[AZA 0/2]

4C.118/2001

Ie COUR CIVILE
****

8 août 2001

Composition de la Cour: M. Walter, Président, M. Leu et
Mme Klett, juges. Greffière: Mme Charif Feller.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
X._____, demanderesse et recourante, représentée par Me Louis Waltenspuhl, avocat à Genève,

et
les époux H._____, défendeurs et intimés;

(contrat de bail; résiliation)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Les époux H._____ louent, depuis le 1er octobre 1996, un appartement de cinq pièces situé au premier étage d'un immeuble qui appartient à l'Association d'utilité publique X._____. Par courriers des 20 décembre 1996, 4 février 1997 et 13 mars 1997, la bailleresse a demandé aux locataires d'enlever les vitrages qu'ils avaient posés sur une partie de leur balcon, au motif qu'il serait "interdit d'effectuer des travaux qui change (sic) l'esthétique du bâtiment, sans aviser au préalable le propriétaire ou la régie" et que ce genre d'installation nécessiterait une autorisation auprès du Département des travaux publics et de l'énergie (actuellement: Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement).

Sur dénonciation de la bailleresse, la Police des constructions, par courriers des 21 avril 1997, 24 septembre 1997, 1er décembre 1997 et 27 avril 1998, a ordonné aux locataires de démonter la fermeture de leur balcon mis en place sans autorisation. Le 18 septembre 1998, invoquant les articles 257f et 260a CO, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 octobre 1998.

Par arrêté du 31 mars 1999, le Conseil d'Etat, donnant suite à une requête des locataires du 9 septembre 1998, a admis le maintien à titre précaire "ad personam" de l'aménagement litigieux, pour le motif qu'une mesure aussi grave que la démolition apparaîtrait disproportionnée au vu des intérêts en cause et de la modestie de l'intervention.

B.- Le 10 novembre 1998, la bailleresse a sollicité l'évacuation des locataires.

Par jugement du 22 juin 2000, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a déclaré valable la résiliation du bail et ordonné l'évacuation des locataires. Le Tribunal a estimé que les photos produites démontraient l'emprise au sol importante de la construction incriminée qui occupe la totalité du balcon. De l'avis du Tribunal, si les matériaux de fixation choisis sont discrets, ils impliquent une modification de l'aspect extérieur de la façade, dont le propriétaire doit garder la maîtrise. Le Tribunal a jugé vain l'invocation par les locataires de la pratique d'autres habitants de l'immeuble vivant continuellement avec leurs stores de balcon baissés. Pour le Tribunal, d'une part, ceux-ci semblent peu nombreux selon les photos produites, d'autre part, cette éventualité a été soumise à l'appréciation du propriétaire qui l'a acceptée, alors que la véranda a été installée sur un coup

de force, illégalement et en l'absence de tout accord de celui-ci.

Statuant sur le recours déposé par les locataires, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève, par arrêt du 12 février 2001, a annulé le jugement attaqué, déclaré inefficace la résiliation du bail et débouté la bailleresse de sa requête en évacuation.

C.- Agissant par la voie du recours en réforme, la bailleresse invite le Tribunal fédéral à annuler l'arrêt de la Chambre d'appel.

Dans leur réponse, les défendeurs, procédant sans le concours d'un avocat, concluent implicitement au rejet du recours.

Considérant en droit :

1.- a) Invoquant la violation par la cour cantonale des art. 260a et 257f CO, la demanderesse lui reproche en premier lieu de ne pas avoir retenu que les locataires ont enfreint leur devoir de diligence et rendu la poursuite du bail intolérable.

Selon l'art. 260a al. 1 CO, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur. Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO). Lorsque le maintien du bail devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite de celui-là, persiste à enfreindre son devoir de diligence, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat (art. 257f al. 3CO).

Se référant à la doctrine, la demanderesse relève que la question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits mais en application des règles de l'équité, soit en tenant compte de toutes les circonstances essentielles du cas d'espèce (Higi, Zürcher Kommentar, n. 59 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2e éd., n. 35 ad art. 257f CO). Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision d'équité prise par l'autorité cantonale. Il n'intervient que lorsque celle-ci s'est écartée sans raison des règles établies par la doctrine et la jurisprudence en matière de libre appréciation ou lorsqu'elle s'est appuyée sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle ou, à l'inverse, lorsqu'elle n'a pas tenu compte d'éléments qui auraient absolument dû être pris en considération. Le Tribunal fédéral sanctionne, en outre, la décision d'équité lorsqu'elle aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (cf. ATF 123 III 246 consid. 6a p. 255, 274 consid. 1a/cc; 122 III 262 consid. 2a/bb; 121 III 64 consid. 3c).

b) aa) En l'espèce, la cour cantonale estime que le laps de temps important entre la date de la dernière lettre de mise en demeure (13 mars 1997) et la résiliation du bail (18 septembre 1998) fait douter de la réalité de l'impossibilité du maintien du bail pour la demanderesse. La Chambre d'appel considère également que l'argument du défaut d'autorisation de l'installation litigieuse tombe par l'arrêté du Conseil d'Etat, lequel octroie aux locataires le maintien à titre précaire de ladite installation. La cour cantonale relève encore que l'arrêté du Conseil d'Etat souligne la modestie de l'installation litigieuse. Elle estime que le congé notifié aux locataires est purement chicanier, dans la mesure où ladite installation a une emprise tout à fait modeste non seulement sur leur balcon mais sur l'ensemble de la façade de l'immeuble. Selon la cour cantonale, celle-ci est fort peu entretenue, de sorte que l'installation apparaît plutôt comme un embellissement que comme une dégradation. Se référant aux photos produites à la procédure, la Chambre d'appel retient que ladite installation n'est visible que du toit ou du parking de l'immeuble abritant l'Economat cantonal. La cour cantonale conclut qu'aucun motif esthétique ne peut
s'opposer à l'installation effectuée par les locataires. Estimant que le but de la bailleresse n'est pas d'obtenir le départ des locataires mais l'enlèvement de l'installation litigieuse, elle considère la méthode employée disproportionnée et impropre à atteindre son but.

bb) aaa) Le laps de temps écoulé entre un ultime avertissement et la résiliation du bail constitue un indice pertinent pour déterminer le degré de tolérance manifesté par le bailleur. Plus ce laps de temps est grand, plus

le seuil de tolérance du bailleur envers la perturbation reprochée au locataire peut être considéré comme étant élevé. Le fait que la demanderesse explique l'écoulement du temps par sa volonté de ne plus agir directement envers les locataires et par sa certitude de l'exécution des injonctions de la Police des constructions n'y change rien.

bbb) Comme le relève la cour cantonale, le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (Lachat, Le bail à loyer, p. 467). Contrairement à ce que prétend la demanderesse, la cour cantonale ne justifie pas l'inefficacité du congé anticipé uniquement par l'arrêté du Conseil d'Etat, rendu après la résiliation du bail. Mais pour juger de la gravité de la violation de l'obligation de diligence des locataires, rien ne l'empêche de s'inspirer d'une décision administrative, singulièrement lorsque celle-ci déclare expressément se fonder sur l'ensemble des circonstances, critère dont le juge civil doit également tenir compte en l'espèce. De plus, l'argumentation de la demanderesse, qui dénie à cette décision administrative toute influence sur le droit civil, se révèle contradictoire, dans la mesure où la bailleresse fait elle-même grand cas des injonctions de la Police des constructions à l'endroit des locataires.

ccc) La demanderesse joue sur les mots lorsqu'elle affirme que ce n'est pas l'aspect esthétique de la construction litigieuse, mais la persistance du comportement illicite et contraire au bail qui aurait rompu le rapport de confiance liant les parties. Le comportement incriminé consiste précisément en la pose de vitrages considérés comme inesthétiques par la bailleresse mais jugés plus qu'acceptables par la cour cantonale dans le cadre de la libre appréciation des faits, dont elle jouit. La persistance dans la violation de l'obligation de diligence, qui est une des conditions cumulatives nécessaires pour justifier la résiliation anticipée du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO (Lachat, op. cit. , p. 430; Higi, op. cit, n. 56 ad art. 257f), présuppose justement une telle violation à défaut de laquelle le congé anticipé ne peut être signifié. Du reste, la demanderesse allègue que la confirmation de l'arrêt cantonal ouvrirait la porte à l'anarchie, rendrait impossible la détermination des constructions acceptables de celles qui ne le sont pas et la confronterait à l'apparition de toutes sortes de constructions sur la façade de l'immeuble. Ces préoccupations démontrent que c'est bien l'aspect esthétique de l'installation litigieuse qui est visé par la résiliation anticipé du bail. Au demeurant, il sied de relever que ces préoccupations sont infondées, dans la mesure où l'arrêté du Conseil d'Etat est rendu à titre précaire "ad personam". Pour la même raison et compte tenu du caractère modeste reconnu à l'intervention des locataires, il n'y a pas place pour invoquer la perte de la maîtrise sur l'aspect de l'immeuble (art. 641 CC).

ddd) La demanderesse est d'avis que la cour cantonale considère à tort la résiliation du bail comme disproportionnée et impropre à atteindre son but. Pour que le bail puisse être résilié conformément à l'art. 257f al. 3 CO, il faut qu'on ne puisse pas raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux. Contrairement à ce que soutient la demanderesse, la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité (Lachat, op. cit. , p. 432, note 16) que l'arrêt attaqué applique.
Les arguments de la demanderesse, mentionnés ci-avant (consid. 2bb/ccc), sont impropres à démontrer en quoi la cour cantonale aurait violé le droit fédéral dans la pesée des intérêts qu'elle a opérée.

Quant à l'affirmation de la demanderesse, selon laquelle elle entend commencer très prochainement des travaux de rénovation de la façade de l'immeuble en question, qui impliqueraient la démolition temporaire de l'installation incriminée, elle constitue un fait nouveau et est donc irrecevable en vertu de l'art. 55 al. 1 let. c OJ.

eee) Sur le vu des principes énoncés en rapport avec l'application de l'art. 4 CC, il n'apparaît pas que la cour cantonale ait fondé sa décision sur des faits non pertinents ou qu'elle ait omis de tenir compte de circonstances essentielles. De même, l'arrêt attaqué n'aboutit nullement à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante.

2.- La demanderesse soutient encore que la cour cantonale aurait violé l'art. 8 CC en prétendant que l'installation des locataires est modeste, que la façade de l'immeuble sur laquelle elle se situe est fort peu entretenue et que la véranda litigieuse constitue une amélioration esthétique.
La Chambre d'appel aurait ainsi écarté le fait que la construction des locataires est importante, comme retenu

par le Tribunal, et aurait admis un fait contesté sans raisonnement et sans preuves suffisantes qu'il lui incombait de requérir, conformément à la maxime d'office prévue à l'art. 274d al. 3 CO. La demanderesse relève également que la Chambre d'appel ne s'est pas déplacée pour examiner l'immeuble (art. 270 LPC/GE), et qu'elle ne s'est référée à aucune pièce en particulier. Ses constatations constitueraient une appréciation arbitraire contraire à la réalité des faits.

La demanderesse critique en réalité l'appréciation des preuves, ce qui est prohibé dans le cadre du recours en réforme (ATF 125 III 78 consid. 3a; 122 III 26 consid. 4a/aa, 61 consid. 2c/cc, 73 consid. 6b/bb). Au demeurant, à l'instar du jugement du Tribunal, l'arrêt attaqué se réfère bel et bien, comme déjà dit, aux photos produites en cours d'instance.

3.- Cela étant, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. La demanderesse, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux défendeurs qui n'ont pas recouru aux services d'un avocat.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable et confirme l'arrêt attaqué;

2. Met un émolument judiciaire de 2000 fr. à la charge de la recourante;

3. Communique le présent arrêt en copie aux parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

_____

Lausanne, le 8 août 2001 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

La Greffière,