

Résiliation extraordinaire
pour justes motifs ;
circonstances rendant
objectivement intolérable
la continuation du bail ;
caractère annulable du
congé (nié en l'espèce)

**Art. 266g al. 1, 271 al. 1,
271a al. 1 let. a et al. 3
let. e, 273 al. 5 CO**

L'art. 266g al. 1 CO consacre un **droit de résiliation extraordinaire** correspondant au principe général selon lequel les **contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs**.

Ne peuvent constituer de **justes motifs** que les **circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut**. Ces circonstances doivent être **si graves** qu'elles rendent la **continuation du bail objectivement intolérable** ; la **perception subjective d'une situation intolérable**, par la partie qui résilie, n'est **pas déterminante**.

A cet égard, **le juge apprécie librement**, selon les règles du droit et de l'équité.

Le Tribunal fédéral rappelle encore qu'en règle générale, **un congé** pertinemment **fondé sur l'art. 266g al. 1 CO ne peut guère se révéler contraire aux règles de la bonne foi**. Cependant, la **protection contre les congés abusifs** n'est **pas d'emblée** ni par principe **refusée au destinataire d'un pareil congé**.

Il note aussi qu'**élucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits**, question qu'il n'examine que sous l'angle restreint de l'arbitraire.

Composition

Mmes les juges Klett, présidente, Niquille et Fellrath Gazzini, juge suppléante.

Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure

X., représenté par Me Michael Rudermann,
demandeur et recourant,

contre

Z., représenté par Me Miguel Oural,
défendeur et intimé.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 30 août 2012 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits:

A.

Dès le 1er février 1984, X. a pris à bail un appartement de trois pièces dans un bâtiment d'habitation sis à Carouge. Z. a acquis la propriété de l'immeuble et s'est substitué à la précédente bailleuse dès le 1er décembre 2006.

De 1998 à 2007, le locataire a intenté cinq actions judiciaires à la précédente bailleuse puis à Z.. Trois de ces actions tendaient à la réduction du loyer et à l'exécution de travaux par suite de défauts du bien loué; les deux autres tendaient à l'annulation de congés qui lui avaient été signifiés par suite de réclamations des voisins. A chaque fois, le locataire a obtenu gain de cause.

L'un des arrêts de la Cour de justice relatifs aux congés, quoique donnant gain de cause au locataire, a relevé que son comportement n'était « pas exempt de tout reproche » envers les voisins.

X. a également usé de la voie administrative afin d'obtenir l'exécution de travaux. Le département cantonal compétent a constaté l'insalubrité de l'appartement et il a ordonné des travaux d'assainissement le 17 avril 2008. Z. ne s'est pas conformé à cette décision au motif qu'il envisageait une surélévation du bâtiment. Le 22 octobre 2009, le département lui a imparti un délai échéant le 30 novembre pour exécuter des travaux de réfection provisoires dans l'attente de ceux à exécuter lors de la surélévation. Le 7 décembre 2009, le département lui a accordé l'autorisation de surélever le bâtiment; X. a recouru contre cette décision; il a ensuite déclaré ne pas s'opposer à la surélévation mais vouloir l'exécution des travaux déjà ordonnés par les tribunaux. L'autorité saisie a rejeté son recours.

X. a enfin usé de la procédure pénale. Le 10 novembre 2010, il a adressé au Ministère public une plainte pour insoumission à une décision de l'autorité. Par son conseil, sans succès, Z. a sommé le locataire de retirer cette plainte avant le 21 février 2011 à midi, sous menace de résiliation du bail; avec formule officielle, il a ensuite résilié le bail le 24 février 2011 avec effet au 31 mars.

Par suite de cette sommation, X. a également déposé plainte contre Z. pour tentative de contrainte. Le Ministère public a classé les deux plaintes le 25 mai 2011. Le 19 juillet, saisie par X., la Chambre pénale de recours de la Cour de justice a annulé le classement de la plainte pour tentative de contrainte et elle a ordonné au Ministère public d'ouvrir une instruction. Le Ministère public a derechef classé cette plainte le 29 novembre 2011.

B.

Le Ministère public a tenu audience le 11 mars 2011. X. a alors admis que les ordres judiciaires et administratifs d'exécuter des travaux ne comportaient pas la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité, et qu'il ne se référait à cette disposition que pour solliciter le Ministère public d'intervenir pour faire exécuter les travaux.

Une altercation est survenue au sortir de l'audience. Z. a ironisé au sujet des compétences de l'avocat de X.. Ce dernier a alors qualifié Z. de « promoteur véreux ». Z. a rétorqué qu'il irait « jusqu'au bout des procédures » et il a interdit à X. de prendre l'ascenseur avec lui. X. a encore répliqué qu'il « savait où il habitait ».

Le 18 mars 2011, avec formule officielle, Z. a derechef résilié le bail en raison des insultes et menaces proférées au sortir de l'audience.

C.

Devant la commission de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève, X. a ouvert action contre Z. pour requérir l'annulation des congés signifiés le 24 février et le 18 mars 2011. Subsidièrement, il a conclu à une « pleine prolongation » du bail et, plus subsidièrement, il a réclamé une indemnité au montant de 50'000 fr. en capital.

Le tribunal s'est prononcé le 16 décembre 2011; il a joint les causes et déclaré les congés « inefficaces ».

La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 30 août 2012 sur l'appel du défendeur. Réformant le jugement, elle a prononcé que le congé du 18 mars 2011 est valable.

D.

Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur requiert le Tribunal fédéral de réformer l'arrêt de la Cour de justice en ce sens que le congé du 18 mars 2011 soit annulé. Des conclusions subsidiaires tendent au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour statuer sur la durée de la prolongation du bail et sur le montant de l'indemnité due au demandeur.

Le défendeur conclut principalement à l'irrecevabilité du recours et subsidiairement à son rejet.

Considérant en droit:

1.

L'arrêt de la Cour de justice est une décision finale (art. 90 LTF) relative aux actions concernant la résiliation ou la prolongation d'un bail prévues par l'art. 273 CO, rendue en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF).

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 632 fr.20, frais accessoires inclus, la valeur minimale de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF) est atteinte.

Le recours est formé par une partie qui a pris part à l'instance précédente et succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF). Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

Le recours peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254).

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le tribunal peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

En matière d'appréciation des preuves et de constatation des faits, l'autorité tombe dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en considération, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, sur la base des éléments recueillis, elle parvient à des constatations insoutenables (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 129 I 8 consid. 2.1). A celui qui se plaint d'arbitraire, il incombe d'indiquer de façon précise en quoi la décision qu'il attaque est entachée d'un vice grave et indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; 133 II 396 consid. 3.2 p. 400; 136 II 489 consid. 2.8 p. 494).

3.

L'art. 266g al. 1 CO prévoit que si pour de justes motifs l'exécution du bail à loyer devient intolérable pour une partie, celle-ci peut résilier ce contrat à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal. Le défendeur a fondé le congé du 18 mars 2011 sur cette disposition.

3.1. Celle-ci **consacre un droit de résiliation extraordinaire correspondant au principe général selon lequel les contrats de durée peuvent être résiliés de manière anticipée pour de justes motifs.** Seules des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne sont pas la conséquence d'une faute de la partie qui s'en prévaut, peuvent constituer de justes motifs aux termes de l'art. 266g al. 1 CO. **Ces circonstances doivent être si graves qu'elles rendent la continuation du bail, jusqu'à son terme, objectivement intolérable; la perception subjective d'une situation intolérable, par la partie qui résilie, n'est pas déterminante** (ATF 122 III 262 consid. 2a/aa p. 265; arrêt 4A_142/2012 du 17 avril 2012, consid. 3.1).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si le congé extraordinaire répond à de justes motifs. A cette fin, il prend en considération tous les éléments du cas particulier et, notamment, l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (arrêt précité du 17 avril 2012, ibidem). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque celle-ci s'écarte sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 138 III 252 consid. 2.1 p. 254; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279; 135 III 121 consid. 2 p. 123).

3.2. A l'issue d'une appréciation de l'ensemble du dossier, la Cour de justice retient que les parties ont l'une et l'autre commis des fautes. Elle impute cependant une faute plus importante au demandeur, en tant que celui-ci a déposé une plainte pénale pour insoumission à une décision de l'autorité alors qu'il savait ou aurait dû savoir que les conditions objectives de la répression n'étaient pas réalisées, et que cette plainte était par conséquent dépourvue de fondement. De plus, interpellé par le défendeur, le demandeur n'a pas retiré la plainte; il en a au contraire introduit une deuxième pour tentative de contrainte. La Cour juge le recours à la voie pénale disproportionné parce que le demandeur pouvait mettre en oeuvre d'autres moyens pour obtenir enfin l'exécution des travaux; elle tient aussi les plaintes pénales pour volontairement destinées à « atteindre » l'autre partie. La faute du demandeur est ainsi jugée prépondérante. A cela s'ajoute qu'au terme d'une audience où le demandeur avait pourtant dû reconnaître que sa plainte pénale était injustifiée, celui-ci a qualifié le bailleur de « promoteur véreux » et il l'a menacé en lui disant qu'il « savait où il habitait ». Selon la Cour, cette attitude inquiétante était manifestement inadéquate et elle dépassait le seuil de la tolérance à attendre de l'autre partie. En conséquence, la Cour admet la validité du congé extraordinaire signifié le 18 mars 2011.

3.3. **Le demandeur conteste, lui, que ce congé réponde à de justes motifs.** Selon son argumentation, lorsque les faits invoqués par la partie qui résilie sont la conséquence d'une faute de cette même partie, faute intentionnelle ou non, grave ou légère, exclusive, prépondérante ou simplement concomitante, ladite partie est d'emblée forclosée à se prévaloir de l'art. 266g al. 1 CO. La Cour de justice a prétendument violé cette disposition en se livrant à une pondération des fautes respectives. Cette approche trouve peut-être appui dans quelques contributions doctrinales (Peter Heinrich, in Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2e éd., 2012, n° 3 ad art. 266g CO; Peter Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n° 11 ad art. 266g CO) mais elle ne correspond pas au vrai sens de l'art. 266g al. 1 CO. Conformément à l'opinion commune de plusieurs autres auteurs, l'exclusion du droit de résilier ne se justifie que si la partie prétendant l'exercer a provoqué par sa propre faute et de manière prépondérante le juste motif, et c'est alors qu'il existe un lien de causalité entre sa faute et le juste motif (Marie-Noëlle Venturi-Zen-Ruffinen, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, 2007, n° 509 p. 194; Roger Weber, in Commentaire bâlois, 4e éd., 2007, n° 5 ad art. 266g CO; Peter Higi, in Commentaire zurichois, 4e éd., 1995, n° 37 ad art. 266g CO; voir aussi ATF 137 III 534 consid. 2.3.1 p. 537 relatif à l'art. 649b al. 1 CC). A défaut de ce lien de

causalité prépondérante, la faute de la partie qui résilie n'exclut pas le droit de résilier; en revanche, elle s'inscrit dans les éléments à prendre en considération au stade de l'appréciation de l'ensemble des circonstances (Venturi-Zen-Ruffinen, *ibidem*).

Pour le surplus, le **demandeur** revient longuement sur chacun des faits que la Cour de justice retient dans sa discussion et il oppose sa propre opinion au jugement de cette autorité; il **ne parvient cependant pas à mettre en évidence un abus du pouvoir d'appréciation**. A l'examen de l'arrêt de la Chambre pénale du 19 juillet 2011, auquel le demandeur se réfère, ce plaideur ne parvient pas non plus à démontrer que la Cour, comme il l'affirme, ait fondé sa décision sur des constatations de fait lacunaires ou incomplètes sur des points importants. Cela conduit au rejet du grief tiré de l'art. 266g al. 1 CO.

4.

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

En règle générale, un congé pertinemment fondé sur l'art. 266g al. 1 CO ne peut guère se révéler contraire aux règles de la bonne foi aux termes de l'art. 271 al. 1 CO (David Lachat, in *Commentaire romand*, 2e éd., 2003, nos 5 ad art. 266g CO et 3 ad art. 271 CO; Higi, *op. cit.*, n° 72 ad art. 266g CO; Pierre Wessner, in *Droit du bail à loyer*, coll. *Commentaire pratique*, 2010, n° 38 ad art. 266g CO; voir aussi Weber, *op. cit.*, n° 7 ad art. 266g CO). **Il ressort néanmoins de l'art. 271a al. 3 let. e CO, relatif aux rapports entre le congé extraordinaire fondé sur l'art. 266g al. 1 CO et les cas d'annulation spécifiques énumérés par l'art. 271a al. 1 CO, que la protection concernée n'est pas d'emblée ni par principe refusée au destinataire d'un pareil congé.**

A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, **le congé est annulable notamment lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire élève de bonne foi des prétentions découlant du bail**. Le demandeur invoque cette disposition. Il soutient que son adverse partie a résilié le bail afin de se débarrasser d'un locataire résolu à exercer ses droits, y compris par l'usage des voies juridiques offertes par le droit civil et le droit administratif.

La Cour de justice constate au contraire que le congé signifié le 18 mars 2011 est motivé par les plaintes pénales injustifiées et persistantes du demandeur, ainsi que par les propos injurieux et menaçants tenus par celui-ci au sortir de l'audience du 11 mars 2011. **Elucider le motif d'un congé relève de la constatation des faits** (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; 115 II 484 consid. 2b p. 486), de sorte que, sous réserve du contrôle restreint prévu par les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, ce point échappe au contrôle du Tribunal fédéral. En l'occurrence, les dénégations et protestations développées à l'appui du recours en matière civile sont inaptes à mettre en évidence une constatation manifestement erronée du motif du congé; elles sont par conséquent irrecevables au regard de la jurisprudence concernant la protection contre l'arbitraire. Pour le surplus, l'appréciation de la Cour de justice est de toute évidence compatible aussi avec les. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO.

5.

Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitations pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie également librement, selon les règles du droit et de l'équité, s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195; 135 III 121 consid. 2 p. 123; 125 III 226 consid. 4b p. 230).

Lorsque le juge rejette une action en annulation du congé, l'art. 273 al. 5 CO lui impose d'examiner d'office une éventuelle prolongation du bail. Le demandeur prétend avoir de toute manière, dans son mémoire de réponse à l'appel, réclamé en termes suffisamment clairs une prolongation du bail dans le cas où la validité de l'un des congés serait admise; invoquant l'art. 29 Cst., il fait grief à la Cour de n'avoir pas statué sur ce chef de la contestation et il se plaint de déni de justice.

Cette critique n'est pas fondée. **Il est certes regrettable que la Cour ne se soit pas explicitement prononcée sur la prolongation du bail. Néanmoins, il ressort nettement de sa décision et, en particulier, des motifs pour lesquels elle a admis la validité du congé fondé sur l'art. 266g al. 1 CO, que la pesée des intérêts en présence et le comportement du demandeur ne paraissent pas pouvoir justifier, en équité, l'octroi d'une prolongation du contrat.** La décision se révèle donc compatible avec les art. 29 Cst. et 272 al. 1 CO.

6.

L'art. 266g al. 2 CO prévoit qu'en cas de résiliation du bail pour de justes motifs, le juge statue sur les conséquences pécuniaires de ce congé anticipé en tenant compte de toutes les circonstances. Sur la base de cette règle, le demandeur persiste à réclamer une indemnité qu'il a chiffrée à 50'000 fr. devant le Tribunal des baux et loyers.

Ladite règle institue une responsabilité causale de la partie qui résilie le contrat. Cette partie n'est pas débitrice d'un dédommagement complet mais seulement, s'il y a lieu, d'une indemnité à évaluer en équité d'après les circonstances de la cause. La réparation peut être refusée ou réduite, en particulier, lorsque le congé extraordinaire est la suite d'une faute de la partie lésée. En cette matière également, le Tribunal fédéral ménage le pouvoir d'appréciation de la juridiction cantonale et il n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès de ce pouvoir (ATF 122 III 262 consid. 2a p. 266; arrêt 4C.35/2006 du 30 mai 2006, consid. 3.1, rés. in Droit du bail 2007 p. 26).

Dans la présente affaire, les motifs qui justifient le congé extraordinaire du 18 mars 2011 justifient également le refus de toute indemnité à la charge du bailleur. La prétention élevée par le demandeur ne saurait donc aboutir.

7.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les griefs présentés sont recevables. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'autre partie peut prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Le demandeur acquittera un émolument judiciaire de 1'000 francs.

3.

Le demandeur versera une indemnité de 1'500 fr. au défendeur, à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 23 septembre 2013

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

La présidente: Klett

Le greffier: Thélin