

## **GE\_GERICHTE C/15167/2017 vom 28. Februar 2019**

GE Cour de justice, 2019-02-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_15167\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15167_2017)

FR: GE\_GERICHTE C/15167/2017 du 28 février 2019

IT: GE\_GERICHTE C/15167/2017 del 28 febbraio 2019

### **Regeste**

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ANTICIPÉE | CO.257f.al3

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 28.02.2019 C/15167/2017

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ANTICIPÉE | CO.257f.al3

C/15167/2017 ACJC/379/2019 du 28.02.2019 sur JTBL/774/2018 ( OBL ), CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ANTICIPÉE Normes : CO.257f.al3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/15167/2017 ACJC/379/2019 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE  
Chambre des baux et loyers du JEUDI 28 FEVRIER 2019 Entre Madame A\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 août 2018, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, et B\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement JTBL/774/2018 du \_\_\_\_\_ 2018, reçu par les parties le 4 septembre 2018, le Tribunal des baux et loyers, préalablement, a débouté A\_\_\_\_\_ de ses conclusions en suspension de la procédure (ch. 1 du dispositif), sur demande principale, a dit que le congé notifié à la précitée par la B\_\_\_\_\_ par avis officiel du \_\_\_\_\_ 2017 pour le 31 juillet 2017 concernant l'appartement de 2 pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève était efficace (ch. 2), sur demande reconventionnelle, a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement ledit logement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle (ch. 3), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel au Tribunal des baux et loyers siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 4) et, sur les deux demandes, a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6). B. a. Par acte déposé à la Cour de justice le 4 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ appelle du jugement précité, dont elle requiert l'annulation. Elle conclut principalement à la constatation de l'inefficacité et subsidiairement à l'annulation du congé du 22 juin 2017. Préalablement, elle conclut à ce que la Cour accorde l'effet suspensif à l'appel. Elle produit une pièce nouvelle, à savoir un certificat médical de la Dresse C\_\_\_\_\_ indiquant qu'elle est "affectée dans sa santé par le jugement en cours concernant la location de son appartement" et qu'elle "présente toujours des symptômes de dépression". b. Dans sa réponse du 7 novembre 2018, la B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement attaqué. c. Les parties ont été informées le 3 décembre 2018 de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ ayant renoncé à son droit de répliquer. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Par contrat du 14 avril 1975, A\_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de deux pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée de trois ans, du 1<sup>er</sup>

mai 1975 au 30 avril 1978, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 8'628 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 2009. La propriétaire de l'immeuble est actuellement la B\_\_\_\_\_ (ci-après : B\_\_\_\_\_ ou la bailleuse). La gestion de l'immeuble est confiée à la D\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie). b. L'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage, en dessus de celui de A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire), a été occupé dès juillet 1993 par E\_\_\_\_\_, dès février 2001 par F\_\_\_\_\_ et dès août 2001 par G\_\_\_\_\_. Il est occupé depuis août 2016 par H\_\_\_\_\_. c. Le 4 octobre 2000, E\_\_\_\_\_ a écrit à la régie que la situation concernant la relation de voisinage avec A\_\_\_\_\_ était devenue invivable. Dès qu'il était entré dans l'appartement, celle-ci était allée le voir, se plaignant de bruit de pas. Elle lui avait demandé d'enlever ses chaussures et de marcher doucement, en lui expliquant que depuis la rénovation de l'immeuble, l'isolation des appartements était mauvaise. Le deuxième soir, elle s'était manifestée à nouveau pour le bruit de la télévision. Par la suite, elle lui faisait sans cesse les mêmes reproches. Depuis qu'il avait décidé de ne plus lui répondre, elle avait commencé à l'insulter par téléphone et à donner des coups violents contre le radiateur tard dans la nuit. Six mois auparavant, E\_\_\_\_\_ avait reçu un courrier de la régie l'avertissant que des plaintes à son égard avaient été déposées par des locataires. Il n'avait pas réagi, sachant que la plainte avait été déposée par A\_\_\_\_\_. Il sollicitait une intervention rapide de la régie. d. Le 17 février 2001 F\_\_\_\_\_ a écrit à la régie qu'en raison de sérieux problèmes de voisinage avec A\_\_\_\_\_, qui protestait et appelait les gendarmes au moindre bruit de pas entendu, il souhaitait résilier le bail. Il s'engageait à libérer l'appartement le 19 février 2001. e. Le 8 mars 2004, G\_\_\_\_\_ a écrit à la régie pour se plaindre du comportement de A\_\_\_\_\_. Depuis son entrée dans l'appartement, celle-ci se plaignait sans cesse de ses bruits du quotidien (se brosser les dents, se déshabiller, descendre les stores). Une fois elle avait sonné chez elle pour lui demander si elle avait des invités. Constatant que c'était le cas, elle a demandé à ceux-ci d'enlever leurs chaussures. A plusieurs reprises, elle avait tapé contre le radiateur, ce qui provoquait du bruit dans tout l'immeuble et dérangeait tous les locataires. Entendue comme témoin par le Tribunal, G\_\_\_\_\_ a confirmé le contenu de son courrier précité. Elle a ajouté qu'elle avait installé "deux gros tapis" et davantage de meubles dans son logement. Cependant, A\_\_\_\_\_ se plaignait toujours du bruit. Même s'il n'y avait pas une bonne isolation dans l'immeuble, G\_\_\_\_\_ se considérait comme quelqu'un de très calme. Elle passait très peu de temps dans son appartement. Elle estimait que son activité la plus bruyante était le ménage. A\_\_\_\_\_ lui demandait "d'arrêter de faire de la gym et d'aller au fitness". Elle lui expliquait qu'elle ne faisait pas de la gym, mais le ménage. Lorsqu'elle mettait la télévision, A\_\_\_\_\_ venait chez elle se plaindre du volume. Elle a commencé à écouter la télévision avec un casque. Durant une certaine période, A\_\_\_\_\_ tapait le radiateur avec un objet métallique. Le témoin ne savait pas si c'était pour elle ou pour quelqu'un d'autre. A\_\_\_\_\_ l'insultait tout le temps. Une fois elle a fait tomber son baume à lèvres sur le parquet alors qu'elle était dans son lit. Elle a immédiatement entendu : " salope tu vas arrêter de me faire chier ". Dès qu'elle faisait un petit bruit, A\_\_\_\_\_ se mettait à hurler, notamment dans la cage d'escaliers. Le comportement de A\_\_\_\_\_ a été l'une des causes du départ de G\_\_\_\_\_. f. Le 15 mars 2004, la régie a écrit à A\_\_\_\_\_ qu'elle avait reçu des réclamations de la locataire occupant l'appartement situé au-dessus du sien, qui se plaignait de ses interventions intempestives auprès d'elle à toute heure du jour ou de la nuit. Par ailleurs, la régie avait déjà reçu des plaintes identiques de deux locataires qui avaient occupé le logement précédemment. Ces derniers avaient fini par résilier leur bail. La locataire était invitée à adapter son comportement aux usages en vigueur et à respecter la

vie privée des autres occupants de l'immeuble. En cas de nouvelle plainte, la régie se verrait contrainte d'envisager la résiliation du bail. g. Le 5 août 2005, la régie a adressé à A\_\_\_\_\_ une lettre de teneur analogue à celle du 15 mars 2004, faisant état de réclamations de plusieurs locataires. Le 16 août 2005, A\_\_\_\_\_ a répondu qu'elle était stupéfaite par la lettre précitée. En substance, elle se plaignait des nuisances sonores provenant de l'appartement en dessous et en dessus du sien, en particulier de bruits de pas. Les voisins du dessus étaient particulièrement bruyants. En particulier la voisine courait pendant des heures dans l'appartement. h . Le 26 août 2005, la régie a indiqué à la locataire qu'elle maintenait les termes de sa correspondance du 5 août 2005. i. Par courrier du 21 juillet 2012, A\_\_\_\_\_ s'est plainte auprès de la régie des nuisances sonores en provenance de l'appartement occupé par I\_\_\_\_\_ adjacent au sien. Le 30 juillet 2012 la régie a pris note des doléances de la locataire, en indiquant qu'elle faisait le nécessaire auprès de I\_\_\_\_\_. j. Par courrier reçu à la régie le 27 août 2012, I\_\_\_\_\_ a contesté les faits qui lui étaient reprochés et s'est plainte du comportement de A\_\_\_\_\_, qui l'insultait presque quotidiennement et qui incommodait tout l'immeuble par son comportement hostile. En outre, A\_\_\_\_\_ lui disait ce qu'elle devait faire ou ne pas faire dans son appartement, elle hurlait et claquait violemment sa porte d'entrée à n'importe quelle heure pour agresser "les uns et les autres aux motifs les plus futiles et variés, ou appeler la police à tout va". Ledit courrier porte différentes signatures, dont celle de G\_\_\_\_\_, qui a confirmé devant le Tribunal que ce courrier correspondait "à son expérience" avec A\_\_\_\_\_. k. Le 30 août 2012, la régie a écrit à A\_\_\_\_\_ qu'elle avait informé I\_\_\_\_\_ de ses doléances. En réponse, la régie avait reçu une pétition signée de plusieurs locataires de l'immeuble. A\_\_\_\_\_ était invitée à cesser ses agissements afin de préserver l'harmonie et la tranquillité de l'immeuble. l. Le 21 septembre 2012, faisant suite à un courrier de la locataire du 19 septembre 2012 non produit dans la procédure, la régie a indiqué à celle-ci qu'il semblait que ses altercations avec I\_\_\_\_\_ étaient d'ordre privé. Ainsi, la locataire était invitée à tout mettre en oeuvre, en collaboration avec sa voisine, afin de préserver l'harmonie et la tranquillité de l'immeuble. m. Par message électronique du 8 novembre 2016, H\_\_\_\_\_ a informé la régie que depuis son arrivée dans l'immeuble elle avait "quelques soucis" avec A\_\_\_\_\_, qui se plaignait du bruit qu'elle causait lorsqu'elle marchait, parlait ou écoutait la télévision. Elle lui avait demandé d'installer un tapis, ce qu'elle avait fait, mais ce qui n'avait pas suffi. A\_\_\_\_\_ avait invité H\_\_\_\_\_ à prendre contact avec la régie afin qu'elle remplace le plancher en bois par de la céramique. H\_\_\_\_\_ entendait aussi les bruits des voisins, mais trouvait cela normal dans un immeuble situé en ville. H\_\_\_\_\_ se considérait comme une personne très tranquille. Elle ne faisait pas la fête chez elle, elle dormait très tôt, elle ne mettait pas de musique, ni la télévision à un volume élevé et ne recevait presque pas de visites chez elle. H\_\_\_\_\_ a confirmé le contenu dudit message lors de son audition par le Tribunal. n. Par courrier du 25 janvier 2017, H\_\_\_\_\_ s'est à nouveau plainte auprès de la régie du comportement de A\_\_\_\_\_, la situation s'étant péjorée depuis son message du 8 novembre 2016. Depuis son arrivée dans l'immeuble, A\_\_\_\_\_ n'arrêtait pas de l'agresser et ceci presque quotidiennement. En outre, la locataire hurlait pendant la nuit, spécialement après minuit, donnait des coups sur les murs, bougeait les meubles, la réveillant très souvent à cause de ses cris. De plus, A\_\_\_\_\_ avait pris l'habitude de l'insulter chaque fois qu'elle la voyait dans les escaliers ou dans la rue, en utilisant des mots vulgaires, tant à son égard qu'à celui de ses invités. H\_\_\_\_\_ se considérait comme une personne tranquille, calme et très respectueuse envers les voisins. Elle habitait seule, elle passait toute la journée au travail et se couchait vers 22/23 heures au plus tard, elle n'organisait pas de fête chez elle et n'invitait presque jamais personne. Elle

invitait la régie à trouver une solution à cette situation devenue insupportable. Lors de son audition comme témoin par le Tribunal, H\_\_\_\_\_ a confirmé le contenu du courrier précité.

o. Par courrier du 1<sup>er</sup> février 2017, la régie a informé A\_\_\_\_\_ de ce qu'elle avait reçu à nouveau des plaintes de locataires lui signalant être incommodés par son comportement et le bruit fréquent qui semblait provenir de son appartement. Elle a attiré son attention sur les règles et usages locatifs en matière d'égards envers les voisins et l'a mise en demeure de tout mettre en oeuvre afin d'éviter de troubler la tranquillité du voisinage, sous menace de résiliation du bail en cas de nouvelle plainte la concernant.

p. Par lettre du 21 février 2017, A\_\_\_\_\_ s'est plainte auprès de la régie du comportement de ses voisines occupant les logements situés en dessus et en dessous du sien. Elle était incommodée par les odeurs de tabac provenant de l'appartement du dessous. Par ailleurs, H\_\_\_\_\_ l'avait "devancée", car elle-même voulait écrire à la régie "depuis déjà un moment, tellement le bruit qu'elle faisait devenait de plus en plus pénible, voire insupportable, même infernal". A son avis, H\_\_\_\_\_ avait été influencée par I\_\_\_\_\_, qui lui avait "parlé mal" d'elle. H\_\_\_\_\_ faisait beaucoup de bruit en marchant, la plupart du temps avec des chaussures à talons ou des bottines. Elle marchait de long en large, dans toutes les pièces, la locataire pensant même qu'elle le faisait exprès, juste pour l'embêter. Même à pieds nus, H\_\_\_\_\_ marchait "très fort, en tapant sur les talons". Celle-ci refusait de mettre un tapis, et comme elle avait des meubles "très légers", tous les bruits résonnaient encore plus lorsqu'elle allumait la télévision. Elle était obligée de mettre sa télévision plus fort pour ne pas entendre la sienne. Une fois, H\_\_\_\_\_ avait fait beaucoup de bruit en ouvrant son canapé-lit à deux heures du matin. Elle était alors montée chez elle pour lui demander de cesser "de faire tout ce bruit". Cette situation s'était reproduite encore trois fois et elle avait tapé sur les tuyaux, puisque c'était tard et elle ne voulait pas monter chez elle.

q. Par courrier du 28 février 2017, la régie, faisant suite à la lettre du 21 février 2017 de la locataire, a indiqué à celle-ci que depuis plus de quinze ans elle était en litige avec ses voisins qui ne supportaient plus ses incursions dans leur vie quotidienne. Les plaintes de la locataire ne s'étaient jamais avérées fondées et n'étaient que des répliques aux réclamations des habitants au sujet de son comportement. A\_\_\_\_\_ était mise en demeure de faire preuve envers les autres occupants de l'immeuble des égards qui leur étaient dus. Si de nouvelles plaintes devaient parvenir à la régie, celle-ci se verrait contrainte de résilier le bail pour non-respect de son devoir de diligence.

r. Par lettre du 6 juin 2017, H\_\_\_\_\_ s'est plainte auprès de A\_\_\_\_\_ de ses reproches incessants et sans fondement. Elle indiquait notamment que le 4 juin 2017 A\_\_\_\_\_ avait fait un "scandale à 23h00", en criant "comme une folle", en tapant sur les murs et en insultant, en criant "comme d'habitude", alors qu'elle était en train de lire un livre tranquillement toute seule. Lors de son audition comme témoin par le Tribunal, H\_\_\_\_\_ a confirmé être l'auteur de ce courrier.

s. Le 16 juin 2017, A\_\_\_\_\_ a hurlé et insulté H\_\_\_\_\_ dans la rue. Celle-ci s'est réfugiée dans un salon de coiffure se trouvant à proximité de l'immeuble. A\_\_\_\_\_ a essayé de pousser ou de casser la porte et faisait des mouvements avec un bâton. H\_\_\_\_\_ a appelé la police, qui est intervenue (témoignage H\_\_\_\_\_).

t. Par message électronique du 17 juin 2017, H\_\_\_\_\_ s'est plainte auprès de la régie du comportement de A\_\_\_\_\_, en évoquant en particulier les événements de la veille. Elle faisait état en outre du harcèlement, du manque de respect et des agressions verbales dont elle faisait l'objet de la part de A\_\_\_\_\_. Cette situation affectait sa vie quotidienne, professionnelle et personnelle et la régie était invitée à prendre les mesures nécessaires. Lors de son témoignage, H\_\_\_\_\_ a confirmé la teneur de ce courrier.

u. Par avis du 22 juin 2017, la bailleresse a résilié le bail de A\_\_\_\_\_ avec effet au 31 juillet 2017 pour violation du devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO). Le

courrier d'accompagnement indiquait que la locataire persistait à incommoder les autres locataires de l'immeuble. En effet, la régie avait reçu "de nouvelles plaintes" à son encontre, en raison de son "comportement inapproprié et violent". v. La locataire a contesté le congé par requête déposée le 4 juillet 2017 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée lors de l'audience du 6 octobre 2017, la cause a été portée devant le Tribunal le 6 novembre 2017. La locataire a conclu à la constatation de l'inefficacité du congé du 22 juin 2017. w. Dans sa réponse du 15 décembre 2017, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation. Elle a pris des conclusions reconventionnelles en évacuation et en exécution directe de celle-ci. x. Le 16 janvier 2018, la locataire a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par la bailleuse. y. Lors de l'audience du Tribunal du 23 février 2018, A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il lui était arrivé à une reprise de taper sur les tuyaux du chauffage, à deux heures du matin, alors que sa voisine du dessus recevait du monde et faisait du bruit. Elle a contesté avoir sonné à la porte de ses voisins, ainsi que l'ensemble des reproches formulés à son encontre. z. Lors des audiences des 16 mars et 20 avril 2018, le Tribunal a procédé à l'audition de divers témoins, dont les déclarations ont été intégrées dans la partie en fait ci-dessus dans la mesure utile. aa. Dans leurs plaidoiries finales, les parties ont persisté dans leurs conclusions principales. bb. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 13 juin 2018. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 1.1; 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 18 consid. 1a). 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 nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6; 4A\_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1). En l'espèce, le loyer a été fixé en dernier lieu à 8'628 fr. par an, charges non comprises. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai et la forme prescrits, l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416). 1.4 Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (Jeandin, Commentaires romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd. 2019, n. 6 ad art. 316 CPC). En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC) s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). 2. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la

partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, la nouvelle pièce produite par l'appelante est recevable dans la mesure où elle a été établie après que la cause a été gardée à juger par le Tribunal. Cette pièce n'est cependant pas déterminante pour la solution du litige.

3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et d'avoir ainsi considéré que le congé du 22 juin 2017 était efficace. L'appelante "fait siens les faits retenus par le Tribunal". Elle lui reproche uniquement d'avoir considéré qu'elle avait persisté à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par la bailleresse dans sa protestation. Les faits rapportés par H\_\_\_\_\_ à la régie le 17 juin 2017 n'étaient pas établis, puisqu'ils n'avaient pas été confirmés par d'autres témoins. En outre, une seule plainte était parvenue à la régie après la mise en demeure du 28 février 2017 et non pas de "nouvelles plaintes" comme indiqué dans la lettre accompagnant l'avis de résiliation du 22 juin 2017. Enfin, la mise en demeure du 28 février 2017 n'énonçait pas des faits précis reprochés à la locataire.

3.1 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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 peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques de ce congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2). La violation peut également consister en des dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police, sans que cela ne soit justifié (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2). L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2; 4A\_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2, rés. très succinct in JdT 2012 II 110). La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2). Par ailleurs, le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2; 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A\_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2). Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1 à 3.4). Le moment pour décider si un congé signifié selon l'art. 257f CO est valable est celui de la communication au locataire; les faits postérieurs sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, l'appelante ne conteste pas, à juste titre, avoir violé son devoir de diligence et avoir manqué d'égards envers ses voisins. En effet, quatre occupants successifs de l'appartement situé en dessus de celui de la locataire se sont plaints, à partir de l'année 2000, du comportement de l'appelante, qui, immédiatement dès l'entrée

d'un nouveau locataire et fréquemment par la suite se plaignait du moindre bruit et exprimait des exigences inadaptées. Par ailleurs, la locataire causait des nuisances sonores, en hurlant et criant, en claquant les portes et en donnant des coups sur les tuyaux de chauffage et contre les murs en réaction au bruit du quotidien de l'immeuble. Enfin, elle insultait régulièrement ses voisins. Par son comportement, l'appelante a instauré depuis des années un climat difficilement supportable dans l'immeuble. Par courriers des 1<sup>er</sup> et 28 février 2017, la bailleuse a mis en demeure la locataire de cesser d'incommoder les autres occupants de l'immeuble par son comportement et par le bruit fréquent provenant de son appartement. Elle était mise en demeure de tout mettre en oeuvre afin d'éviter de troubler la tranquillité du voisinage, et ce, sous menace de résiliation en application de l'art. 257f al. 3 CO. Contrairement à ce que semble soutenir l'appelante, les avertissements étaient suffisamment précis, compte tenu des précédents échanges de correspondance, pour qu'elle puisse rectifier son comportement. Après les mises en demeure précitées, la locataire a persisté à manquer de respect à l'égard de ses voisins, en particulier à l'égard de H\_\_\_\_\_. Aucun élément du dossier ne permet de mettre en doute le témoignage de cette dernière, même si elle est personnellement impliquée dans le conflit. Le 4 juin 2017, la locataire a à nouveau crié, tapé sur les murs et insulté la précitée. De plus, le 16 juin 2017, elle l'a à nouveau insultée dans la rue à un tel point que le témoin a dû se réfugier dans le salon de coiffure du rez-de-chaussée de l'immeuble. L'appelante a ensuite tenté de pousser la porte dudit salon, en faisant des mouvements avec un bâton, amenant les personnes présentes à appeler la police, qui est intervenue. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'appelante, les perturbations se sont poursuivies malgré les mises en demeure. Les protestations du bailleur n'ont pas eu les effets escomptés, puisque la locataire a continué à manquer d'égards envers une voisine. La condition de la persistance de la locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation est ainsi réalisée. Les situations conflictuelles entre l'appelante et son voisinage ont débuté en 2000 et ne se sont pas apaisées par la suite. Au moins deux occupants de l'appartement situé en dessus de celui de la locataire l'ont quitté en raison du comportement de celle-ci. Il résulte des témoignages recueillis par le Tribunal que cette dernière a pris comme habitude de se plaindre auprès de l'occupant du logement précité, dès l'entrée de celui-ci dans le logement, du moindre bruit ou de toute autre insatisfaction ressentie. Le maintien du contrat était ainsi devenu insupportable pour l'intimée. Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO, et en particulier celles de la persistance de la locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué dans la mise en demeure, étaient réalisées. Le jugement attaqué sera donc entièrement confirmé, étant relevé que l'appelante ne formule aucun grief à l'encontre du prononcé de son évacuation immédiate. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué des dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 4 octobre 2018 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/774/2018 rendu le 28 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15167/2017. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ et Madame Eleanor MCGREGOR, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Ivo BUETTI La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi

fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.