 ème [ed], 2013, n° 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. 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, charges non comprises, s'élève à 15'468 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 2. Dans le jugement qu'il a rendu le 24 avril 2015 dans la présente cause, le Tribunal a constaté que le congé donné le 16 juin 2014 par les appelants avait été donné durant une période de protection au sens de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Ce point n'est ici pas remis en cause. Le Tribunal a rappelé qu'en vertu de l'article 271a al. 3 let. c CO, les lettres d et e de l'alinéa 1 ne sont pas applicables lorsque le congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO). Les appelants soutiennent que les conditions d'un congé extraordinaire étaient réalisées et que le congé notifié pour le 30 septembre 2014 devait être déclaré efficace; de ce fait, le jugement entrepris devait être réformé et l'évacuation immédiate de l'intimée prononcée. De son côté, l'intimée soutient qu'un congé ordinaire fondé sur des motifs extraordinaires ne peut pas être notifié pendant la période de protection quand bien même les motifs invoqués à l'appui du congé ordinaire seraient fondés. Ainsi, selon elle, l'exception de l'art. 271a al. 3 let. c CO ne serait pas applicable et le congé devrait être annulé. Il convient au préalable d'examiner cette dernière question. En effet, si l'intimée devait être suivie, l'examen de la réalisation des conditions des art. 257f al. 3 et 266g CO deviendrait sans objet. 2.1. Pendant une période de protection contre les congés, dans les cas qui justifient une résiliation anticipée du bailleur au sens des art. 257d, 257 f et 266g et h CO, le bailleur peut signifier un tel congé pour l'échéance contractuelle. Il doit prouver que les conditions de validité du congé extraordinaire sont remplies et le locataire doit pouvoir déduire du congé que le bailleur invoque un motif extraordinaire (ATF 92 II 184 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4C.202/1994 du 3 octobre 1995 consid. 2b/aa et 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 consid. 2.3; ACJC/928/2014 du 6 août 2014; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 747; Bohnet/Montini, *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n. 66 ad art. 271a CO; Burkhalter/Martinez/Favre, *Commentaire SVIT*, Lausanne 2011, p. 685). Le Tribunal fédéral a posé le même principe dans le cadre de l'application de l'article 272a CO relatif à l'exclusion de la prolongation (ATF 117 II 415 = JT 1992 I 596). 2.2. En l'espèce, l'avis de résiliation du bail du 16 juin 2014 indique que le congé a été notifié « en raison de la destination commerciale de l'appartement, sans l'accord de la bailleuse et de la rupture du rapport de confiance avec celle-ci ». La lettre d'accompagnement du même jour détaillait les motifs du congé et faisait référence à la lettre d'avertissement du 29 avril 2014. En conséquence, l'intimée pouvait comprendre que le congé, bien que donné pour l'échéance contractuelle du bail, était fondé sur des motifs extraordinaires de résiliation. Il y a donc lieu d'examiner si le congé litigieux respecte les conditions d'un congé extraordinaire. 2.3. L'art. 266g al. 1 CO pose une règle générale en matière de résiliation extraordinaire du bail. A ce titre, il est subsidiaire aux dispositions légales qui traitent de cas particuliers de congés extraordinaires (arrêt du Tribunal fédéral 4C_164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2c résumé in DB 2000, p. 17, n. 8; Weber, *Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, in: *Obligationenrecht I*, 3 e éd., Bâle 2002, n. 4 ad art. 266g CO; Lachat, in : *Commentaire*

romand, CO I, Bâle/Genève/Munich 2003, n. 2 ad art. 266g CO). Ainsi, en cas de violation du devoir de diligence du locataire et de manque d'égards envers les voisins, il faut en principe procéder conformément à l'art. 257f al. 3 ou 4 CO. Selon le Tribunal fédéral, cela n'exclut cependant pas que le motif qui rend intolérable la poursuite du bail jusqu'au prochain terme de résiliation réside (aussi) dans un manque de diligence et d'égards envers les voisins. Des violations du contrat en elles-mêmes insuffisantes pour fonder une résiliation extraordinaire peuvent apparaître comme graves en raison de leurs répétitions constantes malgré des avertissements, au point que la poursuite du bail jusqu'à son échéance ordinaire ne peut pas être imposée à l'autre partie (arrêt du Tribunal fédéral 4C_395/2006 du 23 janvier 2007 résumé in DB 2008, p. 26-27; Higi, Die Miete, in : Obligationenrecht, 4 e éd., V 2 b, Zurich 1995, n. 16 et 51 ad art. 266g CO). 2.4. Il se justifie donc d'examiner en premier lieu si les conditions d'un congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO sont remplies. Si tel ne devait pas être le cas, il conviendrait de vérifier si le congé peut être considéré comme valable au regard de l'art. 266g CO. 2.5. L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail d'habitation et de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : - une violation du devoir de diligence incombant au locataire, - un avertissement écrit préalable 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, - le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_457/2013 4 février 2014; 4A_87/2012 du 10 avril 2013 consid. 4.1; 4C.306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.1, in SJ 2004 I p. 439). Le congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 678). 2.6. En l'espèce, il n'est pas contesté que les conditions formelles d'application de l'art. 257f al. 3 CO soient respectées. Il s'agit de savoir si la violation du contrat reprochée à l'intimée, soit l'utilisation de son logement pour exercer une activité d'avocat, suffit à justifier un congé extraordinaire fondé sur cette disposition. 2.7. Selon la jurisprudence, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2; 123 III 124 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a p. 126; Wessner, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, n. 7 ad art. 257f CO; cf. Wessner-Zen-Ruffinen, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Fribourg 2007, p. 192 n. 504). La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non-respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la chose. Le Tribunal fédéral a jugé

qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ss; arrêts du Tribunal fédéral 4A_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A_38/2010 du 1er avril 2004 consid. 3.1). La résiliation anticipée présuppose une violation grave (cf. art. 271a al. 3 let. c et 272a al. 1 let. b CO; ATF 132 III 109 consid. 2; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4 e éd. 2009, p. 345 n. 2380; Wessner, *op. cit.*, *Droit du bail*, n. 31 ad art. 257f CO; Weber, in *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 5 e éd. 2011, n. 6 ad art. 257f CO; *Commentaire SVIT*, *op. cit.*, n. 33 ad art. 257f CO; Vessner-Zen-Ruffinen, *op. cit.*, p. 147 ss n. 405 ss). L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui constituent des points essentiels du bail, remplit cette exigence (cf. Wessner, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, in 14 e Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 8 n. 22; arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.3).

2.8 En l'espèce, il découle de l'instruction de la cause que l'intimée exerce, à temps partiel, une activité d'avocate dans son appartement, fait qu'elle a d'ailleurs admis. Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 31'000 fr. en 2012, de 22'000 fr. en 2013 et de 32'000 fr. en 2014. Les appelants soutiennent que les revenus de l'intimée sont certainement plus élevés, sans avoir toutefois pu le démontrer. Les appelants produisent des décisions de justice rendues dans des procédures dans lesquelles l'une des parties était représentée par l'intimée. Cela n'est toutefois pas décisif, dès lors que l'activité d'avocat consiste notamment à représenter des justiciables en justice. Les appelants cherchent également à tirer argument des charges déclarées par l'intimée, notamment de loyers afférents à la location de places de parc, pour démontrer l'ampleur de son activité professionnelle. Toutefois, ces éléments ne permettent pas de démontrer une ampleur particulière de l'activité professionnelle développée dans l'appartement. Ils n'ont pas non plus prouvé que l'activité de l'intimée correspondait à un temps partiel à 40% au moins jusqu'en 2014, puis davantage depuis 2015. Il n'a pas été démontré que l'intimée reçoive ses clients à domicile. Au contraire, une partie importante de son activité se déroule à l'extérieur de son logement, ce qui a été attesté par certains de ses clients. Les appelants invoquent par ailleurs la présence d'une plaque mentionnant la profession de l'intimée sur sa porte palière, fait qui a d'ailleurs déclenché le litige, ainsi que la mention de l'adresse professionnelle de l'intimée à son domicile dans divers annuaires et registres professionnels. En revanche, il n'existe pas de plaque professionnelle de l'intimée sur la façade de l'immeuble et l'intimée n'a pas fait de publicité active pour son activité. Les appelants estiment en outre que l'appartement est aménagé de manière à favoriser l'activité professionnelle de l'intimée, notamment par l'installation de matériel informatique ainsi que d'une ligne téléphonique et d'un fax répertorié auprès de la Commission du barreau de Genève à l'adresse des locaux loués. De telles installations sont toutefois courantes en 2016. La seule mention de l'adresse dans les divers registres, nécessaires afin que l'intimée puisse recevoir des correspondances, ne permet pas non plus de retenir une utilisation professionnelle des locaux destinés à usage d'habitation. Les appelants soutiennent enfin que la situation de l'intimée serait contraire à diverses législations administratives et fiscales. Ces allégués sont exorbitants à la présente procédure. Au vu de ce qui précède, la Cour retiendra que, si l'intimée a effectivement admis exercer une activité professionnelle sporadique dans son logement, celle-ci se déroule principalement à l'extérieur de celui-ci. Seuls des travaux de rédaction s'y déroulent. Les appelants n'ont pas prouvé que l'activité professionnelle déployée par l'intimée dans son logement soit suffisamment importante pour constituer une violation de la clause du bail

relative à l'affectation de la chose louée. Dès lors que, par ailleurs, l'activité de l'intimée ne rend pas la poursuite du bail insupportable, les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies et le congé, en tant qu'il est fondé sur cette disposition, est inefficace.

3. Les appelants soutiennent que divers agissements de l'intimée, pris conjointement avec l'utilisation du logement à des fins professionnelles, constitueraient des justes motifs de résiliation du bail.

3.1. Selon l'art. 266g al. 1 CO, chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable. L'art. 266g CO est un cas d'application de la théorie de l'imprévision ou "clausula rebus sic stantibus" : dans les contrats de durée, il faut prendre en considération la survenance d'événements extraordinaires, non prévus à l'origine par les parties (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 699). Les justes motifs de l'art. 266g CO sont des circonstances exceptionnelles, inconnues et imprévisibles lors de la conclusion du contrat, qui rendent la poursuite du bail intolérable, et qui ne résultent pas d'une faute du bailleur (Lachat, *op. cit.*, p. 700). Ces circonstances doivent objectivement revêtir une certaine gravité. Celle-ci se mesure en comparant la situation actuelle et celle existant au moment de la conclusion du contrat. De plus, les motifs invoqués par le bailleur ne doivent pas avoir existé, ni avoir été prévisibles le jour de la conclusion du bail (Lachat, *op. cit.*, p. 700). Enfin, les justes motifs doivent être durables. Des événements passagers, fussent-ils graves, ne sauraient fonder une résiliation anticipée (Lachat, *op. cit.*, p. 700). Ils peuvent résider dans la situation générale, dans la personne du bailleur, dans la personne du locataire (Lachat, *op. cit.*, p. 700). En raison des justes motifs invoqués, la poursuite du bail doit devenir intolérable pour le bailleur (Lachat, *op. cit.*, p. 701).

3.2. En l'espèce, il ressort de l'instruction de la cause que les relations entre les parties peuvent être qualifiées de conflictuelles. Plusieurs procédures judiciaires les ont opposées, en 2009 et en 2011. L'intimée s'est par ailleurs plainte auprès de la régie d'un manque d'éclairage dans l'immeuble en 2012. En 2013, elle a contesté une facture de charges et a rappelé les demandes récurrentes des locataires relatives à l'amélioration de l'isolation, à l'entretien et à l'éclairage de l'immeuble. En janvier 2014, un incident isolé aurait opposé le mari de l'appelante à l'intimée, au cours duquel cette dernière lui aurait souhaité « pour la nouvelle année que vous vous cassiez la figure encore plus qu'avant ». Lors de l'instruction de la présente cause, elle a déclaré qu'elle s'adressait au concierge de l'immeuble. Enfin, en 2015, soit après la résiliation du bail, l'intimée a déposé plainte pénale contre les appelants en raison du manque d'éclairage dans les parties communes de l'immeuble, laquelle a donné lieu à une ordonnance de non-entrée en matière par le Ministère public. Ces circonstances font apparaître des relations difficiles entre les parties, ce d'autant plus que les appelants habitent dans le même immeuble, depuis une date postérieure à la conclusion du bail. En ce qui concerne les procédures judiciaires et les plaintes de l'intimée, elles relèvent de l'exercice de ses droits de locataire, même si certaines d'entre elles peuvent sembler chicanières. L'altercation de janvier 2015, confirmée par le témoignage du mari de la bailleuse, que la Cour retiendra comme crédible, est un événement grave, puisque l'intimée lui a souhaité de se blesser gravement. Il s'agit toutefois d'un événement isolé. Certes, il a été suivi, quelques mois plus tard, par le dépôt d'une plainte pénale pour une broutille, alors même que l'intimée, avocate, devait savoir, d'une part, qu'elle n'avait aucune chance d'aboutir et que, d'autre part, elle était de nature à perturber sérieusement les appelants et ses relations avec ceux-ci. Toutefois, cette plainte pénale a été déposée postérieurement à la notification de la résiliation de bail litigieuse. Il ne pourra donc pas en être tenu compte. Au vu de ce qui précède, il apparaît que l'on ne se

trouve pas en présence de justes motifs permettant de résilier le bail en application de l'art. 266 g CO. En tant qu'il serait fondé sur cette disposition, le congé est inefficace. La Cour estime toutefois que le comportement de l'intimée n'est pas exempt de critiques. De nouveaux incidents de même nature pourraient, selon les circonstances, fonder une résiliation du bail pour de justes motifs, la poursuite des relations entre les parties pouvant devenir intolérable. 4. Au vu des considérants qui précèdent, c'est à bon droit que le Tribunal a annulé le congé donné pour le 30 septembre 2014, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé. 5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 11 avril 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/156/2016 rendu le 22 février 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14892/2014. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale 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.