

GE_GERICHTE C/15728/2017 vom 24. Januar 2019

GE Cour de justice, 2019-01-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_15728_2017

FR: GE_GERICHTE C/15728/2017 du 24 janvier 2019

IT: GE_GERICHTE C/15728/2017 del 24 gennaio 2019

Regeste

BAIL À LOYER ; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION ; MOTIF ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI | CO.266a.al1; CC.2.al2; CO.271.al2

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.01.2019 C/15728/2017

BAIL À LOYER ; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION ; MOTIF ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI | CO.266a.al1; CC.2.al2; CO.271.al2

C/15728/2017 ACJC/106/2019 du 24.01.2019 sur JTBL/358/2018 (OBL) , CONFIRME
Recours TF déposé le 05.03.2019, rendu le 02.10.2019, CONFIRME, 4A_113/2019
Descripteurs : BAIL À LOYER ; ANNULABILITÉ; RÉSILIATION ; MOTIF ; PRINCIPE DE LA BONNE FOI Normes : CO.266a.al1; CC.2.al2; CO.271.al2 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/15728/2017 ACJC/106/2019 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU JEUDI 24 JANVIER 2019 Entre A_____ SA , sise rue _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 avril 2018, comparant par Me Pierre BANNA, avocat, rue Verdaine 15, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et Monsieur B_____ , domicilié quai _____ Genève, intimé, représenté par Madame O_____, curatrice, Service de protection de l'adulte, boulevard Georges-Favon 28, case postale 5011, 1211 Genève 11, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/358/2018 du 25 avril 2018, expédié pour notification aux parties le 26 avril 2018, le Tribunal des baux et loyers a annulé le congé notifié le 6 juin 2017 pour le 30 septembre 2017 par A_____ SA à B_____ concernant l'appartement de 3 pièces au 3 ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, les premiers juges ont retenu que le congé avait été donné aux motifs d'un incident intervenu le 24 février 2017 et de l'insalubrité de l'appartement. L'incident du 24 février 2017 ne concernait néanmoins pas la relation contractuelle de bail entre le locataire et la bailleresse, de nature à rompre le lien de confiance. En outre, il s'agissait d'un épisode isolé et les témoins avaient tous confirmé n'avoir aucun problème avec B_____. En ce qui concernait l'état de l'appartement, A_____ SA n'avait pas démontré l'insalubrité de ce dernier. En effet, les témoins avaient tous indiqué que l'appartement ne pouvait être qualifié d'insalubre. B. a. Par acte déposé le 28 mai 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA (ci-après : la bailleresse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce qu'il soit dit et constaté que le congé est valable. Elle reproche au Tribunal d'avoir retenu que le congé contrevenait aux règles de la bonne foi. L'incident du 24 février 2017 était d'une telle gravité que les premiers juges auraient dû valider le congé. En outre, le Tribunal aurait dû

examiner si le second motif, à savoir l'insalubrité de l'appartement, existait au jour de la résiliation. La bailleresse reproche également au Tribunal d'avoir violé le fardeau de la preuve en retenant qu'elle avait échoué à prouver les faits s'étant déroulés le 24 février 2017 ainsi que l'état d'insalubrité de l'appartement au jour de la résiliation. b. Dans sa réponse du 29 juin 2018, B_____ (ci-après : le locataire) conclut à la confirmation du jugement entrepris. A l'appui de son raisonnement, il expose que la bailleresse a attendu plus d'un mois après l'événement du 24 février 2017 pour procéder à la résiliation du bail, ce qui démontrait que cette dernière n'était pas préoccupée par l'insécurité dans l'immeuble. Concernant l'état de l'appartement, il avait été démontré qu'il n'avait pas été nettoyé après le congé, contrairement à ce qu'indiquait la bailleresse. Finalement, les premiers juges n'avaient pas violé le fardeau de la preuve, dès lors que la bailleresse était tenue de contribuer à la manifestation de la vérité et de rendre les motifs du congé vraisemblables. c. Par réplique et duplique des 30 juillet et 22 août 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions. d. Les parties ont été informées par pli du greffe du 27 août 2018 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Le 21 octobre 1980, C_____ et D_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée dès le 1^{er} novembre 1980, chaque partie ayant la faculté de le résilier pour le 31 mars et le 30 septembre de chaque année, moyennant un préavis de trois mois. Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 920 fr. b. En février 2010, A_____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble sis _____ à Genève. c. A la suite du décès de D_____, intervenu le 5 janvier 2014, le bail a été transféré au nom du fils de celui-ci, B_____, par avenant daté du 21 octobre 2015. d. Par ordonnance du 14 mai 2014 rendue par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant, une curatelle de représentation avec gestion a été instaurée en faveur de B_____. e. Par avis du 28 mars 2017, E_____ SA a résilié le bail, avec effet au 30 septembre 2017, sans indiquer de motif. La procédure portant sur la contestation de ce congé, introduite le 21 avril 2017, a été rayée du rôle le 28 juin 2017, étant devenue sans objet compte tenu du fait que le congé n'émanait pas de la bailleresse. f. Par courrier du 19 mai 2017, F_____ et G_____, occupant un appartement au-dessus de celui de B_____, ont informé la bailleresse qu'une odeur se dégageait dans leurs placards depuis plusieurs années et que des mites alimentaires y séjournaient depuis plusieurs mois. Cela faisait par ailleurs quelques semaines que des oiseaux et des excréments séjournaient sur le balcon de leur voisin, B_____. g. Par courriel du 2 juin 2017, A_____ SA a informé le Service de protection de l'adulte (ci-après : le SPAd) qu'une plainte concernant des mauvaises odeurs provenant de l'appartement de B_____, en particulier de son balcon, lui était parvenue. Le SPAd était invité à contacter la régie dans les meilleurs délais afin d'effectuer une visite sur place et de voir quels nettoyages seraient à effectuer. h. Par avis du 6 juin 2017, A_____ SA a résilié le bail avec effet au 30 septembre 2017, sans indiquer de motif. i. Le 13 juin 2017, H_____, gérant technique auprès de la régie, s'est rendu dans l'appartement du locataire. j. Par requête adressée le 6 juillet 2017 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 18 septembre 2017 et portée devant le Tribunal le 18 octobre 2017, le locataire a conclu, principalement, à l'annulation du congé du 6 juin 2017, subsidiairement, à une prolongation de bail de 4 ans, et plus subsidiairement, au report des effets du congé à la prochaine échéance utile. k. Par mémoire réponse adressé au Tribunal le 27 novembre 2017, A_____ SA a conclu à la validité de la résiliation et au déboutement du locataire de toutes autres conclusions. A

l'appui de ses conclusions, elle a indiqué que la conclusion du locataire visant à repousser les effets du congé à la prochaine échéance était irrecevable car elle n'avait pas été soumise à la conciliation. Elle a en outre notamment produit un article de _____ [presse quotidienne] daté du 24 février 2017, relatant un incident du même jour. Il y était mentionné que la police avait maîtrisé un homme armé au _____ [GE] alors que deux ambulanciers s'étaient rendus chez cet homme pour exécuter un ordre d'internement. Aucun coup de feu n'avait été échangé mais le pistolet était bien chargé. Selon le porte-parole de la police genevoise, I_____, il s'agissait «d'un pistolet de calibre 6,35 mm, dont la puissance [était] limitée mais qui [restait] dangereux». Les deux ambulanciers avaient appelé des renforts et c'était lorsque les policiers étaient arrivés sur place que l'homme armé était sorti de son appartement. L'interpellation s'était donc déroulée à même la rue, l'individu finissant menotté au sol. Il n'y avait pas eu de blessé lors de l'intervention. La bailleresse a également produit des photographies de l'appartement qu'elle a indiqué avoir prises lors d'une visite effectuée le 13 juin 2017. I. Lors de l'audience du 10 janvier 2018 devant le Tribunal, B_____ a déclaré qu'en date du 24 février 2017, il se trouvait chez lui avec l'intention de se suicider. Les intervenants du CAPI s'étaient rendus chez lui pour le faire interner. Il avait à la main son pistolet, qu'il possédait depuis 30 ans et qui était chargé, compte tenu de son intention de se suicider. Dans le cadre de la procédure pénale, l'expert psychiatre avait indiqué que son geste était celui d'un doigt d'honneur et non une menace. Contrairement à ce qui était écrit dans l'article de _____ [presse quotidienne], il n'avait pas été maîtrisé mais s'était laissé maîtriser, en n'opposant aucune résistance et en ne proférant aucune menace contre quiconque. A la suite de cet événement, il avait été incarcéré huit à neuf mois à J_____ dans l'attente d'une expertise psychiatrique. Il bénéficiait maintenant d'une mesure de substitution à K_____ [établissement psychiatrique], dans l'attente d'un acte d'accusation ou de tout autre acte de la procédure pénale. Il avait retrouvé son logement dans l'état où il l'avait laissé, soit en désordre mais pas dans un état insalubre, avec des denrées avariées ou autres. Son père était décédé le 5 janvier 2014 mais il partageait déjà son logement avec lui lorsque celui-ci était vivant. L_____, représentante du SPAd, a admis que le congé avait été donné pour l'échéance, mais que sa validité était contestée, compte tenu des motifs invoqués. Une expertise psychiatrique avait été rendue le 6 octobre 2017. Dès lors qu'elle contenait des faits confidentiels, le SPAd ne la produirait pas. Le représentant de la bailleresse a indiqué que le congé avait été donné pour deux motifs : l'incident du 24 février 2017 et l'insalubrité du logement, laquelle avait été soupçonnée à la suite des plaintes des voisins de l'étage supérieur. Le congé du 28 mars 2017 avait été donné au seul motif de l'incident du 24 février 2017. L'insalubrité dont il était fait état comportait notamment un problème d'odeurs, de mites alimentaires et d'excréments d'oiseaux sur le balcon. Lors de la visite de l'appartement le 13 juin 2017, ces problèmes avaient pu être constatés par le technicien de la régie. Cette visite avait eu lieu en présence du frère du locataire et de l'ex-curateur de ce dernier. Compte tenu de l'incident du 24 février 2017, la bailleresse estimait que le lien de confiance avec le locataire était rompu. S'agissant du problème d'insalubrité, elle produisait un rapport de dératissage du 21 décembre 2012, selon lequel l'appartement était insalubre, ce qui corroborait la déclaration des époux F/G_____. m. Lors de l'audience du 28 février 2018, M_____, ex-employée au sein de l'unité de gestion des biens mobiliers du SPAd, a déclaré s'être rendue sur place à la demande de la régie, compte tenu du fait que des voisins s'étaient plaints d'odeurs. Elle s'y était rendue une première fois mais n'avait pas pu accéder à l'appartement car la régie n'était pas venue. La deuxième fois, alors que la régie n'était pas présente non plus, le concierge lui

avait permis d'accéder à l'appartement. Elle n'avait constaté aucune odeur et l'appartement - qui certes n'était pas rangé - n'était pas insalubre. En particulier, elle n'avait constaté aucune odeur dans les poubelles et les WC. Lors de sa venue, cela faisait déjà plusieurs mois que le locataire n'occupait pas l'appartement, à la suite des événements qui s'étaient produits en février 2017. En revanche, elle avait constaté des excréments de pigeon sur le balcon. Les murs de l'appartement étaient défraîchis et noircis, probablement à cause de la cigarette. Dans la mesure où elle n'avait pas constaté de problème d'insalubrité, le SPAd avait estimé qu'un nettoyage n'était pas nécessaire, pas même un nettoyage superficiel. Lors de la visite, une personne qu'elle avait identifiée comme le concierge était présente et avait émis l'hypothèse que le frère du locataire était passé auparavant pour ranger l'appartement. Cette personne avait relativisé la situation, indiquant qu'il fallait calmer le jeu et qu'il suffisait d'aérer l'appartement. Elle ne se souvenait pas de la date exacte de sa visite mais se rappelait que celle-ci était intervenue durant la période estivale. G_____, occupant l'appartement au 4^{ème} étage de l'immeuble depuis 26 ou 27 ans, a confirmé avoir écrit pour se plaindre d'odeurs de poubelles. La problématique des pigeons était récente. Il y avait également un problème de mites alimentaires. En ce qui concernait les odeurs, elle s'était référée à la situation sur le balcon. Le problème avait été résolu ensuite puisqu'il n'y avait plus de sacs poubelle, d'oiseaux ou de mites alimentaires, et que le balcon avait été nettoyé. Elle ne voyait pas souvent le locataire mais n'avait jamais eu de problème avec lui ou avec ses parents. Elle n'était pas présente le 24 février 2017, de sorte qu'elle ne pouvait rien dire à ce sujet. H_____ a confirmé qu'il s'occupait de la gestion technique de l'immeuble depuis environ six à sept ans. Dans ce cadre, il s'était rendu dans l'appartement à deux ou trois reprises. Il se souvenait de sa visite du 13 juin 2017, intervenue en la présence d'une personne d'un service social et de deux personnes représentant des entreprises. Il avait pris les photographies produites en pièce 15 par la défenderesse. L'appartement était en désordre, comme les photographies en attestaient, mais ne pouvait pas être qualifié d'insalubre. L'appartement sentait seulement le renfermé, à l'exclusion d'odeurs de nourriture en putréfaction. Sur le balcon, il y avait du désordre et un sac poubelle, mais aucune fiente de pigeon. Il n'avait pas personnellement eu de contact avec les voisins, qui ne s'étaient plaints ni avant ni après la visite. N_____ a confirmé qu'il était le concierge de l'immeuble depuis environ 20 ans. Il connaissait le locataire ainsi que ses parents, mais n'avait rencontré aucun problème avec eux. Il n'était pas au courant qu'une visite ait eu lieu au mois de juin 2017 dans l'appartement du locataire. Il avait entendu qu'un locataire du 4^{ème} étage se plaignait d'odeurs provenant du balcon du locataire, ce dont il avait été informé par le locataire lui-même. Il avait pu constater la présence de deux ou trois sacs poubelle sur le balcon du locataire mais le problème avait été réglé. Compte tenu du fait qu'il n'était pas présent le 24 février 2017, il ignorait ce qu'il s'était alors passé. Il avait parfois vu le frère du locataire et pensé qu'il l'aidait avec ses affaires. Il pensait qu'il était intervenu pour débarrasser certaines choses et l'avait parfois vu mettre des sacs poubelle dans le container de l'immeuble. n. Par plaidoiries finales du 16 avril 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger. 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). 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 11'040 fr. En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr. et la voie de l'appel ouverte. 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 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2).

2. 2.1 2.1.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est donc libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques (ATF 136 III 190 consid. 2; 120 II 105 consid. 3b/bb). Le fait que le nouveau propriétaire ait la faculté de résilier le bail de manière anticipée s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (résiliation extraordinaire) en vertu de l'art. 261 al. 2 let. a CO ne le prive pas du droit de résilier le bail de manière ordinaire pour le même motif. 2.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271-271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire

ou fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1). Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a). Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

2.1.3 En matière de résiliation ordinaire, le motif de la résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 59 et les arrêts cités). Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut donc en premier lieu connaître le motif réel de ce congé. Cette détermination est une constatation de fait (ATF 131 III 535 consid. 4.3; 130 III 699 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 5.1). Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; 4A_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3). Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61 s. et les arrêts cités). Contrairement, à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie le bail de manière anticipée - cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur (ATF 142 III 336 consid. 5.2.4) -, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (ATF 135 III 112 consid. 4.1. p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111).

2.2 En l'espèce, comme l'ont relevé les premiers juges, la résiliation est motivée par l'évènement du 24 février 2017 et par l'état d'insalubrité de l'appartement. Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il ne ressort pas du dossier que l'appelante se serait servie de ces motifs pour en cacher un autre, et, partant, que les motifs ne seraient que prétextes. La Cour constatera néanmoins que l'appelante n'a pas d'intérêt à résilier le bail du locataire. En effet, elle n'a elle-même subi aucune atteinte à ses intérêts et n'allègue pas que l'un de ses employés ou l'un de ceux de la régie aurait été victime du comportement de l'intimé. Par ailleurs, les locataires de l'immeuble entendus ont confirmé n'avoir eu aucun problème avec l'intimé (auditions de G_____ et N_____). En l'absence d'éléments au dossier, établissant une atteinte intervenue du fait du locataire, il faut considérer que ce dernier a démontré que le congé, en tant qu'il a été donné au motif de l'évènement du 24 février 2017, ne répond à aucun intérêt objectif et digne de protection. Quant au second motif de résiliation, l'instruction a permis d'établir que l'appartement du locataire était en

désordre et encombré et que des odeurs émanaient du balcon du locataire au moment de la résiliation. Cela étant, elle a aussi établi que le logement n'était pas en état d'insalubrité (photographies produites par l'appelante; auditions de M_____, G_____, H_____ et N_____). Il convient ainsi de retenir que l'appelante n'a pas non plus d'intérêt à résilier le bail du locataire au motif de l'insalubrité du logement. Compte tenu de ce qui précède, le congé est contraire aux règles de la bonne foi, partant, le jugement querellé sera confirmé.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 28 mai 2018 par A_____ SA contre le jugement JTBL/358/2018 rendu le 25 avril 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15728/2017-5-OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, 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.