

GE_GERICHTE C/27477/2015 vom 14. Mai 2018

GE Cour de justice, 2018-05-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27477_2015

FR: GE_GERICHTE C/27477/2015 du 14 mai 2018

IT: GE_GERICHTE C/27477/2015 del 14 maggio 2018

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ANTICIPÉE ; CONTESTATION DU CONGÉ ; VOISIN | CO.257.letf.ch1; CO.257.letf.ch3

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 14.05.2018 C/27477/2015

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ANTICIPÉE ; CONTESTATION DU CONGÉ ; VOISIN | CO.257.letf.ch1; CO.257.letf.ch3

C/27477/2015 ACJC/600/2018 du 14.05.2018 sur JTBL/513/2017 (OBL) , CONFIRME
Recours TF déposé le 15.06.2018, rendu le 03.10.2018, CONFIRME, 4A_365/18 ,
4A_365/2018 Descripteurs : BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ANTICIPÉE ;
CONTESTATION DU CONGÉ ; VOISIN Normes : CO.257.letf.ch1; CO.257.letf.ch3 En
fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR
JUDICIAIRE C/27477/2015 ACJC/600/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers du LUNDI 14 MAI 2018 Entre Madame A_____, domiciliée
_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mai 2017,
comparant par Me Annette MICUCCI, avocate, rue Général-Dufour 15, case postale 5556,
1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile, et B_____ SA , p.a.
_____, intimée, comparant par Me Jean-Philippe FERRERO, avocat, boulevard des
Philosophes 13, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A.
a. Par jugement JTBL/513/2017 du 24 mai 2017 communiqué pour notification aux parties
par plis du 30 mai 2017, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace le congé notifié à
A_____ le 24 novembre 2015 pour le 31 janvier 2016. b. Par acte expédié le 30 juin 2017
au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel de ce jugement, concluant à son
annulation et à la constatation de l'inefficacité du congé. Elle dépose également un
bordereau comportant 21 pièces. c. B_____ (ci-après également : la bailleuse) a déposé
un mémoire de réponse le 4 septembre 2017 concluant à la confirmation du jugement
attaqué. d. Les parties ont déposé des écritures de réplique et de duplique datées
respectivement des 2 octobre 2017 et 25 octobre 2017, persistant chacune dans leurs
précédentes conclusions. e. Par avis du 2 novembre 2017, les parties ont été avisées de ce
que la cause était gardée à juger. B . Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
a. Par contrat du 31 mai 2005, A_____ (ci-après également : la locataire) a pris à bail un
appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à _____. Le
loyer mensuel a été fixé à 1'248 fr. charges comprises, soit 14'976 fr. par an. Le contrat a été
conclu pour une durée d'une année, du 1 er juillet 2005 au 30 juin 2006, et s'est ensuite
renouvelé d'année en année. b. B_____ est propriétaire de l'immeuble susmentionné
depuis le mois de juillet 2005. c. Le 4 septembre 2006, la police est intervenue dans le cadre
d'une altercation entre A_____ et feu C_____, la seconde habitant avec son époux dans

l'appartement situé au-dessus de celui de la première. C_____ a adressé un courrier relatant ces faits à la régie. d. Les époux C_____ et six autres personnes ont signé un courrier adressé à la régie le 10 mai 2007, afin de se plaindre du comportement de A_____, qui accusait ses voisins de faire du bruit, tout en se montrant elle-même bruyante et irascible. Les auteurs de ce courrier indiquent notamment que l'intéressée « depuis plus de quatre semaines met la télévision et la musique à fond, elle tape contre les murs, elle claque les portes et hurle, nous citons “ça suffit ce bruit !” (...) nous avons constaté qu'elle commence à hurler le matin très tôt alors que tout est calme, où les gens sont encore au lit ».

e. A plusieurs reprises, A_____ a écrit à la régie pour se plaindre du comportement de certains voisins à son égard. A_____ se plaignait de ses voisins également auprès du concierge en place depuis 2012. f. La régie s'est adressée à la locataire par courrier du 7 février 2013 pour l'enjoindre de cesser son « harcèlement téléphonique concernant des brouilles se passant dans (son) immeuble », sous peine de résiliation de contrat de bail avec effet immédiat. g. En date du 5 juin 2015, D_____, occupant avec son époux et ses enfants un appartement adjacent à celui de la locataire, a adressé à la régie un courrier par lequel elle dénonçait « la tyrannie, l'agressivité, l'incivilité et la méchanceté de notre voisine de palier Madame A_____. (...) encore hier soir a eu lieu une dispute virulente entre elle et nous car nos filles discutaient avec la petite copine du balcon du deuxième. Nous avons réagi car c'était la énième remarque de trop. Nous nous sommes rendus au poste de _____ qui a enregistré une main courante. Un gendarme îlotier prendra d'ailleurs cette affaire en main. Nos enfants étaient en larmes, la terreur règne au point qu'ils n'osent pas passer devant sa porte d'entrée qui se situe à l'entrée de l'allée, qui est donc un passage obligatoire (...) et dès ce jour, nous vous rapporterons par écrit chaque fait et geste inadéquats, afin que nos enfants vivent dans un cadre serein. Une deuxième pétition vous parviendra également dans les meilleurs délais ». h. Par courrier du 8 juin 2015, la régie a informé A_____ qu'elle avait reçu des plaintes concernant ses agissements vis-à-vis des autres locataires de son immeuble. La représentante de la bailleuse a notamment mentionné ce qui suit : « (...) il nous a été rapporté que vous exercez une certaine tyrannie, que vous intimidez et montriez de l'agressivité principalement auprès des enfants qui jouent dans les jardins. Ce genre de situation est inacceptable et nous vous mettons en demeure de bien vouloir cesser immédiatement toute nuisance incommodant les locataires de l'immeuble. La présente tient lieu d'ultime avertissement. En cas de récidive ou de nouvelles plaintes, nous nous verrons dans l'obligation de résilier votre contrat de bail avec effet immédiat, en application de l'art. 257 f al. 3 CO ». i. Par courrier du 9 juillet 2015, la locataire a contesté les propos de ses voisins tels que retranscrits dans le courrier précité de la régie. Elle a fait état de problèmes qu'elle rencontrait notamment avec les enfants de ses voisins, ceux-ci l'importunant en sonnant inutilement à sa porte ou sur l'interphone, en jetant des objets dans son jardin et en jouant bruyamment devant son jardin. Elle avait eu à ce sujet une altercation verbale avec une de ses voisines, D_____, dont la fille aînée, E_____, l'importunait particulièrement. A ce sujet, elle a relaté la dispute intervenue « le week-end suivant la Pentecôte » l'ayant conduit à appeler la police. j. Quelques jours après l'altercation mentionnée dans son courrier du 5 juin 2015, D_____, a rédigé une pétition au sujet de problèmes rencontrés avec A_____ par son voisinage. Le texte de cette pétition mentionne notamment ce qui suit : « Madame A_____ continue à se comporter de façon incivile avec son voisinage en général avec lequel elle est en conflit. (...) Madame A_____ continue et ne cesse d'agresser verbalement les enfants qui jouent à l'extérieur en les effrayant également par ses gestes et expressions. Nos enfants vivent dans un climat de peur alors qu'ils jouent

normalement. Ce comportement traumatisant provoque des peurs et traumatismes intolérables à tel point que certains enfants n'osent plus passer devant sa porte de palier qui est un passage obligatoire pour arriver à l'ascenseur au rez-de-chaussée ou se mettent à chuchoter par peur des représailles. (...) appelle régulièrement la police pour déposer des plaintes, hurle dans nos interphones et/ou en dedans et dehors de l'allée, claque violemment sa porte d'entrée lorsqu'elle rentre et sort, tape violemment contre son carrelage pour signalement (sic) son mécontentement, bouscule les personnes qui entrent et sortent en même temps qu'elle à l'entrée et claque violemment la porte d'entrée prenant le risque de blesser des doigts d'enfant, agresse verbalement les gens, ne respecte pas les jours et horaires de la buanderie, fait ses lessives la nuit, espionne son voisinage, les allées et venues des gens, les voisins en passant sa tête par-dessus les arbustes, ce qui est une atteinte à la vie privée des personnes. Madame A _____ nuit à la communauté habitant au _____ et vous priant sérieusement de tout mettre en œuvre afin que cette personne modifie son comportement et respecte les clauses du bail qu'elle a signé dont elle ne respecte pas le règlement. Par ailleurs, le poste de police de _____ a engagé la police de proximité dans cette affaire ». Avec l'aide d'une autre voisine habitant la même allée avec son époux et ses enfants, soit F _____, D _____ a fait signer la pétition à onze autres personnes, dont trois habitaient également au _____ [adresse de l'immeuble]. Ces trois personnes sont G _____, occupant l'appartement au-dessus de la locataire, H _____ et I _____. Entendue comme témoin par le Tribunal, D _____ a indiqué avoir rédigé cette pétition quelques jours après une dispute intervenue avec A _____. Elle a ainsi affirmé : « une fois de plus celle-ci grondait mes filles qui jouaient à l'extérieur, dans l'allée après nos jardins respectifs. A travers les buissons, très fâchée, je lui ai interdit de dorénavant s'adresser à mes filles. Je ne l'ai pas insultée. Madame A _____ a appelé la police et du coup le lendemain j'ai été déposer une main courante à la police car je ne me sens pas en sécurité dans son voisinage » (cf. procès-verbal de l'audience du 14 septembre 2016, p. 2, en bas). Des voisins indirects ont déclaré avoir signé cette pétition car leurs enfants étaient amenés à jouer à proximité du jardin de A _____ ou car leur appartement donnait sur le jardin de celle-ci. Une personne, domiciliée au [no.] _____ de la même rue a déclaré ignorer qui est A _____ mais avoir signé « à titre préventif ». Cette pétition a été envoyée à la régie le 16 novembre 2015. k. Par avis du 24 novembre 2015, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 janvier 2016, en application de l'art. 257f al. 3 CO. l. Le congé a été contesté devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête du 24 décembre 2015. m. Non conciliée le 1^{er} mars 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal par envoi postal effectué le 15 avril 2016. Dans son écriture du 15 avril 2016, A _____ a notamment exposé sa situation personnelle en indiquant disposer d'une formation de _____. Elle a affirmé avoir travaillé au sein d'un _____ jusqu'en 2012, puis avoir subi une intervention à l'épaule en avril 2013, avec pour conséquence qu'elle ne pouvait plus exercer le métier de _____. À la même époque, il lui a été diagnostiqué une maladie chronique impliquant des migraines récidivantes, des douleurs de type tendinite à l'épaule droite et un statut post-opératoire de l'épaule gauche qui l'incite à se protéger de tout mouvement intempestif. Après avoir été stagiaire au Service social de la Ville de Genève, elle avait trouvé depuis le 1^{er} avril 2016 un emploi à J _____, pour le compte d'une fondation œuvrant pour _____. Elle a mentionné avoir toujours travaillé au contact d'enfants, de personnes malades ou en situation précaire, ayant toujours été très appréciée de ses collègues (cf. requête du 15 avril 2016, p. 4, all. 7 à 12). L'intéressée a indiqué dans cette écriture avoir eu une dispute verbale avec sa voisine de palier au sujet des agissements de la fille ainée de cette dernière.

Selon elle, cette altercation a eu lieu « le week-end suivant la Pentecôte » et l'aurait contrainte d'appeler la police (cf. requête du 15 avril 2016, p. 6, all. 21). n. Par mémoire de réponse du 25 mai 2015, la bailleuse a déclaré prendre acte des éléments de faits relatifs à la situation personnelle de la locataire, sans les contester (cf. réponse, p.3). o. Entendue à l'audience du 29 juin 2016 du Tribunal, A_____ a contesté les faits qui lui étaient reprochés dans la mise en demeure du 8 juin 2015. Concernant les reproches contenus dans la pétition reçue par la régie le 17 novembre 2015, elle a admis ce qui suit : - « je me suis toujours adressée aux enfants de manière adéquate, notamment pour leur dire de ne pas hurler lorsque je n'entends pas mon interlocuteur au téléphone alors que je suis porte fermée; ![/endif]>![if> - il m'est arrivé d'appeler la police lorsque je me sentais trop démunie du fait des insultes dont je suis victime; ![/endif]>![if> - Il est arrivé que mes portes claquent à la suite de courants d'air puisque mon appartement est traversant; ![/endif]>![if> - mon jour de lessive est le vendredi après-midi où je travaille toutefois, et le samedi après-midi de 17 heures à 21 heures. Il m'arrive parfois de déborder sur cet horaire, exceptionnellement, il peut m'arriver d'utiliser la buanderie le dimanche (...); ![/endif]>![if> - en 2012, on m'a diagnostiqué une maladie dégénérative qui engendre une fatigue chronique importante, de gros soucis de migraines et une sensibilité au bruit. Il m'est important de pouvoir disposer d'un sommeil récupérateur ». ![/endif]>![if> S'agissant de sa situation personnelle, A_____ a précisé travailler à plein temps à J_____ pour _____, ceci depuis avril 2016. Elle a indiqué que par le passé, il lui était arrivé de travailler en intérim avec des enfants des rues, dans le cadre de missions à l'étranger et avec des enfants handicapés en Suisse. Depuis plusieurs années, elle souffrait d'une maladie dégénérative qui engendrait une fatigue chronique importante, de gros soucis de migraines et une sensibilité au bruit. Elle a soutenu qu'il était important pour elle de pouvoir disposer d'un sommeil récupérateur. p. Entendue comme témoin, K_____, domiciliée au [no.] _____, a confirmé avoir signé la pétition adressée à la régie en novembre 2015. Elle a également affirmé : « le gros problème est son attitude envers les enfants. A deux reprises, elle s'en est pris à mon cadet qui est remonté à l'appartement en disant qu'elle lui avait crié dessus et qu'il avait peur. (...) mes enfants ne sont pas traumatisés par ces deux événements. Je surveille beaucoup depuis mon balcon. Je constate que très fréquemment Madame A_____ crie sur les enfants. Elle ne supporte pas qu'ils jouent sur la butte en pierre située dans la partie commune, en bout de son jardin. (...) entre juin 2015 et novembre 2015, je n'ai assisté à aucun événement particulier hormis ceux que je viens de relater en rapport avec les enfants. Madame A_____ ne les supporte pas et les choses se compliquent donc dès qu'arrivent les beaux jours et que les enfants sortent jouer dehors ». q. Le Tribunal a également procédé à l'audition de plusieurs autres témoignages, dont il résulte en résumé ce qui suit : A_____ s'adressait aux enfants de manière rude, notamment en criant de manière injustifiée pour leur demander de faire moins de bruit et d'allées et venues dans l'immeuble, son appartement se trouvant en face de la porte d'entrée de celui-ci. Elle grondait plus particulièrement les enfants des époux F_____ et ceux des époux D_____. Il arrivait à l'intéressée de s'exprimer bruyamment dans les parties communes de l'immeuble ou de taper contre son carrelage pour signaler son mécontentement. Une tension vive avait existé entre A_____ et les époux C_____. D_____ a appelé plusieurs fois la régie pour se plaindre du comportement de A_____. Une altercation entre les intéressées a eu lieu peu avant le lancement de la pétition rédigée par D_____. A_____ a plusieurs fois sollicité l'intervention de la police, notamment pour se plaindre du bruit ou après une petite bousculade avec une voisine. H_____, [les époux] D_____, ainsi que [l'époux de C_____] ont confirmé que le voisinage de A_____ leur

était problématique. I _____, entendant régulièrement les autres voisins se plaindre de A _____, et K _____, ont fait état d'un climat très désagréable en lien avec la présence de la locataire, L _____ a relevé la difficulté de dialoguer avec elle. r. En plus des signataires de la pétition envoyée en novembre 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de M _____ [époux de H _____], de N _____ et de O _____. Le premier nommé a indiqué que, contrairement à son épouse, lui-même n'avait pas connaissance ni observé de problèmes particuliers avec A _____. A son avis, il en allait de même pour ses enfants. N _____, habitant au n° _____ et sans jeunes enfants, a indiqué avoir de bons rapports avec l'intéressée, qu'elle connaît par le biais de voyages effectués en commun en train. O _____ a indiqué avoir habité dans l'immeuble en face du n° _____ [adresse de A _____] jusqu'à la fin de l'année 2013. A la lecture de la pétition, elle s'est déclarée très choquée de lire les reproches formulés contre A _____. Elle a notamment indiqué que celle-ci avait souvent gardé ses enfants, qui entretenaient de bonnes relations avec elle. Elle a affirmé ne pas concevoir que A _____ ait pu se mettre à hurler, compte tenu notamment de sa mauvaise santé. L'intéressée demandait certes aux enfants des voisins de ne pas grimper par-dessus les haies pour récupérer des objets dans son jardin et de faire attention à ses plantes. En présence du témoin, la locataire l'avait toujours fait gentiment. P _____ et Q _____, dont l'audition a été requise par A _____, ne se sont pas présentées au Tribunal. La première a indiqué par courrier ne pas être en mesure de témoigner sur les faits de la cause, habitant trop loin de l'appartement de l'intéressée. La seconde a affirmé avoir quitté l'immeuble litigieux depuis onze ans et ne souhaitait en tout état de cause pas être impliquée et prendre position dans ledit conflit. s. Dans son jugement du 24 mai 2017, le Tribunal a retenu que A _____ connaissait des difficultés dans la cohabitation avec ses voisins depuis plusieurs années, compte tenu notamment du premier courrier-pétition de ces derniers en septembre 2007. Selon les premiers juges, le courrier de la régie du 8 juin 2015 contenait clairement des reproches au sujet de l'agressivité de l'intéressée vis-à-vis de ses voisins, et principalement des enfants. L'envoi de la pétition du 16 novembre 2015 démontrerait que la locataire n'avait pas modifié son comportement. Ainsi, le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation anticipée au sens de l'art. 257 f al. 3 CO étaient réalisées. 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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 14'976 fr. En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (14'976

fr. x 3 = 44'928 fr.). La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 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, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). En l'espèce, la totalité des pièces jointes à l'appel se trouvent déjà dans le dossier de première instance, soit parce qu'elles ont été produites par les parties ou, dans un cas, par un témoin, soit parce qu'elles consistent en un acte judiciaire. 3. 3.1 L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits. Selon elle, le Tribunal n'aurait pas retenu sa formation de _____ ni son expérience en tant qu'accompagnatrice d'enfants pendant plusieurs années. Les premiers juges auraient également omis la maladie chronique dégénérative dont elle souffrirait, provoquant chez elle une fatigue chronique et une sensibilité importante au bruit. 3.2 Le jugement attaqué relate les déclarations de l'appelante à l'audience du 29 juin 2016 devant le Tribunal. A ce sujet, il indique en résumé que l'intéressée souffre d'une sensibilité particulièrement importante au bruit, ce qui est également rapporté plus loin, en page 8 du même jugement. Cet élément n'a dès lors pas été ignoré par les premiers juges. Pour le surplus, l'appelante a allégué en première instance avoir suivi une formation de _____, avoir trouvé un emploi à J_____ depuis avril 2016 pour le compte d'une fondation de _____ et avoir « toujours travaillé au contact d'enfants, de personnes malades ou en situation précaire » (cf. requête du 15 avril 2016, p. 4, all. 7 à 12), ce qui n'a pas été contesté par sa partie adverse (cf. réponse du 25 mai 2016, p. 3). A l'audience des débats du 29 juin 2016, l'appelante a répété occuper depuis avril 2016 un emploi à plein temps à J_____ pour _____ et avoir travaillé, par le passé, avec des enfants des rues dans le cadre de missions à l'étranger et avec des enfants handicapés en Suisse (cf. pv du 29 juin 2016, p. 3, en bas). Le Tribunal avait dès lors connaissance de ces informations, au moment de rendre son jugement. Par ailleurs, dans son jugement, le Tribunal n'a pas à reprendre l'intégralité des faits allégués par chacune des parties, même si lesdites allégations n'ont pas été contestées par la partie adverse et peuvent dès lors considérées comme faisant partie de l'état de fait lié au jugement. Dès lors, le jugement ne souffre d'aucune constatation inexacte. 4. 4.1 L'appelante fait ensuite grief au Tribunal d'avoir retenu qu'elle aurait eu un comportement inadéquat entre le courrier du 8 juin 2015 et la résiliation du bail. Elle soutient à cet égard que la réception par la régie d'une pétition non datée, ne faisant que relater une série de reproches en termes généraux et imprécis, serait insuffisante. Selon elle, plusieurs témoins entendus auraient affirmé qu'elle aurait toujours eu un comportement respectueux envers ses voisins. Par ailleurs, selon l'appelante, l'intimée aurait dû vérifier les reproches formulés contre elle avant d'envoyer la lettre d'avertissement du 8 juin 2015. D'une manière générale, l'appelante considère que son comportement ne rend pas la poursuite du bail insupportable, dans la mesure notamment où les différents événements relatés par l'intimée seraient espacés dans le temps et d'une gravité « très relative ». 4.2 Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un

bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. C'est une dette portant sur une prestation négative qui pèse sur le locataire : en clair, il doit s'abstenir de causer des nuisances excessives dans l'exécution du bail, en portant atteinte aux intérêts protégés – par la loi ou par un contrat – de tiers usagers ou voisins de l'immeuble en cause. Les nuisances en question ici consistent notamment dans des nuisances sonores en tout genre, comme du tapage ou de la musique nocturne (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, CPra-Bail, n. 25 et 26 ad art. 257f CO et références). L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence en rapport avec l'usage de la chose louée (ATF 132 III 109 consid. 5) 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 et 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). Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677). Le congé ne doit pas survenir longtemps après cet avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a). Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 14^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20). L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3). Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3, 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, in Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93). 4.3 En l'espèce, l'appelante connaît depuis plusieurs années des difficultés de cohabitation avec ses voisins, soit en particulier les époux C_____ et D_____. L'appelante a elle-même reconnu la persistance de cette situation conflictuelle, notamment lors de son audition par le Tribunal en date du 29 juin 2016. Dans sa requête du 15 avril 2016, l'intéressée relate les problèmes rencontrés « de manière régulière » avec ses voisins directs, ainsi qu'avec un certain nombre d'enfants du voisinage. Il résulte de la chronologie des faits que l'avertissement écrit du 8 juin 2015 est

lié au courrier du 5 juin 2015 que D_____ a adressé à la régie, à la suite d'une altercation intervenue la veille, ou peu de jours auparavant. A ce sujet l'appelante a relaté avoir eu une dispute verbale avec sa voisine de palier, « le week-end suivant la Pentecôte », la police ayant dû être appelée. Dans ces conditions, on ne voit pas pour quelle raison l'intimée, représentée par la régie, aurait dû mettre en doute la réalité de l'événement qui lui était rapporté par une des voisines de l'appelante, et procéder à d'autres vérifications avant de rédiger son courrier du 8 juin 2015. Concernant le comportement de l'appelante entre le courrier du 8 juin 2015 et la résiliation du bail, les premiers juges ont fait une appréciation de l'ensemble des éléments tenant compte non seulement de la pétition adressée le 16 novembre 2015 à la régie, mais aussi des déclarations des témoins. Même si lesdites déclarations ne sont pas univoques, il n'en demeure pas moins que plusieurs décrivent le comportement de l'appelante comme étant agressif et inadéquat envers les enfants du voisinage. Entendu à l'audience du 14 décembre 2016 le témoin K_____ a mentionné à ce sujet que l'intéressée s'en était pris à deux reprises à l'un de ses enfants, tout en situant ces épisodes entre juin et novembre 2015. Il est vrai que la pétition sur laquelle s'est appuyée l'intimée pour résilier le bail a été rédigée peu de jours après la violente altercation du début juin 2015 et qu'en conséquence elle se réfère au comportement adopté par l'intéressée avant cette date. Ce texte a néanmoins recueilli plusieurs signatures pendant la période s'étendant jusqu'en novembre 2015. En soutenant un texte selon lequel l'appelante continuait à aggraver verbalement et à effrayer les enfants, alors que ceux-ci jouaient normalement à l'extérieur, les signataires visaient logiquement des événements survenus après le début de l'été précédent. En effet, si le comportement de l'intéressée pendant l'été 2015 n'avait suscité aucune remarque ni aucun reproche, plusieurs voisins se seraient abstenus de signer et l'auraient signalé au cours de leur audition par le Tribunal. Considéré de cette façon, et mis en relation avec les témoignages et les autres éléments du dossier, les faits mentionnés de la pétition peuvent être tenus pour avérés et conduisent à retenir, comme l'ont fait les premiers juges, que l'appelante a persisté dans son attitude agressive et intransigeante avec les enfants, en dépit de l'avertissement écrit du 8 juin 2015. La gravité des agissements de la locataire entre juin et novembre 2015 doit être examinée. Selon la jurisprudence, le caractère insupportable de la poursuite du bail se détermine en équité, sous l'angle de l'art. 4 CC, au vu des circonstances concrètes du cas d'espèce. En l'espèce, les situations conflictuelles entre l'appelante et son voisinage ont débuté en septembre 2006, soit peu de mois après le début du bail. Selon les déclarations de plusieurs témoins confirmant le contenu de plusieurs correspondances échangées avec la régie, les relations de voisinage ne se sont pas apaisées par la suite, du moins pas pendant une durée significative. Dans ces conditions, il convient de considérer que le maintien du contrat était devenu insupportable pour l'intimée, étant rappelé que l'art. 257f CO est également propre à sanctionner un comportement contraire au bail qui se poursuit dans la durée. Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont correctement établi les faits et n'ont pas violé l'art. 257f al. 3 CO, de sorte que les griefs de l'appelante seront rejetés et le jugement querellé confirmé. 5. 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 30 juin 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/513/2017 rendu le 24 mai 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27477/2015. 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, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juge 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.