Art. 257*f* al. 3 CO

5. Résiliation anticipée du bail à loyer

Le fils de la locataire est l'auteur des troubles qui ont amené à la résiliation anticipée du bail. Néanmoins, ses visites n'étaient à l'évidence pas souhaitées par la locataire, qui a pris les mesures que l'on pouvait raisonnablement exiger d'elle pour empêcher son fils de pénétrer chez elle. L'intéressé s'est néanmoins introduit contre la volonté de la locataire chez elle. Le fils de la locataire ne peut dès lors pas être considéré comme un auxiliaire dont la locataire devrait répondre et ses actes ne lui sont pas imputables compte tenu des circonstances particulières de l'espèce.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un bail à loyer, signé le 11 janvier 2003, portant sur la location d'un appartement de quatre pièces à Genève. La locataire est la mère de deux garçons dont l'aîné, né en 1982, est gravement atteint dans sa santé mentale, sous forme de schizophrénie paranoïde d'intensité sévère.

En 2009, puis en 2010, la locataire a reçu plusieurs avertissements de la bailleresse concernant le comportement de son fils aîné en raison de mégots et de cigarettes encore allumées jetées par les fenêtres des chambres et de la terrasse de son appartement. Le 4 octobre 2010, la bailleresse a déposé plainte pénale contre inconnu pour dommages à la propriété suite aux dégâts constatés concernant plusieurs serrures endommagées avec de la colle.

Par pli recommandé du 30 janvier 2011, une quinzaine de locataires de l'immeuble ont adressé une plainte collective à la régie en raison de comportements déplacés et/ou violents du fils de la locataire.

Extrait des considérants

3.2 En l'occurrence, la locataire indique dans un premier moyen qu'elle n'est manifestement pas l'auteur des nuisances et qu'elle est victime des agissements de son fils, dont elle ne répond en aucun cas.

Il ressort des différents témoignages que de nombreux mégots, voire des cigarettes encore allumées étaient jetés de l'appartement de l'intimée et atterrissent sur les balcons et jardins privatifs des voisins, créant au passage des dommages aux étages inférieurs. Ces incivilités ne sont pas isolées, puisqu'il a également été question de crachats, de vaisselle tombée du balcon de l'intimée, de cris déchirants, auxquels s'ajoutent des injures proférées par l'intimée ou par son ami. Le fils de l'intimée s'est, selon les dires de celle-ci, échappé de Belle-Idée une quarantaine de fois pour se rendre à son domicile, où il a été trouvé à plusieurs reprises en sous-vêtements et en chaussettes, effrayant ainsi les autres locataires. Ses débordements ont nécessité plusieurs interventions de policiers cagoulés ou de pompiers pour neutraliser le fils de l'intimée, mobilisant parfois l'appartement voisin pour y parvenir.

Ainsi, le fils de l'intimée est l'auteur des troubles. Doit-il être considéré comme son auxiliaire? Tel serait les cas, par exemple, en cas de vie commune ou de sous-location. A l'époque des faits, il était déjà majeur et disposait d'un logement propre situé à la rue du Jura et ne faisait donc pas vie commune avec sa mère. Par ailleurs, la locataire doit se voir opposer les actes des personnes qui lui rendent visite et être amenée à en répondre. Toutefois, elle indique avoir « tout tenté afin de limiter les excès lorsque son fils venait « lui rendre visite », n'hésitant pas à appeler la police en cas de besoin ». L'intimée a également procédé à un changement de serrures et a même déposé une plainte pénale contre son fils. Ces visites n'étaient à l'évidence pas souhaitées par la locataire, qui a pris les mesures que l'on pouvait raisonnablement exiger d'elle pour empêcher son fils de pénétrer chez elle. L'intéressé s'est néanmoins échappé de Belle-Idée et introduit contre la volonté de l'intimée dans l'immeuble. Le fils de l'intimée ne peut dès lors pas être considéré comme un auxiliaire dont la locataire devrait répondre et ses actes ne lui sont pas imputables compte tenu des circonstances particulières de l'espèce.

De plus, le fils de la locataire a été interdit depuis 2008 et un tuteur lui a été nommé en la personne d'une collaboratrice du Service des tutelles d'adultes. L'intimée n'assume par conséquent aucune responsabilité au titre de chef de famille au sens de l'art. 333 CC. Le chef de famille est celui ou celle qui est investi(e) de l'autorité domestique (WESSNER, CR CC I, Bâle, 2010, N 6 ad. art. 333), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence, puisque son fils disposait de son propre logement à la rue du Jura et faisait l'objet d'une mesure tutélaire. De surcroit, l'intimée a fait preuve de la diligence requise afin d'empêcher son fils de pénétrer chez elle, mais la maladie mentale de celui-ci l'amenait à s'échapper régulièrement des établissements dans lesquels il séjournait.

3.3 Au vu de ce qui précède, bien que le fils de l'intimée ait clairement manqué de respect à l'égard des voisins de l'intimée, compte tenu des circonstances très particulières du cas d'espèce, la Cour considère qu'il ne peut pas être considéré comme un auxiliaire de la locataire, d'une part, et que celle-ci a entrepris tout ce qui était humainement possible pour éviter les nuisances qui se sont quand même produites, d'autre part. La première condition nécessaire à la résiliation anticipée, à savoir la violation du devoir de diligence du locataire, n'est dès lors pas remplie.

3.4 Par ailleurs, l'intimée soutient que les résiliations sont survenues tardivement, soit un an après les avertissements. Le congé anticipé 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, p. 678). Il n'est donc pas exclu qu'une interruption survienne, ce qui doit être pris en compte pour apprécier l'éventuelle tardiveté dans la réaction du bailleur.

Le laps de temps légèrement supérieur à une année écoulé depuis l'avertissement du 3 février 2010 est susceptible de rendre la résiliation inefficace de ce fait également, mais il n'est pas nécessaire de trancher la question en l'occurrence, la première condition de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas remplie.

3.5 Les conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas réalisées, le jugement entrepris sera confirmé. C'est à bon droit que les premiers juges ont déclarés inefficaces.

(Arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève du 16. décembre 2013)