

GE_GERICHTE C/27308/2013 vom 11. Dezember 2015

GE Cour de justice, 2015-12-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27308_2013

FR: GE_GERICHTE C/27308/2013 du 11 décembre 2015

IT: GE_GERICHTE C/27308/2013 del 11 dicembre 2015

Regeste

RÉSILIATION IMMÉDIATE ; DILIGENCE | CO.257.f.3;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 05.09.2016 C/27308/2013

RÉSILIATION IMMÉDIATE ; DILIGENCE | CO.257.f.3;

C/27308/2013 ACJC/1150/2016 du 05.09.2016 sur JTBL/1324/2015 (OBL) , CONFIRME

Descripteurs : RÉSILIATION IMMÉDIATE ; DILIGENCE Normes : CO.257.f.3; En fait

En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR

JUDICIAIRE C/27308/2013 ACJC/1150/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers du LUNDI 5 SEPTEMBRE 2016 Entre Monsieur A_____ ,

représenté par ses curateurs B_____ et C_____ , et Madame B_____ , domiciliés

_____ , appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 décembre

2015, tous deux représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève

6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et D_____ , sise Bleicherweg

19, 8000 Zurich, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard

Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A.

Par jugement du 11 décembre 2015, expédié pour notification aux parties le 14 décembre

2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 18 novembre 2013

pour le 31 décembre 2013 par D_____ (ci-après : D_____) à A_____ et B_____

concernant l'appartement de 6 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, Genève

(ch. 1 du dispositif), condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur

personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux

l'appartement précité (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre cette

décision, à la 7^{ème} 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). B. a. Par acte expédié à la Cour de justice le 1^{er} février 2016, A_____ et B_____

forment appel contre ce jugement. Ils concluent à son annulation et à la constatation de

l'inefficacité de la résiliation de bail du 18 novembre 2013. Ils produisent une pièce

nouvelle, à savoir une ordonnance du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant du 27

octobre 2015 relevant les curateurs précédemment désignés de A_____ et désignant à cette

fonction deux membres de sa famille. b. Dans sa réponse du 29 février 2016, D_____

conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes

leurs conclusions. c. Par réplique du 21 mars 2016 et duplique du 8 avril 2016, les parties

ont persisté dans leurs conclusions. d. Les parties ont été avisées par avis de la Cour du 12

avril 2016 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la

procédure : a. D_____ , bailleresse, et A_____ et B_____ , locataires, sont liés par un

contrat de bail du 30 janvier 2003 portant sur la location d'un appartement de 6 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (Genève). Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 23'052 fr. et la provision pour charges à 1'800 fr. Le contrat a été conclu pour une durée d'un an et 15 jours, dès le 15 mars 2003, renouvelable tacitement d'année en année, sauf congé donné avec un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois. b. Par courrier du 4 octobre 2012, se référant à une entrevue du même jour en présence de E_____, voisine du 1^{er} étage, la bailleresse a informé les locataires que si une nouvelle plainte de la précitée lui parvenait, leur bail serait résilié sans autre avertissement. Elle a précisé également qu'elle allait procéder à un nettoyage des parties salies ainsi qu'à la réparation du tuyau de la salle de bains par lequel s'infiltrait l'eau, et que les frais de ces travaux seraient à la charge des locataires. c. Le contrat de bail a été résilié par avis officiels du 27 novembre 2012 pour le 31 mars 2013. d. Contesté par les locataires, le congé a été retiré par la bailleresse lors de l'audience devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 16 octobre 2013. La bailleresse s'est engagée à faire exécuter certains travaux, dont la réfection des parquets du salon, du hall, du dégagement et de la chambre et le montant de 6'408 fr. devait être remboursé par les locataires à raison de 250 fr. par mois, la première fois fin novembre 2013. Les locataires se sont pour leur part engagés à user de la chose louée avec le soin nécessaire, à défaut de quoi la bailleresse se réservait le droit de résilier le bail pour justes motifs selon l'article 257f CO. Les locataires devaient enfin donner accès à l'appartement à la bailleresse pour en contrôler l'état moyennant un préavis de 48 heures. e. Le 30 octobre 2013, la bailleresse a déclaré aux locataires avoir été interpellée par le responsable de l'entreprise sanitaire œuvrant dans leur logement. Celle-ci avait déposé le lavabo de la salle de douche afin de pouvoir effectuer les travaux de remise en état et l'avait entreposé dans le hall d'entrée en attendant de le remettre. Le lendemain, l'entreprise avait eu la surprise de constater que ce lavabo avait été cassé volontairement en sept à neuf morceaux, visiblement par plusieurs coups portés avec force par un objet lourd tel un marteau ou une barre de fer. La bailleresse précisait qu'elle n'entrait pas en matière pour son remplacement et allait faire boucher les écoulements. Elle priait par conséquent les locataires de bien vouloir faire intervenir une entreprise de leur choix afin de procéder à la pose d'un nouveau lavabo, à leurs frais. Elle se disait également surprise par le comportement destructeur et incivil que les locataires continuaient à adopter vis-à-vis du bien loué et leur rappelait qu'ils s'étaient engagés lors de l'audience de conciliation du 16 octobre 2013 à user de la chose louée avec le soin nécessaire et qu'elle était en mesure, à défaut, de résilier leur contrat de bail pour justes motifs. f. Par courrier électronique du 3 novembre 2013, F_____, voisine du 3^{ème} étage, dont l'appartement est situé juste au-dessus de celui des locataires, a écrit à la bailleresse pour faire suite à leur conversation téléphonique du 31 octobre 2013 et lui confirmer que depuis l'emménagement de la famille A_____ B_____ dans l'immeuble, elle subissait régulièrement, tard dans la nuit et même parfois le dimanche matin dès 7h00, leurs cris et leurs hurlements. Elle avait l'impression que des meubles ou des objets tombaient en faisant un bruit insupportable. Sa patience avait atteint ses limites le soir du 30 octobre 2013, quand, dès 22h30, elle avait à nouveau entendu des cris perçants, des meubles ou objets lourds qui tombaient et les cris et les pleurs d'un très jeune enfant apparemment complètement apeuré. Elle a précisé avoir très peur et ne plus souhaiter subir les conséquences de ces bagarres et de cette violence car, compte tenu de ce qui précédait, les choses pouvaient s'aggraver. g. Le 6 novembre 2013, la bailleresse a informé les locataires des plaintes reçues des habitants de l'immeuble à la suite de l'incident du 30 octobre 2013. Elle a précisé que son courrier valait avertissement et que

le bail serait résilié pour justes motifs à la prochaine réclamation reçue à leur rencontre, que ce soit pour tapage nocturne ou pour non entretien de la chose louée, se référant à ce dernier égard à sa lettre du 30 octobre 2013. h. Le 15 novembre 2013, E_____ a écrit à la bailleuse afin de l'avertir qu'en date du 8 novembre 2013, une nouvelle inondation provenant du dessus s'était produite sur le balcon de la cuisine et du salon. Elle a précisé que, comme précédemment, cela avait sali les vitrages, les stores et le sol. i. Par avis officiels du 18 novembre 2013, le contrat de bail des locataires a été résilié pour le 31 décembre 2013. Le courrier accompagnant l'avis de résiliation mentionnait que la bailleuse avait été à nouveau saisie de plaintes concernant les coutumes de nettoyage des locataires qui avaient une nouvelle fois nettoyé leur séjour à grande eau, inondant ainsi la terrasse et les vitrages du logement se trouvant en-dessous du leur. Force était ainsi de constater qu'ils négligeaient sciemment leur engagement pris le 16 octobre 2013 d'user de la chose louée avec le soin nécessaire. Le bail était donc résilié pour justes motifs selon l'article 257f CO. j. Le 15 décembre 2013, E_____ a écrit à la bailleuse pour l'avertir qu'une nouvelle inondation du balcon, identique aux autres, était survenue le 10 décembre 2013. k. Les locataires ont contesté le congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 19 décembre 2013. Non-conciliée lors de l'audience du 31 mars 2014, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 30 avril 2014 et les locataires ont conclu à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé. A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont allégué qu'ils habitaient l'appartement avec leurs cinq enfants et que A_____ était gravement malade, au bénéfice d'une rente AI à 100% et sous curatelle de portée générale. Un déménagement aurait donc des conséquences pénibles pour la famille. Ils ont contesté les faits reprochés, dans la mesure où ils n'avaient pas nettoyé leur salon à grande eau mais où un incident s'était produit avec la machine à laver qui avait débordé. l. Par mémoire de réponse et demande reconventionnelle du 20 juin 2014, la bailleuse a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal constate la validité du congé et déboute les locataires de toutes autres ou contraires conclusions et, sur demande reconventionnelle, à ce que le Tribunal condamne les locataires à évacuer l'appartement et ordonne à la force publique ainsi qu'à tous huissiers de procéder à l'expulsion des locataires dans un délai d'un mois à compter de l'entrée en force du jugement. A l'appui de ses conclusions, la bailleuse a allégué que depuis le mois d'octobre 2012 à tout le moins, E_____ s'était plainte des nuisances causées par les locataires qui lavaient à grande eau leur appartement, ce qui provoquait des inondations dans l'appartement du dessous. Malgré des avertissements, ils n'avaient pas cessé leur comportement, si bien que le bail avait été résilié une première fois en novembre 2012 et une seconde fois en novembre 2013. Les locataires provoquaient régulièrement des nuisances sonores empêchant les autres habitants de dormir. En effet, ils criaient et hurlaient à toute heure du jour et de la nuit et laissaient également fréquemment tomber des objets lourds sur le sol. m. Par ordonnance du 25 juin 2014, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions en évacuation, en application de l'article 125 let. a CPC. n. Par mémoire de réponse à la demande reconventionnelle du 1^{er} septembre 2014, les locataires ont persisté dans leurs conclusions sur demande principale et ont conclu, sur demande reconventionnelle, au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions. o. Lors de l'audience du 4 décembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. B_____ a déclaré vivre dans le logement avec son époux et cinq de leurs enfants. Selon elle, seul son époux faisait du bruit car il était malade et très agité et tapait régulièrement sur les meubles. Ils faisaient leur possible pour essayer de maîtriser ce problème et avaient notamment fait poser de la moquette dans tout l'appartement et retiré

les meubles de la chambre de A_____, au chevet duquel les membres de la famille se relayaient. Plus d'une année auparavant, son lave-vaisselle avait lâché, mais elle l'avait arrangé et depuis il n'y avait plus rien eu. Lors de cet incident, de l'eau avait coulé à l'étage inférieur. F_____, voisine du 3^{ème} étage, a déclaré qu'elle s'était plainte verbalement à la régie du bruit de la famille A_____ B_____ depuis l'arrivée de celle-ci dans l'immeuble, une dizaine d'années auparavant. Il s'agissait notamment de femmes qui poussaient des cris stridents et de bruits ressemblant à la chute d'objets lourds sur le sol. Elle n'avait jamais appelé la police mais téléphoné plusieurs fois à la régie pour se plaindre. Les épisodes de cris avaient lieu plusieurs fois par semaine, ce qui était très pénible. Elle n'avait pas constaté d'amélioration depuis les derniers mois et n'avait pas à se plaindre d'autres habitants de l'immeuble. E_____, voisine du 1^{er} étage, a déclaré que depuis l'arrivée de la famille A_____ B_____ il y avait eu de fréquentes inondations. La salle de bains, la douche, le vitrage du balcon ainsi que le balcon de son appartement avaient été touchés par les inondations. Dans la salle de bains et la douche, l'eau coulait le long des tuyaux de chauffage et elle avait dû l'éponger à de nombreuses reprises. Il n'y avait pas eu d'eau dans les pièces de vie et les chambres à l'intérieur même de l'appartement, mais comme l'eau coulait entre les vitres et les stores, si les fenêtres étaient ouvertes, l'eau entraînait à l'intérieur de l'appartement. Elle a exposé avoir téléphoné plusieurs fois à la régie pour se plaindre avant d'écrire. La dernière inondation remontait à fin 2013. A l'occasion d'une des inondations, elle s'était rendue dans l'appartement de la famille A_____ B_____ et avait constaté que B_____ lavait le salon à grande eau, avec des seaux d'eau. Ce devait être avant l'inondation du 8 novembre 2013. En effet, elle avait écrit à la régie peu de temps après s'être rendue chez les A_____ B_____ car les inondations persistaient. Il lui semblait très peu probable qu'il se soit agi d'un problème de lave-linge car c'était le salon qui était mouillé et non la cuisine. Elle avait également à se plaindre du bruit provenant de l'appartement de la famille A_____ B_____, entendant un bruit comme celui d'un gros objet qui roule, ce qui lui donnait l'impression qu'ils jouaient au bowling dans l'appartement du dessus, et cela au moins une fois par semaine. Elle ne s'en était toutefois jamais ouverte à la régie. B_____ a admis qu'il était exact qu'elle lavait la salle de bains avec beaucoup d'eau, mais jamais le salon, y compris avant le premier congé. Lorsque E_____ était venue et l'avait vue avec des seaux d'eau dans le salon, c'était lorsque le lave-linge avait lâché. Elle était en train d'éponger car l'appareil qui se trouvait dans la cuisine attenante au salon s'était vidangé dans l'appartement. Une moquette avait été posée dans tout l'appartement environ une année auparavant. Le Conseil des locataires a précisé qu'il n'était pas contesté qu'il fût arrivé à B_____ de laver le salon avec de l'eau, mais il était contesté qu'elle ait recommencé après le retrait du premier congé. Suite à l'audience de conciliation, il n'y avait eu que le problème de machine à laver. p. Par chargé du 8 décembre 2014, la bailleresse a produit plusieurs photos du sol du hall, du salon et d'une chambre à coucher de l'appartement, sur lesquelles on voit que le parquet s'est décollé et manque sur d'importantes surfaces de ces pièces, laissant apparaître la chape de béton. q. Lors de l'audience du 29 janvier 2015, le Conseil de la bailleresse a précisé que les photos produites avaient sauf erreur été prises par le représentant de la régie lors de l'une de ses visites en automne ou à fin 2013, probablement à la suite du courrier de E_____ du 15 novembre 2013. G_____, fils des locataires, a déclaré que le sol de l'appartement était actuellement recouvert de tapis dans presque toutes les pièces où il y avait du parquet. L'état de celui-ci sous les tapis correspondait à ce que l'on voyait sur les photographies produites par la bailleresse. Il ne savait toutefois pas quand le parquet avait commencé à s'abîmer. Sa mère avait nettoyé le

salon à grande eau à une reprise. A grande eau voulait dire avec une certaine quantité d'eau, sans que la serpillière n'ait été essorée, mais pas avec un seau d'eau jeté au sol. Ils passaient la serpillière sur le parquet. Dans le salon, ils n'avaient pas bougé les tapis et donc pas passé la serpillière depuis plusieurs mois, voire un an. Ils essoraient la serpillière et ouvraient les fenêtres pour faire sécher le sol. Les seules pièces dans lesquelles ils passaient la serpillière étaient la chambre de son père, la salle de bains et la cuisine. Une fois, très peu de temps après le nettoyage à grande eau, le cycle d'essorage du lave-linge n'avait pas fonctionné et l'eau s'était répandue dans le salon. Le parquet s'était abîmé à la suite du problème du lave-linge. Par la suite, les carreaux de parquet se décollaient, dès qu'ils prenaient l'eau, il n'était plus possible de les remettre en place et ils les enlevaient. Selon lui, il se pouvait que les membres de la famille fassent du bruit sans se rendre compte que c'était trop fort pour les voisins. Il était arrivé qu'il y ait des disputes qui auraient pu gêner les voisins par leur niveau sonore. Même si d'autres voisins faisaient du bruit, il pensait que sa famille se situait un peu au-dessus de la moyenne de l'immeuble. r. Lors de l'audience du 20 mars 2015, H_____, fille des locataires, a déclaré que cela faisait plus d'une année qu'il n'y avait plus eu de problème d'eau car ils avaient mis des tapis dans le salon, la salle à manger et le couloir et passaient l'aspirateur sur ces tapis et plus la serpillière. Elle a précisé que les photos produites par la bailleuse correspondaient à l'état actuel de l'appartement et qu'ils avaient mis des tapis aux endroits où le parquet partait. Par le passé, il arrivait à sa mère de laver à grande eau les pièces de l'appartement où il y avait du parquet, mais depuis quelques années, elle ne touchait plus la serpillière. C'était elle-même ainsi que ses frères et sœurs qui s'en chargeaient et utilisaient pour cela une serpillière essorée. A une seule occasion, le lave-linge avait coulé. Cela avait dû avoir lieu à fin 2013. Selon elle, la seule source possible de bruits de déplacements de meubles dans l'appartement était son père et ils s'efforçaient de ne pas le laisser seul et de le calmer s'il s'énervait. A cause de cette situation, ils prenaient garde à ne pas faire de bruit même s'il était possible qu'ils discutent un peu fort sans s'en rendre compte lorsqu'ils étaient tous ensemble et qu'ils parlaient. Il y avait effectivement eu une grosse dispute entre sa mère et un de ses frères avant la résiliation. C'était selon elle un épisode unique, lors duquel elle n'était pas présente. s. Par plaidoiries finales écrites du 11 mai 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger à réception de ces écritures. t. Le Tribunal a considéré dans son jugement du 11 décembre 2015 que les locataires avaient été dûment avertis qu'en cas de nouvelle inondation ou de nuisances sonores, leur bail serait résilié. Or, en date du 8 novembre 2013, postérieurement au problème du lave-linge, une inondation, conséquence d'un mauvais usage de la chose louée, avait eu lieu, de l'eau ayant coulé de l'appartement des locataires vers l'étage du dessous. Il en découlait que malgré les avertissements, les locataires avaient persisté à enfreindre leur devoir de diligence, rendant insupportable le maintien du bail et justifiant ainsi la résiliation immédiate du contrat de bail. En outre, après la résiliation du contrat de bail, une autre inondation était survenue le 10 décembre 2013 et les locataires avaient continué à se montrer particulièrement bruyants, ainsi que cela ressortait des témoignages des voisines F_____ et E_____, que les témoignages de G_____ et H_____ ne parvenaient pas à mettre en doute, d'autant que ceux-ci avaient reconnu que la famille pouvait être bruyante. Dans ces circonstances, le maintien du contrat de bail ne pouvait être imposé à la bailleuse et aux autres locataires de l'immeuble. Partant, le congé du 18 novembre 2013 pour le 31 décembre 2013 serait validé. En continuant à occuper les locaux, ils violaient l'art. 267 al. 1 CO, de sorte que leur évacuation serait prononcée. La question de l'exécution du jugement d'évacuation serait soumise, une fois le délai d'appel

échu, au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue par l'article 30 LaCC. 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 24'852 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. la voie de l'appel est dès lors ouverte. 1.2 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. 1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit et/ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Le juge d'appel dispose d'un pouvoir de cognition complet et revoit librement les questions de fait comme les questions de droit. En particulier, il contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3). 1.4 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants se rapportent à des faits qui se sont produits postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, de sorte qu'elles sont recevables. 2. Les appelants soutiennent que le bail a été résilié en raison uniquement de la survenance d'une nouvelle inondation, et non en raison de nuisances sonores. Celle-ci était toutefois survenue à la suite d'un problème d'essorage de leur machine à laver, de sorte qu'il s'agissait d'un accident et non d'une négligence. L'inondation provoquée n'avait en outre pas causé de dégâts. Ils n'avaient dès lors pas enfreint leur devoir de diligence. En tout état, le maintien du bail n'était pas insupportable pour l'intimée. L'état de santé de A_____ exigeait en outre qu'il conserve son appartement. 2.1 L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour lui 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. Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4

février 2014 consid. 2 et les arrêts cités). Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et d'avoir pour les voisins les égards qui leur sont dus. De manière générale, il est admis que le locataire ne doit pas endommager les locaux et installations (Wessner, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, Bohnet/Montini édts, 2010, n. 2 ad art. 257f CO). 2.2 En l'espèce, le bail a été résilié par avis officiel du 18 novembre 2013 au motif que, le 8 novembre 2013, une nouvelle inondation provenant de l'appartement des appelants s'était produite sur le balcon de la cuisine et du salon de la locataire E_____. L'appelante soutient que l'inondation ne résulterait pas d'une négligence de sa part, mais d'un problème de machine à laver. Selon B_____, l'épisode du lave-linge s'est produit lorsque E_____ est venue la voir. Selon cette dernière, sa visite était antérieure à l'inondation du 8 novembre 2013 car elle avait écrit à la régie au motif que les inondations continuaient. Il ressort également du témoignage de G_____ que le parquet s'est dégradé à la suite du problème avec la machine à laver. Or, les photos du parquet qui ont été produites et révèlent que celui-ci est fortement endommagé ont été prises à la suite du courrier du 15 novembre 2013, avant que de la moquette soit posée dans l'appartement, de sorte que, le parquet n'ayant pu se dégrader d'une manière aussi importante depuis le 8 novembre précédent seulement, il doit être retenu que l'incident avec la machine à laver s'est produit, le cas échéant, bien avant l'inondation qui est survenue à cette dernière date. Il sera dès lors retenu que l'inondation du 8 novembre 2013 ne résulte pas du problème de machine à laver allégué. Il y a par ailleurs lieu de relever que les dégâts subis par le parquet, dont les carreaux soit se soulèvent, soit ont disparu en de nombreux endroits, ne peuvent être le résultat d'un incident unique avec la machine à laver, sont compatibles avec le reproche adressé aux appelants de nettoyer à grande eau les sols de leur appartement et ne constituent pas une usure normale. Il doit par ailleurs être admis que le maintien du bail est insupportable pour l'intimée dans la mesure où, en raison du comportement des appelants, de l'eau s'est infiltrée à plusieurs reprises dans l'appartement du dessous, coulant le long des tuyaux de chauffage de manière suffisamment abondante pour qu'elle doive être époncée par la locataire de l'appartement de l'étage inférieur. L'eau a également coulé entre les vitres et les stores de sorte que, lorsque les fenêtres étaient ouvertes, l'eau est entrée à l'intérieur de l'appartement. En outre, ainsi que cela ressort des photos produites, le parquet de l'appartement des appelants est très fortement dégradé et a disparu à plusieurs endroits, laissant apparaître la chape de béton. Pour le surplus, la réalisation des autres conditions de l'art. 257f CO n'est pas contestée par les appelants. Enfin, l'état de santé de A_____ n'est pas un élément pertinent à prendre en compte dans le cadre de l'examen de la réalisation desdites conditions. Au vu de ce qui précède, les conditions de résiliation selon l'art. 257f CO sont réunies de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré valable le congé notifié le 18 novembre 2013 aux appelants. Le jugement attaqué sera dès lors confirmé. 3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1^{er} février 2016 par A_____ et B_____ contre le jugement rendu le 11 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27308/2013-2. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité 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.

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