

Art. 266g CO

5. Résiliation de bail pour justes motifs

L'opposition systématique des locataires aux travaux projetés par les bailleurs ne peut constituer un juste motif au sens de l'art. 266 g CO, dans la mesure où les propriétaires ont à plusieurs reprises outrepassé le cadre des autorisations de construire délivrées.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer de 1962 portant sur la location d'un appartement de quatre pièces avec jardin à Genève.

Par décision du 19 octobre 2000, le département cantonal compétent a délivré une autorisation de construire portant sur l'aménagement des combles, la réfection de l'enveloppe et l'assainissement des installations techniques de l'immeuble. Les nouveaux propriétaires ont entrepris, en mai 2002, des travaux consistant notamment en l'installation d'une gaine technique entre le 1^{er} étage et le sous-sol de l'immeuble. Les locataires se sont opposés à ces travaux, en empêchant les ouvriers d'entrer dans leur appartement.

La police des constructions est intervenue auprès des propriétaires pour leur indiquer que ces travaux n'étaient pas compris dans l'autorisation de construire délivrée en octobre 2000. Le 12 juin 2003, le département cantonal compétent a délivré l'autorisation complémentaire portant sur diver-

ses modifications ; cette autorisation a fait l'objet d'un recours de la part des locataires.

Le 24 juin 2003, les propriétaires ont résilié le bail des locataires. Ces derniers ont contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers puis auprès du Tribunal des baux et loyers. Par jugement du 30 novembre 2005, le Tribunal a jugé inefficace le congé. En bref, les juges ont considéré que l'on ne pouvait reprocher aux locataires de s'être opposés aux travaux que leurs bailleurs voulaient entreprendre dans leur appartement sans y avoir été autorisés par l'autorité administrative compétente.

Extrait des considérants

2. Les bailleurs reprochent au Tribunal des baux et loyers d'avoir fait une mauvaise application de l'art. 266g CO. Ils soutiennent que les locataires s'étaient engagés, en juin 2002, à accepter le passage d'une gaine technique à travers leur appartement. En refusant ces mêmes travaux en juin 2003, juste après la délivrance de l'autorisation complémentaire par le département, les locataires seraient revenus sur leur engagement, de manière inadmissible. La poursuite du contrat était donc devenue intolérable, ce qui justifierait une résiliation pour justes motifs.

En vertu de l'art. 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs. Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de cette disposition que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut. Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement intolérable. La perception subjective du caractère intolérable de la poursuite du bail par la partie qui résilie n'est pas pertinente (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa p. 265 ss et les références; arrêt 4C.375/2000 du 31 août 2001, consid. 3a, reproduit in Pra 90/2001, n. 177, p. 1073). Le juge apprécie s'il existe des justes motifs en appliquant les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). A cet égard, il prendra en considération tous les éléments du cas particulier, qu'il pondérera avec le principe de la sécurité du droit et avec l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt précité du 31 août 2001 et les références).

Le Tribunal des baux et loyers a considéré en l'espèce que l'opposition systématique des locataires aux travaux projetés par les bailleurs ne pouvait constituer un juste motif au sens de l'art. 266g CO, compte tenu des circonstances particulières de la cause. A ce sujet, les juges ont relevé que les propriétaires avaient à plusieurs reprises outrepassé le cadre des autorisations de construire délivrées, au point que l'administration compétente a dû leur notifier trois arrêts de chantier, et qu'à deux reprises elle les a sanctionnés d'une forte amende. Dans un tel contexte, on ne saurait reprocher aux locataires d'avoir fait usage des voies de droit que l'ordre juridique leur accorde, dans le but de s'assurer que les travaux entrepris dans l'immeuble concerné étaient conformes à la réglementation applicable.

Ce raisonnement est pertinent. Dans leur appel, les bailleurs passent sous silence les nombreuses interventions de l'autorité administrative à leur rencontre, en raison de travaux entrepris sans autorisation, ou excédant les autorisations délivrées. A cet égard, le procès-verbal de l'audition de X., responsable du service juridique du Département, est éloquent. Cette représentante de l'autorité administrative indique que trois arrêts de chantier ont été prononcés concernant cet immeuble, en raison de la non-conformité des travaux en cours avec les autorisations délivrées. Le premier ordre a été signifié en mars 2001, le second en février 2002 et le troisième le 21 juin 2002. Les intéressés n'ayant pas respecté les injonctions du département, plusieurs amendes ont été prononcées contre eux, pour un montant total de 120'000 fr.

Dans un tel contexte, il est compréhensible que les locataires d'un immeuble faisant l'objet d'infractions répétées aux dispositions de police des constructions aient conçu des doutes sur la réelle volonté des propriétaires de respecter le droit. Ainsi, lorsque des ouvriers ont exigé, en mai 2002 puis en juin 2003, de pénétrer dans le logement objet du bail pour y effectuer des modifications relativement importantes, il n'y avait rien d'abusif à leur en refuser l'accès, au moins en attendant de vérifier auprès de l'autorité compétente si lesdits travaux étaient bel et bien autorisés, et les dispositions en vigueur correctement appliquées.

Or, lorsque les bailleurs ont signifié le congé querellé, l'autorisation complémentaire de construire n'était délivrée que depuis quelques jours, n'ayant fait l'objet d'une publication dans la Feuille d'avis officielle que le 18 juin 2003. Cette décision pouvait encore faire l'objet d'un recours et n'était, par conséquent, pas encore définitive. Il est vrai que les locataires s'étaient engagés à laisser les travaux s'effectuer s'ils étaient «déclarés conformes par le Département», ce qui aurait pu être compris comme une renonciation à former recours contre une éventuelle décision positive de l'administration compétente. Un tel engagement serait toutefois, selon

toute vraisemblance, excessif (art. 20 CO et 27 CC), dans la mesure où il est pris à un moment où le contenu précis de ladite autorisation ne peut pas être connu. Quoiqu'il en soit, les locataires n'ont nullement pris cet engagement, leurs déclarations de juillet 2002 pouvant également être interprétées en ce sens qu'ils se soumettront aux rocadees prévues dès que la licéité des travaux aura été vérifiée. Dans ces conditions, et comme le relèvent les premiers juges, on ne saurait reprocher aux locataires d'avoir fait usage d'une voie de recours mise à leur disposition, étant observé que le recours déposé ne peut être qualifié de téméraire, puisqu'il a été admis, en première instance, par la Commission de recours.

Il découle de ce qui précède que les conditions posées par l'art. 266g CO pour fonder un congé pour justes motifs ne sont pas réalisées, en ce sens notamment que le comportement incriminé ne saurait être qualifié de grave, au point de rendre la poursuite du contrat intolérable. Au contraire, le comportement des propriétaires de l'immeuble, particulièrement peu respectueux des règles administratives, a manifestement contribué à susciter des craintes du côté des locataires, s'agissant de la régularité des travaux à entreprendre dans leur logement. Il faut également considérer que les blocages visés par la partie bailleuse résultent d'une faute de sa part. Les premiers juges ont donc à juste titre retenu l'inefficacité du congé litigieux.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 9 octobre 2006 dans la cause M. A. c/ J. et M. R.)