

GE_GERICHTE C/21546/2016 vom 2. August 2018

GE Cour de justice, 2018-08-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21546_2016

FR: GE_GERICHTE C/21546/2016 du 2 août 2018

IT: GE_GERICHTE C/21546/2016 del 2 agosto 2018

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; VOISIN ; IMMISSION | CO.257f; CPC.157

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 02.08.2018 C/21546/2016

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; VOISIN ; IMMISSION | CO.257f; CPC.157

C/21546/2016 ACJC/1012/2018 du 02.08.2018 sur JTBL/4/2018 (OBL) , CONFIRME

Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; VOISIN ; IMMISSION Normes : CO.257f; CPC.157 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/21546/2016 ACJC/1012/2018 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du jeudi 2 août 2018 Entre Madame A _____ , domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 janvier 2018, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, et Madame B _____ , domiciliée c/o Monsieur C _____ , _____ (GE), intimée, représentée par K _____ , _____ [Genève]. EN FAIT A. Par jugement JTBL/4/2018 du 3 janvier 2018, reçu par A _____ le 4 janvier 2018, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficaces les congés extraordinaires donnés le 6 octobre 2016 pour le 30 novembre 2016 par B _____ à A _____ pour l'appartement de 4 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE), ainsi que pour le box n° _____ situé au sous-sol du même immeuble (ch. 1 du dispositif), condamné A _____ à évacuer immédiatement l'appartement et le box susmentionnés (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7^{ème} chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5). B. a. Le 1^{er} février 2018, A _____ a formé appel contre ce jugement, concluant à son annulation, et à ce que la Cour constate l'inefficacité du congé précité et déboute B _____ de toutes ses conclusions. Elle a produit une pièce nouvelle. b. Le 9 mars 2018, B _____ a conclu à la confirmation du jugement querellé. c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions. d. Elles ont été informées le 24 avril 2018 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. Le 28 février 1997, B _____ , en tant que bailleresse, et A _____ , en tant que locataire, ont conclu deux contrats de bail à loyer, l'un portant sur un appartement de 4 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE), au loyer mensuel, charges non comprises, fixé en dernier lieu à 1'150 fr. dès le 1^{er} mai 2009, l'autre portant sur un box n° _____ situé au sous-sol du même immeuble pour un loyer mensuel de 120 fr. L'article 38 des conditions générales et règles et usages locatifs, édition 1991, faisant partie intégrante du contrat de bail relatif au logement, prévoit que la détention d'animaux est tolérée à bien plaisir, à condition qu'ils ne

gênent pas les autres locataires et ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble. L'immeuble comporte cinq appartements, un au rez-de-chaussée et deux aux premier et deuxième étages. b. A_____ a adopté deux chats en 2014, puis deux autres en 2015. Elle en a actuellement six. c. En mars 2014, la bailleuse a informé la locataire qu'elle faisait l'objet de plaintes du fait qu'elle laissait constamment la porte de l'entrée du bâtiment ouverte afin de permettre à ses chats de rentrer et sortir à leur gré. d. En été 2015, la locataire a fait installer contre la façade de l'immeuble des espaliers permettant à ses chats de descendre du balcon sur la pelouse devant l'immeuble. A la demande de ses voisins du dessous, la famille D_____, elle a fait modifier l'installation pour que la deuxième échelle ne passe plus devant le parapet de leur balcon. Le 22 mars 2016, la bailleuse lui a demandé d'enlever ces espaliers, ajoutant qu'elle ne pouvait pas non plus laisser la porte de l'immeuble ouverte pour permettre aux chats de se promener, sous peine de quoi des mesures seraient prises à son encontre. La locataire a finalement déféré à l'injonction de la bailleuse, après avoir essayé, en vain, de la convaincre de l'utilité des espaliers précités. e. Par courrier du 22 mai 2016, D_____, locataire de l'appartement au rez-de-chaussée situé en-dessous de celui de la locataire, a indiqué à la bailleuse que la locataire lui faisait vivre un calvaire au motif qu'elle le rendait responsable de l'enlèvement de sa passerelle pour chats. La porte de l'allée restait toujours ouverte et les chats de la locataire et des alentours se trouvaient en permanence dans le hall d'entrée et les escaliers, urinant devant la porte des caves, ramenant des trophées de chasse et descendant les escaliers à toute allure. La locataire lui avait demandé d'arrêter de fermer la porte et suite au refus de D_____, avait le lendemain jeté des seaux d'eau de javel par-dessus son balcon, directement sur le store de ce dernier qui, heureusement, était baissé parce qu'il se trouvait sur le balcon avec ses enfants. Etaient annexées à son courrier diverses photographies de ce "rinçage" et de boules de poils retrouvées sur son balcon, ainsi que des captures d'écran de conversation L_____ [réseau social] de la locataire se plaignant de ses voisins - comprenant notamment les passages suivants : " La rage contre les italiens du dessous. Ils ont non seulement fait enlever la passerelle des chats (ils n'aiment pas les animaux) et maintenant ces abrutis veulent que la porte de l'allée reste fermée pour pas que mes chats rentre (...). Ils veulent la guerre ils vont l'avoir: Je ne peux pas monter et descendre 50 fois par jours pour ouvrir la porte pour laisser rentrer mes minets (...). Et je ne vais pas déménager moi pour des gens qui font des histoires (...). Effectivement ils font vraiment chier mais je vais pas me laisser faire rassure-toi (...). T'inquiète ils vont pas s'en tirer à si bon compte fais-moi confiance (...) -, et de deux photographies représentant un chat avec un oiseau dans la bouche et cinq chats en train de manger dans des écuelles dans sa cuisine. Sur plainte pénale de D_____, A_____, par ordonnance pénale du 9 août 2016, a été déclarée coupable de dommages à la propriété pour les faits précités. Suite à l'opposition de la locataire, l'instruction a été suspendue d'accord entre les parties jusqu'au paiement intégral par A_____ du coût afférent au remplacement de la toile de store. f. Le 26 mai 2016, la bailleuse a rappelé à la locataire qu'il était interdit de jeter quoi que ce soit par-dessus le balcon et l'a mise en demeure de cesser immédiatement ce type de comportement irrespectueux envers ses voisins, faute de quoi son bail serait résilié. g. Le 31 mai 2016, D_____ a informé la bailleuse que la situation n'avait pas changé, la locataire persistant à ouvrir la porte de l'allée et ayant jeté à nouveau des liquides sur son store. Elle avait en outre mis, à deux reprises, une assiette de nourriture devant la porte d'entrée de l'immeuble laissée ouverte, ce qui attirait de nouveaux chats, photographies à l'appui. h. Par courriel du 3 juin 2016, E_____, locataire de l'appartement se situant au-dessus de celui de A_____, a signalé à la

bailleresse que l'allée et la montée d'escalier étaient couvertes d'urine de chat; les sols étaient collants et l'allée sentait très fort l'urine. i. Par courrier du 6 juin 2016, la bailleresse a enjoint à la locataire de nettoyer les endroits salis par ses chats et de ne plus laisser la porte ouverte. j. Une médiation entre la locataire et ses voisins du dessous proposée par la bailleresse le 9 juin 2016 n'a pas abouti. k. Le 17 juin 2016, une autre locataire de l'immeuble, F_____, voisine de palier de E_____, a fait part par écrit à la bailleresse de son soutien en faveur de la famille D_____, précisant que la meute de chats de la locataire urinait dans les escaliers. Elle précisait que cette même locataire avait déjà importuné le voisinage avec ses chiens quelques années auparavant. l. La bailleresse a reçu de nouvelles plaintes émanant de D_____ et E_____ à l'encontre de la locataire les 24 juin, 3 juillet et 11 juillet 2016 (allées et venues de chats urinant sur les paillasons, odeurs nauséabondes, bruits de combats de chats, porte constamment ouverte, présence de nourriture pour chat dans les locaux communs attirant les chats du voisinage, poils de chat disséminés sur les balcons, injures ayant nécessité l'intervention de la police). m. Le 27 juillet 2016, la bailleresse a menacé une nouvelle fois la locataire de résilier son bail si elle ne cessait pas son comportement irrespectueux, soit notamment : jeter des seaux d'eau avec de la javel par-dessus le balcon, ainsi que des poils de chat; laisser la porte de l'immeuble ouverte afin que ses chats rentrent et sortent à leur guise, les laisser faire leurs besoins dans les escaliers et sous-sol et mettre de la nourriture devant le hall d'entrée de l'immeuble pour les chats du quartier qui accédaient également aux locaux communs. n. D_____ et E_____ se sont plaints, par lettre et courriels à la bailleresse des 19, 21 et 22 septembre 2016, du fait que la porte d'entrée restait ouverte et que les chats continuaient à circuler librement dans l'immeuble, urinant sur les paillasons et semant des boules de poils ainsi que des carcasses d'animaux. o. Par courrier du 2 octobre 2016, la concierge de l'immeuble a informé la bailleresse avoir reçu des plaintes concernant des chats laissés sans surveillance dans l'allée avec possibilité d'entrer et sortir librement de l'immeuble jour et nuit et des odeurs désagréables d'urine. Le 16 septembre 2016, alors qu'elle venait nettoyer, elle avait trouvé la porte d'entrée de l'immeuble ouverte, bloquée par la grille. p. Par avis officiels du 6 octobre 2016, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement et du box pour le 30 novembre 2016, au motif que la locataire avait persisté dans son comportement irrespectueux envers ses voisins. q. Entre novembre 2016 et mai 2017, la bailleresse a reçu de nouvelles plaintes contre la locataire émanant de ses voisins, mentionnant, outre les problèmes de chats dans l'immeuble et de porte ouverte, la disparition de courriers, des odeurs nauséabondes provenant du balcon de la locataire. Etaient annexées à ces courriers différentes photographies, dont une représentant une crotte sur un paillason . La concierge de l'immeuble s'est également plainte d'avoir été menacée par la locataire. r. Les 6 juin, 9 juillet et 14 juillet 2017, la famille D_____ s'est à nouveau plainte par écrit à la bailleresse du comportement de la locataire, laquelle les insultait, continuait de jeter des poils sur leur balcon et du liquide gras sur leur store. Elle était en outre descendue à une reprise avec un couteau dentelé, alors que D_____ fermait la porte, en criant " je vais te tuer ", était allée ouvrir la porte puis avait ajouté en remontant " putain c'est l'été faut laisser la porte ouverte sinon je vous tue, j'en ai marre de vous c'est encore chez moi ici ", scène à laquelle leur fille en bas âge avait assisté. La famille D_____ avait déposé deux nouvelles plaintes pénales contre la locataire, une pour insultes et l'autre pour conflit de voisinage, agression et menaces. D. a. Les congés du 6 octobre 2016 ont été contestés en temps utile par la locataire. Non conciliées, les affaires (causes C/1_____/2016 et C/21546/2016) ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 12 janvier 2017, qui les a jointes sous n°

C/21546/2016. La bailleresse a conclu, sur demande principale, à la validation de la résiliation, et sur demande reconventionnelle, à l'évacuation de la locataire et au prononcé de mesures d'exécution. Le Tribunal a limité la procédure aux conclusions reconventionnelles en évacuation par ordonnance du 20 mars 2017. La locataire a conclu en dernier lieu à l'inefficacité des congés et au rejet de la demande reconventionnelle. Elle a contesté les allégations de la bailleresse, relevant que c'était les familles D_____ et E_____ qui dérangeaient le voisinage, notamment en faisant du bruit. Elle admettait laisser la porte d'entrée ouverte pour permettre à ses chats de circuler librement lorsque la température le permettait. b. Le Tribunal a entendu plusieurs témoins. b.a D_____ a confirmé ses doléances contre sa voisine, ajoutant qu'alors qu'il était en _____ en vacances au mois d'août 2017, A_____ avait jeté depuis son balcon son arbre à chats sur sa toile de tente qui était déjà abîmée et qui désormais avait un gros trou. La locataire s'était mise en tête qu'il était à l'origine de l'interdiction de sa rampe à chats et, depuis lors, leurs rapports s'étaient envenimés. Chaque fois qu'elle entendait du bruit, elle se mettait à crier, à les insulter, à taper contre les murs et à claquer la porte de son balcon. La fille en bas âge du témoin avait peur tant des chats que de leur propriétaire. Il avait constaté de visu que A_____ ouvrait la porte d'entrée de l'immeuble et la laissait ouverte. Auparavant, elle laissait de la nourriture dans une gamelle dans le hall d'entrée de l'immeuble mais cela avait cessé depuis l'automne 2016. Il y avait de mauvaises odeurs dans l'entrée de l'immeuble, qui étaient accentuées au point d'être insupportables lorsque la locataire créait un courant d'air en laissant ouverte la porte de son appartement. Après avoir changé de paillason trois ou quatre fois par an du fait de leur souillure par les chats de la locataire (urine, crottes et parfois trophées de chasse qui se trouvaient également régulièrement dans les communs), il avait renoncé à en avoir depuis trois mois. La situation devenait invivable. b.b E_____ a confirmé ses plaintes à l'égard de la locataire, qui avait des sautes d'humeur inexplicables. Elle pensait qu'il était intervenu auprès de la régie pour demander l'enlèvement de sa rampe à chats, ce qui était faux. Depuis lors, elle avait décidé de partir en guerre avec ses voisins du bas, les D_____, et lui-même. La situation était absolument invivable et il résilierait son bail si rien ne changeait. L'immeuble était insalubre du fait des chats de A_____, qui allaient partout dans les communs où ils urinaient, voire laissaient des excréments. L'accès aux caves était collant. La locataire laissait la porte d'entrée de l'immeuble ouverte, et souvent celle de son appartement, pour permettre à ses chats de circuler librement. Cette ouverture de porte était devenue un véritable sport qu'elle pratiquait à chaque fois qu'une personne la fermait. Les visiteurs du témoin étaient dégoutés par les odeurs. A cela s'ajoutait le manque de respect absolu de A_____ pour ses voisins; elle s'en était pris à ses enfants, tout comme à son amie, la traitant de "pute". Elle montait par ailleurs contre lui ses amies du quartier, lesquelles à leur tour expliquaient ensuite aux enfants du témoin qu'il était quelqu'un de méchant. En été 2017, il avait observé depuis son balcon l'existence d'une large tache graisseuse sur la toile de tente de la famille D_____, qu'il avait avertie. Par la suite, alors que celle-ci était en vacances, le témoin avait vu la locataire jeter par-dessus son balcon son arbre à chats, qui avait abîmé la toile de tente de la famille D_____. b.c G_____, concierge de l'immeuble litigieux, a confirmé son courrier du 2 octobre 2016. Elle devait régulièrement nettoyer de l'urine dans les escaliers menant aux caves et elle retrouvait souvent également de l'urine et du vomi sur les paillasons. La semaine du 28 août 2017, pour la première fois, elle avait retrouvé des excréments - de chats pensait-elle - dans les caves. Il lui était arrivé parfois de constater que A_____ bloquait la porte d'entrée de l'immeuble et laissait ouverte sa porte d'appartement. Il lui était arrivé de passer à 21h et

de constater que la porte d'entrée de l'immeuble était ouverte. La concierge avait déjà frappé chez la locataire pour qu'elle ouvre et permette à ses chats de rentrer, lesquels sinon erraient souvent dans les communs. Cette situation existait depuis que la régie avait fait enlever la rampe d'accès. Il n'y avait pas d'autres chats qui sortaient dans l'immeuble. Ses rapports avec la locataire étaient courtois, à l'exception d'une occasion, à la suite de son courrier du 2 octobre 2016, où la locataire l'avait menacée de déposer une plainte contre elle. b.d

H_____, qui n'est pas domiciliée dans l'immeuble litigieux, est une amie de la locataire depuis deux ans avec laquelle elle marche quotidiennement. Elle avait assisté à plusieurs événements. E_____, voisin de la locataire, faisait des crises violentes. Il lui était arrivé de sonner chez la locataire lorsque le témoin était présent et de hurler qu'il allait l'égorger ainsi que ses chats. Il avait également suivi à plusieurs reprises la locataire et le témoin à qui il avait interdit de rendre visite à la locataire. Les voisins du bas étaient plus discrets en ce sens qu'ils faisaient leurs critiques indirectement, en discutant à voix haute depuis leur balcon. Ceux-ci étaient des gens extrêmement bruyants qu'elle entendait depuis chez elle lorsqu'ils faisaient des fêtes, même s'ils étaient à l'intérieur. Le témoin avait par ailleurs souvent constaté des actes de malveillance envers la locataire : seaux d'eau sur son paillason, plombs d'électricité débranchés à l'entrée de son appartement, colle dans la serrure de la porte d'entrée de son appartement, etc. Elle n'avait jamais perçu d'odeur désagréable provenant des animaux dans les communs. Il y avait en revanche des odeurs de joints, voire de renfermé lorsque la porte d'entrée était fermée. Tout était propre chez A_____ et il n'y avait pas d'odeur. Lorsqu'elles sortaient faire des courses, les deux amies prenaient soin de mettre tous les chats dehors pour qu'ils fassent leurs besoins avec l'idée de les rentrer à leur retour. Souvent, elles constataient qu'ils avaient été enfermés par malveillance dans la cave ou dans les escaliers. La locataire et le témoin laissaient régulièrement la porte d'entrée de l'immeuble ouverte à la belle saison, précisant qu'en hiver, la porte était fermée. b.e I_____, laquelle n'est pas domiciliée dans l'immeuble litigieux, est une amie de la locataire depuis environ quatre ans. Elle allait la voir deux fois par semaine le soir après son travail et avait abordé dans les grandes lignes avec elle le litige qui l'opposait à sa bailleuse. Elle n'avait jamais constaté de problèmes d'odeur ou de souillure liés aux chats dans les communs, exception faite peut-être à une occasion. En revanche, les odeurs de joints du voisin du dessus l'importunaient. Il lui arrivait également de sentir les odeurs de barbecue des voisins du dessous. Chez A_____, tout était propre et il n'y avait pas d'odeur. A la belle saison, la porte d'entrée de l'immeuble de la locataire était ouverte. En automne et en hiver, elle était fermée pour éviter que le froid remonte. b.f

J_____, laquelle n'habite pas l'immeuble litigieux, est une amie de la locataire depuis quatre ou cinq ans. Elle habitait l'immeuble d'en face et voyait régulièrement la locataire. Elle avait toujours constaté que c'était impeccable partout, que ce soit dans les communs de l'immeuble ou chez A_____, précisant qu'il n'y avait aucune odeur désagréable, notamment aucune odeur de chats dans l'immeuble. c. Par plaidoiries finales du 10 novembre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger par le Tribunal. 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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en

considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'article 271a alinéa 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte. 1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). 1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC). La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

2. 2.1 Selon l'article 317 alinéa 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

2.2 En l'espèce l'appelante a produit en appel une pièce nouvelle, à savoir un procès-verbal d'audience devant le Ministère public daté du 28 septembre 2017. Cette pièce aurait pu être produite devant le Tribunal, qui a gardé la cause à juger le 10 novembre 2017. Elle est par conséquent irrecevable, de même que les allégués qui s'y rapportent.

3. Le Tribunal a retenu que la réalité des nuisances au voisinage reprochées à l'appelante était établie par les pièces du dossier et les témoignages recueillis. Les témoignages des amies de l'appelante devaient être appréciés avec circonspection du fait qu'ils émanaient de proches de celle-ci. Ces nuisances avaient perduré postérieurement à l'avertissement écrit émanant de l'intimée. Le comportement irrespectueux, voir pénalement répréhensible de la locataire, rendait le maintien du bail insupportable pour la bailleuse et pour les voisins de la locataire. La résiliation du bail avec effet immédiat en raison du manque de diligence et d'égards de l'appelante envers ses voisins était par conséquent fondée et le congé était valable. L'évacuation de l'appelante devait être prononcée. L'appelante fait valoir qu'il résultait des déclarations des témoins H_____, I_____ et J_____ que ses voisins D_____ et E_____ s'étaient ligués contre elle car elle s'était plainte du fait qu'ils causaient des nuisances telles que bruits d'enfants, odeurs de joints ou de barbecue. Les témoins précités avaient en outre confirmé que ses chats ne causaient aucune nuisance. Elle n'avait commis aucune violation en lien avec le bail après la mise en demeure du 27 juillet 2016. Rien n'interdisait de laisser la porte de l'immeuble ouverte la journée. L'appelante n'avait pas remis de la nourriture pour chat dans l'entrée ni jeté des seaux d'eau sur ses voisins après la mise en demeure. Il n'était pas établi que la présence d'urine dans l'immeuble était due à ses chats. La mésentente entre les locataires était due à l'attitude du bailleur qui avait indiqué, à tort, à l'appelante que ses voisins D_____ et E_____ étaient à l'origine du retrait de son espalier à chat. Les épisodes isolés du jet de l'arbre à chat et de la menace au couteau étaient postérieurs à la résiliation et n'entraient pas en considération.

3.1 Selon l'article 257f alinéa 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus. L'article 257f alinéa 3 CO précise que 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, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un

délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois. L'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constitue, en cas de persistance malgré un avertissement, un motif typique de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Tel est également le cas des odeurs nauséabondes et des salissures de chiens dans les parties communes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_162/2007 du 27 septembre 2007 consid.4.2; Wessner, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2017, ad art. 257f CO, n. 26). L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. 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_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3). Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'article 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

3.2 Selon l'article 157 CPC, le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2). Le principe de la libre appréciation des preuves est par exemple violé lorsque l'on dénie par avance à certains moyens de preuve, de façon générale, la force probante, ou lorsqu'en appréciant des preuves, le tribunal ne suit pas sa propre conviction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4).

3.3 En l'espèce, l'existence des nuisances émanant de l'appelante invoquées par l'intimée à l'appui de la résiliation du bail, à savoir un comportement irrespectueux envers ses voisins et différentes déprédations des parties communes de l'immeuble due à la présence de ses chats, est établie tant par les pièces et les photographies produites par l'intimée que par les témoignages recueillis. Il ressort en effet des nombreux courriers et messages des locataires D_____, E_____, F_____ et de la concierge de l'immeuble litigieux que l'appelante n'a pas pour ses voisins les égards qui leurs sont dus, puisqu'elle les insulte, jette des liquides et des boules de poils sur leur balcon, laisse ses chats souiller les parties communes en y faisant leurs besoins, en semant des boules de poils et des carcasses d'animaux et maintient la porte de l'immeuble ouverte, ce qui dérange les autres occupants de l'immeuble. Les allégations de l'appelante selon lesquelles les salissures d'urine et d'excréments constatées dans les parties communes de l'immeuble ne proviendraient pas de ses chats ne sont étayées par aucun élément du dossier. L'appelante n'indique d'ailleurs pas quelle serait, selon elle, la source de ces nuisances. Le fait de laisser la porte de l'immeuble ouverte, même s'il n'est pas interdit expressément par un règlement, constitue un élément parmi d'autre attestant du manque d'égard de l'appelante envers ses voisins. En effet, cela dérange les voisins qui s'en sont plaints à plusieurs reprises, refroidit les locaux en hiver et suscite des problèmes de sécurité. Or l'appelante ne tient aucun compte des remarques des autres locataires, s'obstinant à faire passer le confort de ses chats avant celui de ses voisins, ce qui contrevient aux règles du bon voisinage. Le comportement de l'appelante enfreint ainsi l'article 38 des conditions générales et règles et usages locatifs, qui prévoit que la détention d'animaux n'est tolérée qu'à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires et ne nuisent pas à la tranquillité et à la propreté de l'immeuble. Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, rien dans le dossier ne permet de retenir que ses voisins D_____, E_____, F_____ et la concierge de

l'immeuble inventeraient des griefs à son égard pour lui nuire. Le fait que les trois amies de l'appelante, à savoir les témoins H_____, I_____ et J_____ n'aient pas constaté de comportement irrespectueux de l'appelante envers ses voisins, n'est pas décisif. En effet, en raison de leurs relations d'amitié avec l'appelante, leurs déclarations doivent être appréciées avec réserve. Il est en particulier possible qu'elles aient été influencées par le récit que l'appelante leur a fait de ses relations de voisinage. En outre, ces personnes n'habitent pas l'immeuble litigieux et ne sont pas exposées quotidiennement, comme les autres témoins, aux inconvénients causés par la présence des chats de l'appelante. Le fait que l'une de ces témoins ait déclaré que D_____ critiquait l'appelante, que E_____ s'était montré agressif à son égard et que ces personnes étaient bruyantes, n'est pas non plus déterminant. La question de savoir si les témoins D_____ ou E_____ causent eux-mêmes des nuisances de bruit ou d'odeurs de barbecue est irrelevante dans le cadre de la présente procédure car, même si l'existence de telles nuisances était établie, ce qui n'est pas le cas, cela ne justifierait pas le comportement de l'appelante. Peu importe en outre de savoir si la mésentente entre les locataires de l'immeuble est due ou non à l'épisode de l'enlèvement des espaliers à chats; quelles qu'en soient les raisons, les agissements de l'appelante contreviennent aux égards qu'elle doit à ses voisins. Comme l'a jugé à juste titre le Tribunal, l'attitude irrespectueuse de l'appelante envers ses voisins a perduré après réception de la dernière mise en demeure de l'intimée qui lui a été adressée le 27 juillet 2016. Les voisins et la concierge ont en effet signalé à l'intimée, les 19, 21 et 22 septembre 2016 et le 2 octobre 2016 que la porte d'entrée était toujours ouverte, que les chats circulaient toujours librement dans l'immeuble jour et nuit, urinant sur les paillasons et semant des boules de poils ainsi que des carcasses d'animaux. Ce qui précède atteste du fait que l'appelante n'a tenu aucun compte de l'avertissement de la bailleresse et n'entend pas modifier son attitude. La réitération des agissements précités suffisait pour justifier la résiliation du bail. Le fait que l'appelante se soit abstenue de lancer de nouveaux seaux d'eau sur ses voisins ou de remettre de la nourriture pour chat dans les couloirs juste après la mise en demeure n'y change rien. Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal a considéré à juste titre que la résiliation du bail était fondée. Le jugement querellé sera par conséquent confirmé. 4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC). PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/4/2018 rendu le 3 janvier 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21546/2016. Au fond : Confirme le jugement querellé. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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.