

Congé extraordinaire pour violation du devoir de diligence et d'égards envers les voisins ; conditions dudit congé ici réunies

Art. 257f, 271a al. 3 let. c, 272a al. 1 let. b CO

Si les **conditions d'un congé pour violation du devoir de diligence et d'égards** envers les voisins sont **remplies**, il n'y a **ni place au délai de protection de trois ans, ni place à une éventuelle prolongation de bail**.

En la matière, les **excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes** constituent des **motifs typiques** justifiant un tel congé, en cas de persistance **malgré un avertissement**.

Les **nuisances** doivent être **insupportables**, condition qui ne sera retenue que dans l'hypothèse où le **bailleur réagit avec une certaine célérité** (un délai de réaction de quelque huit mois, dès l'avertissement, n'est pas excessif).

Dire si la situation est insupportable au point de justifier la résiliation du bail est une **question d'appréciation** que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue.

#### Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Klett, présidente, Corboz et Niquille.

Greffier: M. Ramelet

#### Participants à la procédure

X.,  
représentée par Me Claudio A. Realini, a  
recourante,

contre

H.Y. et F.Y.,  
représentés par Me Philippe Eigenheer,  
intimés.

#### Objet

bail à loyer,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du  
canton de Genève, Chambre des baux et loyers,  
du 5 novembre 2012.

#### Faits:

A.

X. est locataire depuis le 1er juin 2005 d'un studio au deuxième étage de l'immeuble sis chemin ..., à Genève. Les bailleurs sont actuellement H.Y. et F.Y., également domiciliés à Genève, qui ont acquis le bien immobilier le 18 avril 2006. Le loyer annuel, charges comprises, est fixé à 13'200 fr.

Par courrier du 14 août 2007, la régie V., chargée de la gérance de l'immeuble, a imparti à la locataire un délai au 24 août 2007 pour libérer le palier de l'étage des objets qu'elle y avait entreposés en violation du règlement de l'immeuble.

Par des lettres du 25 février 2008, les bailleurs et la régie ont demandé au conseil légal de la locataire d'enjoindre cette dernière de laisser libre accès à son appartement pour permettre à des ouvriers d'exécuter des travaux.

Les 28 juillet 2008 et 27 octobre 2008, les bailleurs ont adressé deux nouveaux courriers à X. pour lui demander d'enlever les branches des plantes situées sur son balcon qui tombaient sur la tête des habitants, ainsi que ses affaires personnelles déposées sur le palier de l'étage.

Par lettre du 17 novembre 2008, un voisin s'est plaint auprès des bailleurs de coups portés par X. sur les tuyaux, le sol et les murs de son appartement, ce qui le perturbait dans son sommeil.

Par deux plis recommandés du 11 décembre 2008, les bailleurs ont informé la locataire et son conseil légal de la résiliation du contrat de bail pour le prochain terme légal, soit le 31 mars 2009, invoquant un besoin urgent d'utiliser le studio pour eux-mêmes. Un avis sur formule officielle était annexé à ce courrier. Dans ces courriers, les bailleurs faisaient état de plaintes multiples et répétées émanant des autres locataires de l'immeuble, lesquels déploraient le mauvais entretien du balcon de la locataire ainsi que l'accumulation de déchets sur le balcon et sur son palier, tout en se plaignant par ailleurs de tapage nocturne régulier provenant de son appartement. Les bailleurs ont donc mis la locataire en demeure de se comporter correctement, à défaut de quoi le bail serait résilié de manière anticipée.

## B.

Le congé donné par le courrier du 11 décembre 2008 a été contesté devant la Commission de conciliation et la cause a été enregistrée sous le n° 1.

Par lettres recommandées du 17 mars 2009, les bailleurs, considérant que la locataire n'avait pas mis un terme aux incivilités déplorées dans leur précédente lettre d'avertissement du 11 décembre 2008, ont informé X. ainsi que son conseil légal qu'ils résiliaient le bail pour le 30 avril 2009; la formule officielle annexée indiquait que la résiliation intervenait pour "violation du devoir de diligence; manque d'égards envers les voisins".

Ce congé a également été contesté par la locataire auprès de la Commission de conciliation et la cause a été enregistrée sous le n° 2.

Pour leur part, les bailleurs ont déposé, le 15 septembre 2009, une requête en évacuation du studio à l'encontre de la locataire. Cette procédure a été enregistrée sous le n° 3.

Portées devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, les trois causes mentionnées ci-dessus (n°s 1, 2 et 3) ont été jointes. Le tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins. Il a retenu que X. amassait sur son palier quantité d'objets personnels, meubles et déchets, jusqu'à bloquer le passage, tout en réagissant parfois de manière violente et incohérente lorsque ses voisins lui faisaient des remarques à ce propos. Elle était par ailleurs à l'origine de nuisances sonores qualifiées d'insupportables par certains de ses voisins, cela à n'importe quelle heure du jour ou de la nuit, week-ends compris, provoquées par des coups violents portés sur le sol ou les murs de son appartement, voire sur la tuyauterie. Les coups résonnaient dans tout l'immeuble, étant toutefois constaté que celui-ci est mal insonorisé. Une certaine amélioration a été notée au début de l'année 2010, soit après l'envoi de la résiliation pour manque d'égards envers les voisins.

Par jugement du 29 novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 11 décembre 2008, déclaré valable le congé notifié le 17 mars 2009, rejeté la requête en prolongation du bail et condamné la locataire à évacuer le studio. En substance, le tribunal a estimé que le congé ordinaire n'était pas valable parce qu'il avait été donné dans le délai de protection de trois ans; en revanche, le congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO devait être considéré comme valable, ce qui excluait une prolongation du bail. Dès lors que la locataire était parvenue aux termes de ses droits, elle devait être condamnée à évacuer les lieux.

X. a appelé de ce jugement, demandant que le deuxième congé soit également annulé et, subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de bail lui soit octroyée. Les bailleurs ont conclu à la confirmation du jugement attaqué.

Par arrêt du 5 novembre 2012, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement entrepris.

C.

X. exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Invoquant l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits, elle conclut à l'annulation de l'arrêt attaqué et à l'annulation du congé extraordinaire qui lui a été adressé. Subsidiairement, elle demande le renvoi de la cause à la cour cantonale. Elle a requis, par ailleurs, l'effet suspensif.

Les intimés, qui s'en sont rapportés à justice en ce qui concerne l'effet suspensif, proposent la confirmation de l'arrêt attaqué.

Considérant en droit:

1.

1.1 En matière de bail à loyer, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). Lorsque - comme c'est le cas en l'espèce - le locataire conteste la résiliation du bail, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Pour déterminer cette période, il faut tenir compte, en cas de succès du locataire, de la période de protection de trois ans prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). Compte tenu du loyer convenu en l'espèce et du délai de protection de trois ans, il n'est pas douteux que la présente cause atteint le seuil de 15'000 fr.

Interjeté par la partie qui a succombé dans ses conclusions en annulation du congé et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

1.2 Le recours peut être interjeté pour violation du droit tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Il peut donc également être formé pour violation d'un droit constitutionnel (ATF 136 I 241 consid. 2.1 p. 247; 136 II 304 consid. 2.4 p. 313).

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit dont il peut contrôler le respect (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF).

1.3 Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF

seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; 136 I 184 consid. 1.2 p. 187). La partie recourante qui se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits doit motiver son grief d'une manière qui réponde aux exigences de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62). Une rectification de l'état de fait ne peut être demandée que si elle est de nature à influencer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente (art. 99 al. 1 LTF).

1.4 Le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 107 al. 1 LTF). Toute conclusion nouvelle est irrecevable (art. 99 al. 2 LTF).

2.

2.1 Le jugement de première instance a annulé le congé ordinaire donné le 11 décembre 2008. Comme les intimés n'ont pas appelé de ce jugement, cette question n'est plus litigieuse et la contestation ne porte plus que sur le congé extraordinaire donné le 17 mars 2009. Ce congé a été motivé en invoquant **l'art. 257f CO. Si les conditions d'application de cette disposition sont réunies, le délai de protection de trois ans ne s'applique pas (art. 271a al. 3 let. c CO) - aucun autre motif d'annulation n'est invoqué - et une prolongation du bail est exclue (art. 272a al. 1 let. b CO)**. Il en résulterait alors nécessairement que le bail a pris fin le 30 avril 2009 et que la locataire devait alors restituer la chose louée (art. 267 al. 1 CO), de sorte que le prononcé de l'évacuation serait justifié. Ainsi, la seule question litigieuse est en définitive de savoir si les conditions d'application de l'art. 257f CO sont ou non remplies.

2.2 Selon l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (al. 2). Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur, s'agissant ici d'un bail d'habitation, peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives:

- une violation du devoir de diligence incombant au locataire;
- un avertissement écrit du bailleur;
- la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation;
- le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur;
- le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

**Les excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins** (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (arrêt 4A\_87/2012 déjà cité, consid. 4.1). Il est également sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêt 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011, consid. 3.4 résumé in JdT 2012 II 110). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêt 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). **Pour qu'apparaisse le caractère insupportable des nuisances, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité face à leur continuation. Il a cependant été jugé qu'un délai d'un peu plus de huit mois à compter de l'avertissement n'était pas excessif** (arrêt 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 déjà cité, consid. 5.3). **Dire si la situation est insupportable au point de**

**justifier la résiliation du bail est une question d'appréciation que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue** (arrêt 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 déjà cité, consid. 4.1 et 5.3).

2.3 En l'espèce, la cour cantonale a constaté que la locataire dérange les voisins à toute heure du jour ou de la nuit en tapant contre les murs, le sol, voire même la tuyauterie. Elle incommode également les voisins en entreposant devant sa porte des objets personnels et des déchets qui gênent le passage et enlaidissent la montée de l'immeuble. Il s'agit là de nuisances caractéristiques d'un manque d'égards envers les voisins.

L'autorité cantonale a également constaté que la locataire a été informée plusieurs fois par les bailleurs des plaintes émanant des voisins. Elle a reçu un avertissement écrit daté du 11 décembre 2008 qui était explicite et comportait la menace d'une résiliation anticipée.

La cour cantonale a retenu que les nuisances avaient continué, une amélioration n'ayant été constatée que beaucoup plus tard, après la résiliation extraordinaire.

Que les perturbations retenues soient de nature à rendre insupportable la continuation du bail relève de l'appréciation et, sur la base des faits constatés, la conclusion de la cour cantonale ne prête pas le flanc à la critique.

Les bailleurs ont résilié le bail le 17 mars 2009 pour le 30 avril 2009, respectant ainsi le délai et le terme prévus par l'art. 257f al. 3 CO.

Ainsi, toutes les conditions d'application de l'art. 257f CO sont effectivement réunies, comme l'a admis la cour cantonale.

2.4 La recourante tente de contester la réalité des nuisances.

Son argumentation consiste à extraire du dossier des passages de déclarations, non mentionnés dans l'arrêt attaqué, qui lui paraissent favorables à sa cause. Elle cite ainsi les dépositions de voisins qui ne se sont pas plaints d'elle ou de voisins qui ont relativisé les critiques portées à son encontre.

De leur côté, les intimés ont reproduit tous les passages de déclarations qui accablent la recourante.

Il faut cependant rappeler que le Tribunal fédéral est un juge du droit, et non du fait. Les parties ne peuvent pas, comme si elles plaidaient devant une cour d'appel, lui soumettre l'ensemble des moyens de preuve réunis dans la procédure en lui demandant de les apprécier à nouveau. Le Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations de fait cantonales (art. 105 al. 1 LTF). L'argumentation de la recourante revient à se plaindre d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits.

En cette matière, la décision attaquée n'est arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée ou encore si, sur la base des éléments recueillis, il a fait une déduction insoutenable (ATF 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 129 I 8 consid. 2.1 p. 9). La partie recourante qui invoque l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits doit démontrer, par une argumentation précise, en se référant si possible à des pièces indiscutables du dossier, que la cour cantonale a retenu ou omis un fait pertinent d'une manière insoutenable (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62).

In casu, il suffit de parcourir rapidement les déclarations des témoins pour constater que plusieurs d'entre eux, de manière convergente, ont fait état d'excès de bruit persistant provenant du studio occupé par la recourante (A., B., C., D., E., dans une moindre mesure: F.). Même si d'autres voisins - peut-être pour éviter des conflits - ne se sont pas plaints, cela ne permet pas de conclure que les témoins cités sont des menteurs et qu'il est insoutenable de les croire. On ne voit pas pourquoi ils accuseraient faussement la recourante d'excès de bruit. Le concierge a expliqué qu'il s'était rendu devant la porte de la recourante, de sorte qu'il n'y a pas de doute que les excès de bruit provenaient de son studio. En croyant ces déclarations convergentes, la cour cantonale n'est pas tombée dans l'arbitraire.

Les plaintes concernant le matériel laissé devant la porte d'entrée sont encore plus nombreuses (A., B., C., G., D., E., de manière très atténuée: F.). Des photographies confirmées par témoin ont été versées au dossier et il est manifeste que le matériel entreposé n'a rien à voir avec des travaux

effectués dans l'immeuble. La cour cantonale pouvait ainsi, sans sombrer dans l'arbitraire, suivre les déclarations en grande partie convergentes des témoins entendus. Il n'y a aucune raison de penser que ces personnes se plaignent faussement de la recourante.

Dès lors, les constatations cantonales quant aux nuisances provoquées par la recourante ne peuvent pas être qualifiées d'arbitraires.

Le recours doit être entièrement rejeté.

La requête d'effet suspensif devient ainsi sans objet.

3.

Les frais et les dépens sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 1er mai 2013

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Klett

Le Greffier: Ramelet.