

GE_GERICHTE C/15516/2011 vom 25. Juni 2013

GE Cour de justice, 2013-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15516_2011

FR: GE_GERICHTE C/15516/2011 du 25 juin 2013

IT: GE_GERICHTE C/15516/2011 del 25 giugno 2013

Regeste

DILIGENCE; RÉSILIATION IMMÉDIATE | CO.257f.3

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 28.04.2014 C/15516/2011

DILIGENCE; RÉSILIATION IMMÉDIATE | CO.257f.3

C/15516/2011 ACJC/503/2014 du 28.04.2014 sur JTBL/677/2013 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : DILIGENCE; RÉSILIATION IMMÉDIATE Normes : CO.257f.3 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/15516/2011 ACJC/503/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 28 AVRIL 2014 Entre Monsieur A_____, domicilié _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 juin 2013, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile, et B_____, sise _____ Genève, intimée, comparant par Me Pierre Daudin, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1200 Genève 12 Champel, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 25 juin 2013, expédié pour notification aux parties le 26 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité d'un congé notifié par la bailleresse au locataire le 7 mars 2011 pour le 30 avril 2011 et portant sur un logement de 2,5 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné le locataire à évacuer immédiatement ledit logement (ch. 2), a réservé la suite de la procédure concernant l'exécution du jugement d'évacuation (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a condamné le locataire au paiement de débours en 150 fr. (ch. 5), a dit que la procédure était pour le surplus gratuite (ch. 6) et a indiqué les voies de droit (ch. 7). En substance, les premiers juges ont retenu qu'à tout le moins une partie des griefs de la bailleresse à l'endroit du comportement du locataire était avérée et justifiait la résiliation du bail au sens de l'art. 257f CO, dont les différentes conditions d'application étaient réalisées. B. a. Par acte adressé le 28 août 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement à ce que l'inefficacité du congé du 7 mars 2011 soit constatée et à ce que la bailleresse soit déboutée de ses conclusions en évacuation et en exécution de l'évacuation, ainsi que de toutes autres conclusions. b. Dans sa réponse du 30 septembre 2013, la B_____ (ci-après : la bailleresse, l'intimée ou B_____) conclut au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. c. Les parties ont été avisées le 9 octobre 2013 de la mise en délibération de la cause, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 2,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève ainsi que sur une cave n°

1_____. Le bail conclut le 24 novembre 2008 a débuté le 1 er décembre 2008 pour une période initiale de sept mois renouvelable par la suite tacitement de six mois en six mois sauf résiliation donnée trois mois à l'avance. Le loyer convenu s'élève à 710 fr. par mois plus une provision pour chauffage et eau chaude de 112 fr. 50 par mois, soit un loyer brut de 822 fr. 50 par mois. Le logement se trouve dans une résidence gérée par la bailleuse et dont les autres résidents sont principalement des personnes âgées. b. Un litige est survenu entre les parties dès l'été 2010 à propos de la mise à disposition d'un local situé au 8 ème étage, lequel ne fait pas partie de l'objet loué. c. Par mise en demeure du 24 septembre 2010, la bailleuse a reproché au locataire un comportement irrespectueux, soit des impolitesses et insultes à répétition à l'encontre de son personnel et des autres locataires de l'immeuble. Il était également reproché au locataire d'être à l'origine de plusieurs dégâts dans les parties communes telles des prises électriques arrachées, des portes endommagées et des carrelages cassés, engendrés par une manière de conduire son fauteuil électrique sans aucun égard. Il était indiqué que plusieurs avertissements oraux avaient été donnés par la gérance sociale et la direction de la bailleuse ce qui n'avait pas abouti à un changement d'attitude. Le locataire était ainsi mis en demeure de modifier immédiatement sa conduite et de respecter les règles de vie définies par le personnel en charge du confort des locataires et du bon état du bâtiment et de ses installations. Il était indiqué que si le locataire devait persister dans son attitude, son bail serait résilié de manière anticipée en application de l'art. 257f al. 3 CO. Par courrier subséquent du 15 octobre 2010, la bailleuse reprocha encore au locataire d'avoir fait poser une serrure supplémentaire sur la porte palière de son appartement alors que les clauses particulières du contrat de bail autorisaient le gérant social à pénétrer dans l'appartement en cas de problème et en particulier au cas où le locataire aurait besoin d'aide. d. Le locataire contesta les reproches formulés à son endroit, ceci à différentes reprises, notamment par courrier électronique du 7 novembre 2010 et par courrier de son précédant conseil des 2 et 25 février 2011. Il s'est plaint, notamment par courrier électronique de son médecin du 22 décembre 2010, d'être mal traité et notamment de ce que la directrice de la résidence s'était plainte auprès de la fille du locataire de ce que ce dernier avait fait pleurer sa physiothérapeute, ce qui avait engendré une rupture entre le locataire et sa fille. Il se plaignait d'être victime d'agressions, en particulier sur une prise électrique d'alimentation de son fauteuil roulant électrique. Ce courrier électronique de son médecin a été affiché par le locataire dans l'ascenseur. Après avoir été enlevé il a été réaffiché avec la mention suivante : "lettre arrachée dans l'ascenseur par Monsieur C_____. CENSURE à D_____. MALTRAITANCE " . e. Par courrier du 10 janvier 2011, la bailleuse informa le locataire que les termes "censure" et "maltraitance" n'étaient pas admissibles et constituaient une injure pour le personnel de la bailleuse; il était ainsi demandé au locataire de ne plus procéder de la sorte. f. Une réunion a eu lieu à la résidence le 26 janvier 2011 en présence du médecin psychiatre du locataire, de la sœur de ce dernier, de la gérante sociale de l'immeuble, du responsable technique de l'immeuble et du vice-directeur de la bailleuse. Les trois derniers ont décrit la situation et fait part de leurs reproches à l'encontre du locataire. La sœur de ce dernier a indiqué que les premiers temps du locataire dans la résidence s'étaient bien passés. Le médecin du locataire a indiqué que ce dernier avait subi un très gros choc lors de sa dernière hospitalisation, particulièrement traumatisante, ce qui avait aggravé les troubles du comportement dont il souffrait. Selon la sœur de ce dernier, il était venu s'ajouter à ces problèmes le décès de leur mère ainsi que les tensions avec sa fille, la honte d'être amputé d'un membre inférieur et la fin brutale de sa carrière de comédien. Les représentants de la bailleuse rappelèrent que le locataire était sous la menace d'une

résiliation de son bail de manière anticipée en raison de son comportement. Le médecin du locataire indiqua qu'il devait prendre énormément de précautions car il était vraisemblablement le dernier lien qu'avait le locataire avec le corps médical. Une hospitalisation ne se justifiait pas. Au vu du tableau dressé par l'équipe de la résidence, le médecin du locataire considéra que les parties se trouvaient dans une impasse et qu'il fallait trouver une autre solution de logement. Il fut décidé de transmettre au médecin et à la sœur du locataire une liste de logement de type "D2". Le médecin du locataire s'est engagé à préparer psychologiquement ce dernier à accepter l'idée de déménager. Il lui fut indiqué qu'il disposait du mois de février pour cela mais que passé cette échéance et sans résiliation de la part du locataire, la bailleuse procéderait à la résiliation anticipée du bail. g. Par avis de résiliation du bail du 7 mars 2011, la bailleuse a déclaré résilier le contrat de bail liant les parties pour le 30 avril 2011, indiquant que malgré l'avertissement du 24 septembre 2010, le locataire avait persisté dans son comportement. Le pli contenant cet avis fut refusé par le locataire le 9 mars 2011 lequel porta sur l'enveloppe qui fut retournée à la bailleuse la mention "adresser à mon avocat Me E_____". h. Par courrier du 20 avril 2011, la bailleuse a informé le locataire de ce que l'état des lieux de sortie était fixé au lundi 2 mai 2011. i. Le 5 mai 2011, le conseil de la bailleuse a regretté que le locataire n'ait pas quitté les locaux, ni donné suite à l'état des lieux de sortie fixé au 2 mai. Il réitérait que le locataire devait quitter les lieux à défaut de quoi une procédure en évacuation serait entreprise. Il fut indiqué que les prochains versements seraient considérés comme indemnité pour occupation sans bail. La liste des logements disponibles dans les immeubles avec encadrement fut jointe à ce courrier. j. Le 7 mai 2011, le locataire fut filmé par une caméra de surveillance sur son fauteuil roulant électrique, quittant la résidence. Les images (notamment les séquences 4 et 5) laissent apparaître que, pour une raison indéterminée, une fois à l'intérieur du sas de sortie, le locataire a reculé et percuté la porte intérieure du sas. Les images ne permettent pas de déterminer si cette manœuvre du locataire était intentionnelle et si la porte du sas a été effectivement endommagée, étant précisé que cette dernière s'est par la suite ouverte. k. La bailleuse a agi en évacuation le 4 août 2011. Faute de conciliation l'autorisation de procéder fut délivrée le 9 janvier 2012 et introduite par envoi postal auprès du Tribunal des baux et loyers le 6 février 2012. La bailleuse concluait à ce que la validité du congé du 7 mars 2011 pour le 30 avril 2011 soit constatée et à ce que le locataire soit condamné à évacuer immédiatement le logement litigieux. Il fut également conclu à l'exécution forcée du jugement d'évacuation. l. Dans l'intervalle, par courrier du 8 novembre 2011, le locataire s'est plaint auprès de la bailleuse de nuisances sonores liées à des travaux et de ce que son fauteuil roulant électrique avait été endommagé. Il a relaté par ailleurs un conflit avec la gérante sociale de l'immeuble en présence de sa physiothérapeute "Madame F_____", supposant que la gérante sociale de l'immeuble était "folle". m. Selon le constat médical du 29 novembre 2011 de la Clinique de Carouge, le locataire avait été agressé par un autre locataire de la résidence et avait reçu un coup de poing et un coup avec sa chaise électrique. Les événements du 29 novembre 2011 ont donné lieu à deux procédures pénales. Selon une ordonnance de non-entrée en matière du Ministère public du 16 janvier 2013, le locataire a déposé plainte contre C_____ lui reprochant de l'avoir griffé au bras le 29 novembre 2011 après que le locataire ce soit fortement énervé et ait lui-même frappé C_____ et la gérante sociale de l'immeuble qu'il avait aussi insultée, de même que les gendarmes qui ont tenté de le calmer. Le Ministère public a retenu qu'il n'était pas établi que la griffure dont se plaignait le locataire était le fait de C_____ de sorte qu'il a décidé de ne pas entrer en matière. Par ordonnance pénale du 4 janvier 2013, le Ministère public a

condamné le locataire pour lésions corporelles simples et voie de faits survenus le 29 novembre 2011 dans les locaux de la résidence. Il a été considéré comme établi que le locataire avait foncé avec sa chaise roulante sur C_____, avait insulté ce dernier ainsi que la gérante sociale de l'immeuble à laquelle il avait donné un violent coup sur la main gauche en présence des policiers intervenus pour le calmer. Il a été également retenu que le locataire avait insulté le gendarme qui tentait de connaître sa version des faits et aurait sans cesse vociféré à l'encontre des policiers tentant de le calmer. n. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 21 mai 2013, le conseil du locataire a indiqué avoir fait opposition contre cette ordonnance pénale, sans toutefois produire la moindre pièce à ce sujet. o. Selon constat d'huissier du 30 novembre 2011, outre les blessures portées à _____, il était constaté différents dégâts dans l'immeuble, sans que les photographies prises par l'huissier ou le constat dressé par ce dernier ne permettent d'attribuer de manière certaine l'origine de ces dégâts. p. Le locataire a répondu à la demande en évacuation le 8 mai 2012, concluant principalement à ce que l'inefficacité du congé soit constatée et à ce que la bailleresse soit déboutée de ses conclusions. A titre subsidiaire, le locataire a conclu à l'octroi d'un sursis humanitaire pour lui permettre de trouver une solution de relogement. A titre préalable, il a demandé qu'un transport sur place soit ordonné, de même que l'ouverture d'enquêtes afin d'auditionner différents témoins. Il a expliqué que les reproches formulés à son endroit étaient contestés et que même s'ils existaient, il conviendrait de les considérer comme " une succession de petits incidents qui sont tolérables au sein d'un établissement médicosocial" . Il fallait tenir compte du cadre de vie et de l'atteinte du locataire dans sa santé psychique. Par ailleurs, le personnel de la bailleresse était choisi et formé en fonction de son aptitude à faire face aux situations d'agressivité notamment. Les événements que la bailleresse semblait considérer comme les plus graves, soit ceux des 17 mars 2011 et 29 novembre 2011, s'étaient déroulés après l'envoi de l'avis de résiliation, de sorte qu'ils ne pouvaient servir à motiver le congé. Il contesta à nouveau que les dégâts dans les parties communes soient de son fait. Enfin, il ne fréquentait pas quotidiennement les espaces communs de l'immeuble dans lesquels il ne s'attardait pas, de sorte que la continuation du bail ne pouvait être insupportable et justifier la résiliation immédiate. q. Par ordonnance du 19 juin 2012, le Tribunal des baux et loyers a limité la procédure à la question de l'évacuation. r. Lors de l'audience du 28 août 2012, les parties ont persistés dans leurs conclusions. La bailleresse a indiqué que le comportement reproché au locataire continuait, perturbant le fonctionnement de l'institution. Le Tribunal a ordonné l'audition de différents témoins. s. Les témoins ont été entendus les 18 octobre et 19 décembre 2012. - G_____, gérante de la résidence, a indiqué y travailler depuis 23 ans à l'accompagnement des personnes âgées. Elle a expliqué que le locataire était arrivé en décembre 2008, en urgence, suite à une hospitalisation à l'issue de laquelle il ne pouvait plus regagner son domicile en raison de son handicap. L'admission était provisoire, le temps de trouver un appartement plus grand et plus adéquat. Il recevait un encadrement médical apporté par la FSASD. A son arrivée, le locataire était calme et tout s'était bien passé jusqu'aux événements concernant la salle du 8^{ème} étage, que le locataire avait demandé à pouvoir utiliser pour reprendre son activité d'acteur et de metteur en scène et en faire bénéficier les autres résidents. Il y avait alors eu des problèmes notamment le fait que le locataire avait fait venir des tiers dans l'établissement et avait refusé de restituer la clé. Elle a indiqué être insultée régulièrement par le locataire. Les autres locataires étaient également insultés. Il s'agissait de personnes âgées qu'il traitait de séniles, Alzheimer et d'autres noms d'oiseaux. Le locataire avait déposé une quinzaine de plaintes pénales à son encontre pour maltraitance et il y avait également eu des violences

physiques contre elle-même. Il l'avait frappée, avait foncé sur les gens avec sa chaise (sorte de scooter électrique), ainsi que dans d'autres choses. Il fonçait avec sa chaise en sortant de l'ascenseur sans regarder, klaxonnait, endommageait les portes de l'ascenseur, rayait les murs. D'autres pensionnaires avaient les mêmes genres de chaise électrique, mais ne rayaient pas les murs. Les portes coulissantes de l'entrée de la résidence déraillaient régulièrement du fait que le locataire fonçait dedans avec impatience, car elles ne s'ouvraient pas assez vite pour lui. Il roulait à vive allure dans les couloirs. Cette situation durait depuis 2009 et continuait. La réunion du 26 janvier 2011 avait eu lieu en l'absence du locataire car sa sœur, qui en était à l'origine, craignait qu'il ne s'énerve et que cela ne soit néfaste pour sa santé. Le témoin a expliqué qu'elle était elle-même sous tranquillisants en raison du stress que cette situation engendrait. Il y avait eu des agressions physiques à l'encontre d'un autre locataire résident handicapé. Le témoin avait assisté à plusieurs altercations entre ces locataires. Désormais, le locataire s'en prenait au personnel avec des insultes et en crachant notamment sur Madame H_____. Elle avait constaté à une reprise qu'il avait essayé d'uriner dans le couloir en visant les toilettes. La propre fille du locataire lui avait dit que son père était un manipulateur et leur relation était empreinte de conflits de famille, déjà avant l'entrée du locataire dans la résidence. Le témoin n'avait pas appelé la fille du locataire pour lui indiquer que la physiothérapeute était en pleurs et n'avait pas envenimé la relation entre le locataire et sa fille. Il sera relevé qu'il ressort du procès-verbal du Tribunal que le locataire a interrompu à plusieurs reprises le témoin. - C_____, concierge de la résidence depuis l'année 2000, a indiqué qu'à la suite de l'arrivée du locataire dans la résidence, cela s'était bien passé jusqu'à un problème survenu dans la salle du 8^{ème} étage. Cela se passait toujours mal actuellement, il y avait eu des insultes, des coups, des blessures. Il avait été lui-même insulté et blessé et avait dû se rendre à la permanence médicale. Il avait été frappé à coup de poing à la lèvre en septembre 2011. Le locataire lui avait foncé dessus volontairement avec son fauteuil électrique. Lorsqu'il avait voulu retenir le fauteuil il avait reçu des coups de poing au visage. Auparavant, il avait été poursuivi dans les couloirs avec un fauteuil roulant manuel, le locataire cherchant à le frapper avec une rallonge électrique. Le témoin avait été diffamé devant les locataires et certains représentants d'entreprise. Le locataire causait des dégâts partout, l'état des locaux était lamentable à l'étage du locataire (au 4^{ème} étage). Les arêtes en catelle des ascenseurs étaient toutes fendues, l'extincteur avait été arraché et avait dû être remplacé, la prise du couloir était détruite, les portes de l'ascenseur étaient abîmées et martelées de coups de buttoirs provoqué par le fauteuil roulant électrique du locataire. Ce dernier était de mauvaise foi car lorsqu'on le voyait faire un dégât, il le niait directement, il haussait le ton et hurlait pour impressionner. Les autres locataires avaient réellement peur et étaient insultés, ce faisant traiter de " séniles, de vieilles cons et autres" . Le locataire avait failli renverser à quelques reprises des personnes âgées. Le témoin avait été lui-même traité d'escroc, de voleur, de " connard" , et de " saloperie" devant des tiers, ce qui était embêtant, car ces tiers ne connaissaient pas le contexte de la résidence. Cela avait lieu dans la résidence et à l'extérieur. Le locataire rentrait dans les portes de l'ascenseur en prenant volontairement de l'élan et utilisait son fauteuil roulant électrique comme un véritable bélier. Elles avaient dû être changées et étaient à nouveau pleines de coups. Les autres locataires, ayant le même genre de fauteuil électrique, ne provoquaient aucun dégât, lesquels se situaient dans les locaux communs et au 4^{ème} étage au passage du locataire. Le témoin a déclaré " on peut le suivre à la trace" . Il était arrivé que le réparateur doive venir trois fois dans la semaine. Parfois, il devait être remis en service par le témoin lui-même. L'entreprise pour réparer

l'ascenseur devait venir à des moments où le locataire était absent. Il y avait eu d'autres dégâts à la porte d'entrée de la résidence occasionnés selon les images des caméras par le locataire. Selon les images filmées figurant à la procédure, il avait engendré des dégâts à la porte d'entrée de la résidence qui était restée coincée en position ouverte. Il y avait également eu des dégâts à la porte des toilettes du rez-de-chaussée. - H_____, femme de ménage dans la résidence depuis six ans, a indiqué avoir peur du locataire qui était agressif. Selon elle, il avait toujours été agressif, il hurlait et l'appelait parfois en aboyant comme s'il s'agissait d'un chien, ce qui s'était encore passé la veille de son audition. Elle a indiqué avoir peur du locataire car il l'a traité mal, n'était pas gentil avec elle, ni avec les autres locataires. Elle n'avait pas été elle-même frappée mais avait vu le locataire frapper G_____ avec du papier au visage en 2012. Il ne frappait pas vraiment les autres locataires mais leur fonçait dessus avec son fauteuil électrique, notamment à la sortie de l'ascenseur. Il y avait parfois certains qui étaient sur le point de tomber et elle avait dû rattraper certaines pensionnaires. Cela ce passait assez souvent, le locataire lui criait après et la traitait notamment de "saloperie". Il était méchant et lui crachait dessus. Lorsqu'elle avait fini de nettoyer son étage, le locataire ouvrait la porte et urinait par terre. Interrompue dans son audition par le locataire, le Tribunal a dû demander à celui-ci de se taire et a constaté que le témoin n'était pas à l'aise et se trouvait à deux doigts de pleurer. Le témoin a déclaré toutefois qu'il continuerait à parler. Elle a expliqué notamment que les problèmes étaient quotidiens, le locataire klaxonnant, hurlant et faisant fuir les autres locataires âgés. Il arrivait que le locataire urine douze à treize fois dans les toilettes du rez-de-chaussée, alors qu'il ne parvenait pas à y entrer avec sa chaise, de sorte qu'il forçait la porte et urinait depuis la porte. Il y en avait partout. Désormais le locataire, n'y allait plus. Il avait une pierre dans son scooter. A ce stade, l'audition fut à nouveau interrompue par le locataire qui sortit un galet d'une certaine importance de son fauteuil électrique expliquant qu'il l'utilisait pour bloquer les roues dudit fauteuil. - F_____, physiothérapeute du locataire d'avril 2010 à novembre 2011, a indiqué n'avoir jamais eu de problème avec ce dernier, qu'il ne l'avait jamais fait pleurer. Le locataire était un peu exubérant, et avait une chaise roulante imposante, mais ne lui avait jamais fait peur et ne lui avait jamais créé de problèmes. Elle n'avait jamais assisté à des scènes d'insultes ou à des gestes de violence mais ne venait que pour une demi-heure à trois quarts d'heure le mercredi et samedi après-midi. - I_____, intervenant sur le fauteuil roulant électrique du locataire, connaissait ce dernier depuis 2008, mais ne s'était pas rendu à la résidence. Ses relations avec le locataire se passaient plutôt bien. Il expliqua que si l'appareil était branché, il ne pouvait pas démarrer. De même, si l'utilisateur lâchait le guidon et n'appuyait pas sur les commutateurs, un frein magnétique s'enclenchait immédiatement après un petit temps de réaction. Il n'y avait pas besoin d'une pierre pour s'assurer que cette machine reste à l'arrêt compte tenu du frein magnétique. Cet appareil avait fait l'objet de réglages, mais il n'y avait eu aucun ajout de sécurité. Il était fait pour l'extérieur, mais certains utilisateurs s'en servaient à l'intérieur. - J_____, est résidente de la résidence depuis 20 ans. Elle a décrit l'appelant comme détestable, grossier et menteur, et indiqué que les autres résidents en avaient peur, de même que la femme de ménage. Elle constatait que l'appelant abîmait tout, par exemple les murs. Il ne lui avait jamais foncé dessus avec sa chaise électrique mais roulait "à fond la caisse" dans les couloirs de sorte qu'il "fallait se remuer" pour l'éviter. Le témoin habite au même étage que l'appelant. Elle avait senti des odeurs d'urine dans le couloir à une époque mais n'avait jamais vu l'appelant uriner. Il avait laissé un mot menaçant lorsqu'une prise avait été enlevée du mur. Il se comportait méchamment avec les autres pensionnaires. - K_____, technicien auprès de

l'entreprise chargée de l'ascenseur, a indiqué qu'à une occasion il avait vu le locataire foncer dans les portes de l'ascenseur alors qu'il se trouvait lui-même dans la cabine. Le locataire avait foncé au moment où les portes s'ouvraient, mais alors qu'elles n'étaient pas complètement ouvertes. Cela les avait endommagées. Il avait dû redresser les portes. Ceci avait eu lieu en 2012. Selon lui, le comportement du locataire était volontaire. Comme le locataire était agressif envers lui, depuis mars 2012, le témoin faisait en sorte de venir lorsqu'il n'était pas là. Le témoin avait par ailleurs assisté à une altercation entre le locataire et le concierge, ce dernier ayant été griffé par le premier. Au préalable, le locataire avait foncé sur le concierge avec sa chaise. Les incidents avaient commencé avec l'arrivée du locataire dans la résidence. Au début celui-ci était plutôt impatient mais il était par la suite devenu agressif. Il l'engueulait régulièrement et avait même pris sa valise à outils en déclarant " ça te plairait de frapper un handicapé" . C'est ainsi que le jour d'intervention avait été modifié. Plus généralement, le témoin a indiqué que plusieurs interventions avaient eu lieu du fait que les portes de l'ascenseur étaient enfoncées. - L_____, médecin psychiatre de l'appelant, a indiqué que ce dernier avait un parcours de santé chargé, qu'il avait une très grande vulnérabilité et était hypersensible ce dont il était conscient. Il avait frôlé la mort à plusieurs reprises. Le témoin indiquait penser que l'appelant se protégeait, vu sa grande vulnérabilité, en se montrant plus dur qu'il ne l'était, ce que certains pouvaient ressentir comme de l'agressivité. t. Entendu à l'occasion de l'audition du 13 décembre 2012, l'appelant a indiqué être victime de maltraitance à la résidence, et que sa chaise roulante avait été sabotée à l'intérieur même du foyer. Il s'y sentait en prison et n'avait pas d'intimité. Il avait posé un verrou sur la porte de sa chambre, car le personnel entraînait sans frapper. Il avait eu des problèmes avec le concierge au sujet de l'ascenseur qui ne fonctionnait pas. Le concierge l'avait insulté. Les reproches formulés à son encontre étaient des allégations mensongères pour lui nuire. Il n'avait jamais insulté personne ni uriné dans les couloirs. u. L'administration des preuves a été déclarée close à l'issue de l'audience du 13 décembre 2012 et les plaidoiries finales eurent lieu le 21 mai 2013. La bailleresse a persisté dans ses conclusions par l'intermédiaire de son conseil et argumenté afin de démontrer que les conditions de l'art. 257 f al. 3 CO étaient réalisées. Le locataire a également persisté dans ses conclusions par l'intermédiaire de son conseil, lequel a indiqué que les recherches d'un logement de remplacement étaient vaines à ce jour et contesté les reproches formulés à l'encontre du locataire. L'ordonnance pénale du 4 janvier 2013 avait fait l'objet d'une opposition par devant le Tribunal de police. D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, 2 ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308). 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 ou l'a effectivement été. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 8'520 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure, vu le préavis de résiliation et les échéances contractuelles, un congé ordinaire ne pourrait être signifié que pour le 30 juin 2017, au plus tôt. La valeur litigieuse, qui correspond en l'espèce à environ 3 ans et 3 mois de loyer, est largement supérieure à 10'000 fr. (8'520 fr. x 3,25 ans = 27'690 fr.).

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Le congé notifié par la bailleuse se fonde sur l'application de l'art. 257f CO, dont il convient ainsi d'examiner si les conditions sont réalisées.

2.2 Selon l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (al. 2). 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, s'agissant ici d'un bail d'habitation, peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3). La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : - une violation du devoir de diligence incombant au locataire; - un avertissement écrit du bailleur; - la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation; - le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur; - le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1 in SJ 2012 I p. 443). Les excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 déjà cité consid. 4.1). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). Pour qu'apparaisse le caractère insupportable des nuisances, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité face à leur continuation. Il a cependant été jugé qu'un délai d'un peu plus de huit mois à compter de l'avertissement n'était pas excessif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 déjà cité, consid. 5.3).

2.3 En l'espèce, le Tribunal a considéré que le comportement du locataire à l'égard des autres résidents et du personnel suffisait à justifier

le congé anticipé et réalisait les conditions de l'art. 257f al. 3 CO. Il a laissé ouverte la question liée aux dégâts reprochés au locataire car selon lui, quand bien même plusieurs témoins avaient confirmé que ces dégâts étaient le fait du locataire, l'on ne savait pas à quelle date ils avaient été causés. Si effectivement le comportement du locataire devait suffire à réaliser les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO, le fait de laisser ouverte la question de la justification du congé sous l'angle des dégâts reprochés au locataire ne serait pas critiquable.

2.4 S'agissant des problèmes de comportement, l'appelant reproche au Tribunal des baux et loyers d'avoir apprécié les faits de manière " très orientée" et d'avoir procédé à une " approche partiiale" . L'appelant relève que certains témoignages, notamment celui de H_____, comporteraient des déclarations outrancières. Il reproche également au Tribunal d'avoir passé sous silence des contradictions importantes. A titre d'exemple de ces contradictions (l'appelant utilise le pluriel), il ne fait état que d'un seul élément concernant des affirmations du témoin H_____ qui aurait vu une dame pleurer devant la porte de l'appelant. A bien lire le témoignage du témoin H_____, l'on ne constate pas que ce témoin ait tenu de tels propos. Il ne ressort pas non plus du jugement entrepris que les premiers juges auraient retenu à tort que ce témoin ait tenu ces propos. L'on ne discerne pas non plus de contradiction, ni même d'indices d'une approche partiiale ou orientée du Tribunal. Pour le surplus, l'appelant n'explicite pas en quoi les déclarations du témoin H_____ seraient outrancières, ni en quoi les premiers juges auraient adopté une attitude partiiale. Ces critiques de l'appelant apparaissent ainsi sans aucun fondement.

2.5 Au contraire, il ressort des enquêtes que le comportement de l'appelant, contraire à son devoir de diligence, a persisté après la mise en demeure du 24 septembre 2010. Certes, certains témoins sont employés de la bailleresse, ce qui pourrait conduire à apprécier leur témoignage avec retenue. Cela ne signifie toutefois pas que l'on doive considérer ipso facto que ces témoignages ne seraient pas conformes à la vérité. Au contraire, il apparaît que ces témoignages concordent avec ceux d'autres témoins et avec les pièces du dossier. La résidente voisine et le technicien en ascenseur, sans lien de subordination avec la bailleresse, ont fait des déclarations parfaitement concordantes avec les affirmations de la gérante sociale, du concierge, et de la femme de ménage. Il ressort ainsi de l'ensemble des témoignages des menaces, insultes et comportements inadéquats de la part du locataire, notamment le fait de rouler à vive allure dans les couloirs de la résidence avec son fauteuil roulant électrique, au risque de provoquer la chute de résidents, dont la pluparts sont âgés. S'y ajoute le comportement de l'appelant en audience, que la Cour tient pour révélateur. Le Tribunal a en effet dû intervenir, plusieurs fois, afin que l'appelant n'interrompe pas les témoins par des propos peu respectueux. Ainsi, contrairement à ce qu'affirme l'appelant, il ne lui est pas reproché de ne pas entretenir des rapports suffisamment cordiaux, mais un comportement beaucoup plus grave et inadmissible, y compris dans une résidence telle que celle dans laquelle il vit. A ce sujet, le fait de vivre dans une résidence accueillant des personnes âgées, loin d'autoriser le comportement de l'appelant, comme il semble le prétendre, justifierait au contraire des égards particuliers, notamment dans la conduite du fauteuil roulant électrique, afin d'éviter les conséquences d'une chute à des personnes âgées. L'appréciation du Tribunal selon laquelle les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées n'est ainsi pas critiquable.

2.6 En définitive, aucune des critiques de l'appelant ne s'avère fondée, de sorte que l'appel sera rejeté et le dossier renvoyé au Tribunal des baux et loyers afin qu'il poursuive la procédure s'agissant de l'exécution du jugement d'évacuation.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à

prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 août 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/677/2013 rendu le 25 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15516/2011-3-OOD. Au fond : Rejette cet appel. Confirme le jugement entrepris et renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers afin qu'il poursuive la procédure s'agissant de l'exécution du jugement d'évacuation. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Alix FRANCOTTE CONUS et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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. (cf. consid. 1.2).

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