

GE_GERICHTE C/29889/2017 vom 18. Mai 2020

GE Cour de justice, 2020-05-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29889_2017

FR: GE_GERICHTE C/29889/2017 du 18 mai 2020

IT: GE_GERICHTE C/29889/2017 del 18 maggio 2020

Regeste

Cst.29.al2; CO.271a.al1.lete.ch1; CO.266a.al1; CO.272.al1

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 18.05.2020 C/29889/2017 C/29889/2017 ACJC/631/2020 du 18.05.2020 sur JTBL/414/2019 (OBL) , MODIFIE
Recours TF déposé le 19.06.2020, rendu le 26.08.2020, CONFIRME, 4A_334/2020
Normes : Cst.29.al2; CO.271a.al1.lete.ch1; CO.266a.al1; CO.272.al1 En fait En droit Par
ces motifs rZpublique et canton de gen■ve POUVOIR JUDICIAIRE C/29889/2017
ACJC/631/2020 ARRÆT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU
LUNDI 18 MAI 2020 Entre Madame A____ , domiciliZe _____ (GE), appelante et
intimZe sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mai
2019, reprZsentZe par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Gen■ve 6, en les
bureaux de laquelle elle fait Zlection de domicile, et LE FOYER B____ , p.a. C____ , sise
rue _____ (GE), intimZ et appelant sur appel joint, comparant par Me Timo SULC, avocat,
rue de la Navigation 21 bis, 1201 Gen■ve, en l'Ztude duquel il fait Zlection de domicile.
EN FAIT A. Par jugement JTBL/414/2019 du 2 mai 2019, re■u par A____ le 10 mai
2019, le Tribunal des baux et loyers a dZclarZ inefficace le congZ notifiZ ^ celle-ci par LE
FOYER B____ le 20 novembre 2017 pour le 31 dZcembre 2017 portant sur l'appartement
de 2 pi■ces n; 1____ situZ au 2 ■me Ztage de l'immeuble sis 2____ ^ D____ [GE] (ch.
1 du dispositif), a validZ le congZ notifiZ ^ A____ par LE FOYER B____ le 20
novembre 2017 pour le 30 septembre 2018 portant sur ledit appartement (ch. 2), a octroyZ ^
A____ une unique prolongation de son bail d'une durZe d'une annZe, ZchZtant au 30
septembre 2019 (ch. 3), a autorisZ A____ ^ rZsilier son bail en tout temps moyennant un
prZavis Zcrit de quinze jours pour le 15 ou la fin du mois (ch. 4), a dZboutZ les parties de
toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procZdure Ztait gratuite (ch. 6). En
substance, les premiers juges ont retenu que les conditions permettant de prononcer une
rZsiliation immZdiate du bail n'Ztaient pas rZunies. En revanche, le Tribunal a retenu que le
comportement de la locataire permettait de fonder une rZsiliation ordinaire. Compte tenu
des circonstances, une prolongation unique du bail d'un an apparaissait proportionnZe.
B. a. Par acte expZdiZ le 7 juin 2019 ^ la Cour de justice et re■u le 11 juin 2019,
A____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut,
principalement, ^ ce que la Cour annule le congZ notifiZ le 20 novembre 2017 pour le 30
septembre 2018, subsidiairement, renvoie la cause au Tribunal pour instruction
complZmentaire et, plus subsidiairement, ^ ce qu'une prolongation de bail d'une durZe de
quatre ans, soit jusqu'au 30 septembre 2022, lui soit octroyZe. b. Dans sa rZponse du 12
juillet 2019, LE FOYER B____ conclut ^ la confirmation du jugement entrepris. Sur appel
joint, il conclut ^ ce que A____ soit condamnZe ^ restituer l'appartement litigieux, ainsi

que la cave n o 3_____ qui y est rattachZe, vides et dans un bon Ztat locatif, et ^ lui remettre les cIZs le 30 septembre 2019 au plus tard. Le bailleur conclut Zgalement ^ ce qu'il soit ordonnZ ^ la force publique de procZder ^ l'expulsion de A_____ et de tout tiers qui se trouverait dans l'appartement et la cave s'ils ne sont pas vides et dans un bon Ztat locatif ^ compter de l'entrZe en force de la dZcision de la Cour de justice. c. Dans sa rZponse ^ l'appel joint du 16 septembre 2019, A_____ a persistZ dans ses conclusions et conclu ^ l'irrecevabilitZ des conclusions en Zvacuation et en exZcution. Elle a produit une pi■ce nouvelle. d. LE FOYER B_____ a rZpliquZ le 8 octobre 2019 et produit de nouvelles pi■ces. A_____ a dupliquZ le 29 octobre 2019. Les parties ont persistZ dans leurs conclusions respectives. e. Les parties ont ZtZ avisZes le 30 octobre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause Ztait gardZe ^ juger. f. Le 6 dZcembre 2019, A_____ a produit de nouvelles pi■ces. C. Les faits pertinents suivants rZsultent de la procZdure : a. En date du 29 septembre 2014, LE FOYER B_____, bailleur, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail ^ loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pi■ces n o 1_____ situZ au 2 ■me Ztage de l'immeuble sis 2_____ ^ D_____. Les locaux Ztaient destinZs ^ l'usage d'habitation. Le contrat a ZtZ conclu pour une durZe d'une annZe, du 1 er octobre 2014 au 30 septembre 2015, renouvelable ensuite tacitement d'annZe en annZe. Le prZavis de rZsiliation Ztait de trois mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a ZtZ fixZ par le contrat ^ 6'600 fr. b. Par courrier du 4 mai 2015, la rZgie reprZsentant le bailleur a mis en demeure la locataire de cesser immZdiatement toute activitZ commerciale dans l'immeuble, lui rappelant qu'un commerce de confitures, cakes et autres produits artisanaux Ztait exclu dans l'immeuble. La locataire a contestZ se livrer ^ un tel commerce par pli du 8 mai 2015. c. Le 12 septembre 2016, E_____, alors locataire du FOYER B_____, a adressZ un courriel ^ la rZgie. Elle reprochait ^ A_____ d'avoir fait venir le Service vZtZrinaire pour son chien. Entendue par le Tribunal le 25 janvier 2019, elle a exposZ que ces accusations n'avaient pas de fondement, le vZtZrinaire cantonal Ztant venu ^ plusieurs reprises et ayant constatZ que son chien allait bien. Dans son courrier du 12 septembre 2016, E_____ a Zgalement reprochZ ^ la locataire de laisser des bacs de fruits et lZgumes dans le couloir, de se promener en petite tenue et de se m■ler de la vie des autres rZsidents. E_____ a au surplus dZclarZ lors de son audition avoir entretenu de tr■s mauvaises relations avec la locataire, qui avait commencZ ^ l'agresser d■s son arrivZe, notamment en parlant tr■s fort d■s tr■s t(tm)t le matin, alors qu'elle avait une enfant handicapZe qui avait besoin de dormir. Elle accusait Zgalement la locataire de l'insulter lorsqu'elle rentrait chez elle et indiquait avoir peur d'ouvrir sa porte car elle ne savait pas ^ quoi s'attendre avec cette personne. Elle prZcisait ne pas avoir eu de difficultZs avec d'autres locataires. Le 15 septembre 2016, F_____, locataire dans l'immeuble litigieux, a adressZ un courrier ^ la rZgie, indiquant ■tre exaspZrZe et saturZe du manque de savoir-vivre de A_____ qui semait la zizanie, dZposait des lZgumes devant sa porte et se baladait en petite tenue. Une nouvelle mise en demeure a ZtZ adressZe ^ A_____ le 3 octobre 2016, relative aux comportements suivants :
- dZambulation Çen petite tenueÈ dans les couloirs de l'immeuble; - sous-location de l'appartement et nuisances causZes par le sous-locataire; - harc■lement d'une voisine sous prZtexte de mauvais traitement d'un chien; - rZcolte de signatures dans l'immeuble pour dZnoncer ces prZtendus mauvais traitements malgrZ une visite nZgative du vZtZrinaire cantonal; - utilisation des parties communes pour un point de distribution des G_____ [mara"chers]. Il Ztait rappelZ ^ A_____ que LE FOYER B_____ Ztait destinZ en prioritZ aux personnes en %ge AVS ou au bZnZfice d'une rente AI, lesquelles aspiraient ^ une tranquillitZ que la locataire troublait rZguli■rement par son activisme dZplacZ. Cette

dernière ne tenait pas compte des remarques formulées et n'avait pas les regards dus aux personnes habitant le Foyer. Un délai au 31 octobre 2016 lui était imparti pour cesser les comportements précités, faute de quoi son bail serait résilié. Le 24 octobre 2016, H_____, locataire du FOYER B_____, a adressé un courrier au représentant du bailleur, se plaignant de ce que A_____ lui «prenait la tête» avec des histoires puériles et cherchait des «noises» aux autres locataires. Lors de son audition par le Tribunal le 25 janvier 2019, H_____ a confirmé la teneur de ce courrier, précisant que la précitée ne lui avait pas manqué de regards et n'avait jamais été malhonnête avec elle, mais était réactive sur les dilemmes qu'elle avait avec d'autres locataires. Sans qu'il s'agisse de harcèlement, ce comportement l'inquiétait car elle aimait vivre tranquillement chez elle sans s'occuper des autres. Elle savait que la locataire avait des problèmes avec E_____ et F_____, mais sans pouvoir les préciser. Selon elle, A_____ s'occupait peu des gens de l'immeuble et elle ne lui avait pas spécialement rendu service, même si elle avait descendu une fois sa poubelle et lui avait donné des gâteaux qu'elle avait confectionnés elle-même. I_____ a également écrit un courrier le 23 février 2017 à la résidente, affirmant que A_____ l'avait accusé, sur un ton agressif, d'avoir jeté un autre locataire de son appartement, accusations qui l'affectaient beaucoup. Le 16 mars 2017, J_____ a informé le bailleur qu'il prouvait de la méfiance envers A_____ qui se méfiait de tout. Un ultime avertissement et mise en demeure formelle a été envoyée à A_____ le 16 mars 2017, lui demandant de cesser ses interventions intempestives, dérangeantes et déplacées au sein du Foyer. Ses remarques et des locataires, ses interventions directes et blessantes, son interventionnisme permanent dans la vie de ses voisins suscitaient des plaintes récurrentes aussi bien orales qu'écrites. Il lui était par conséquent ordonné de s'abstenir de toute agression verbale envers ses voisins, ainsi que de se mêler de leur vie privée, et de cesser de manquer continuellement de regards envers eux. Le 25 et 26 octobre 2017, K_____, assistante sociale du Foyer, a informé par courriel la résidente et le comité du Foyer de certains comportements de A_____ constatés lors de ses permanences, à savoir interruptions récurrentes lors d'entretiens privés avec d'autres locataires, ainsi que commentaires excessifs sur les locataires, le comité et la résidente. Elle estimait la situation ingérable et le comportement de la locataire comme la cause des problèmes rencontrés. K_____ a confirmé le contenu dudit courriel lors de son audition par le Tribunal le 7 décembre 2018. A cette occasion, elle a fait état de rapports tendus (SMS agressifs, menace de plainte pénale de la part de la locataire et chanson entonnée lorsqu'elles se croisaient). En revanche, elle a indiqué n'avoir jamais vu A_____ en petite tenue ou dénudée, même si elle avait parfois la braguette ouverte. La VILLE DE D_____ a demandé au bailleur, par courrier du 8 novembre 2017, que des mesures soient prises afin de rétablir un climat harmonieux au sein du Foyer, relevant que E_____ était victime de harcèlement de la part de A_____, laquelle avait également des comportements intrusifs et menaçants envers d'autres pensionnaires. L_____, responsable du Service social de la VILLE DE D_____, membre du comité du Foyer, entendue par le Tribunal le 7 décembre 2018, a confirmé être l'auteur dudit courrier, précisant que M_____ lui avait rapporté les propos tenus par E_____, dont l'état de panique était vérifiable. Elle se préoccupe de suspicion et de tiraillement créés par A_____ et résidentes pour le Foyer, depuis, à tout le moins, l'automne 2017. Avant son courrier susmentionné, elle n'avait toutefois pas eu connaissance d'autres problèmes avec la précitée, à l'exception des difficultés rencontrées avec K_____. Elle avait reçu de A_____ des accusations de faute professionnelle suite au constat effectué par une de ses collaboratrices, selon lequel sa voisine ne maltraitait pas son chien. La locataire lui reprochait également d'être la cause du départ de N_____, alors que

ce dernier avait quitté de lui-même le Foyer. Le comportement de la locataire et la crainte qu'elle interfère posaient problème lors des interventions du Service social au Foyer. f. Par avis du 20 novembre 2017, le bailleur a résilié le bail de manière extraordinaire pour le 31 décembre 2017, et subsidiairement de manière ordinaire pour le 30 septembre 2018, au motif qu'en dépit des mises en demeure, la locataire persistait à harceler plusieurs locataires et avait apostrophé plusieurs reprises l'assistante sociale mandatée pour suivre certains locataires. g. Les congés ont été contestés en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliés le 27 février 2018, les affaires (C/29889/2017 et C/4_____/2017) ont été portées devant le Tribunal le 9 avril 2018. La locataire a conclu à l'inefficacité du congé extraordinaire, respectivement à l'annulation du congé ordinaire et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans avec autorisation de quitter les lieux en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin du mois. A l'appui de ses requêtes, A_____ a allégué que le motif du congé n'était pas fondé, était donc contraire à la bonne foi et que le maintien du bail n'était pas insupportable. Elle n'était la cause d'aucune nuisance justifiant une résiliation de son bail. Ainsi, elle n'avait pas débambulé en petite tenue dans les couloirs. Elle n'avait pas non plus sous-loué son appartement, mais uniquement hébergé gratuitement l'une de ses connaissances qui se trouvait alors sans domicile. Elle n'avait en outre pas harcelé une voisine sous prétexte de mauvais traitement d'un chien, mais uniquement dénoncé une situation de mauvais traitement au Service vétérinaire. Enfin, elle avait fourni au Président du comité du FOYER B_____ une lettre des G_____ confirmant l'existence d'un point de distribution devant sa porte qui ne créait aucune nuisance pour le voisinage. Elle a expliqué que ses relations avec l'assistante sociale, K_____, étaient peu à peu devenues difficiles en raison de l'attitude de cette dernière, laquelle l'avait signalé sans motif au Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant. A_____ a notamment produit une pétition signée par 31 locataires, lesquels certifiaient ne pas avoir de problème de voisinage avec elle, ainsi que sa réponse du 16 mars 2018 aux comportements décrits par K_____ dans son courriel du 25 octobre 2017. A_____ a également produit un courrier de O_____, autre locataire de l'immeuble litigieux, du 19 février 2018 niant avoir tenu les propos rapportés par K_____ dans son courriel susmentionné. Entendue par le Tribunal, O_____ a confirmé le 25 janvier 2019 la teneur dudit courrier dont elle était l'auteure. Elle a exposé entretenir des bonnes relations avec la locataire qui était devenue une amie et lui avait rendu divers services. Elle n'avait pas de relation avec K_____. Le témoin était d'avis qu'il y avait trop de copinage et de clans. Elle avait personnellement observé l'inimitié portée par K_____ à A_____ qui lui parlait pourtant gentiment, sans avoir toutefois assisté à des altercations entre les deux. A_____ ne se rendait pas dans la salle de K_____ et ne l'avait donc pas entendue parler de la locataire à d'autres résidents. L'atmosphère avait changé au sein du Foyer depuis l'arrivée de K_____, car celle-ci montait les personnes contre la locataire. Enfin, A_____ a produit une attestation de P_____ du 31 mars 2018 certifiant avoir été hébergé chez la locataire du 16 décembre 2017 au 1^{er} mars 2018 et ne pas avoir été témoin d'une altercation entre A_____ et ses voisins. Entendue par le Tribunal le 7 décembre 2018, P_____, amie de longue date de la locataire, a confirmé être l'auteure de l'attestation du 31 mars 2018, ainsi que de son contenu. Elle n'avait jamais vu la précitée faire des choses étranges ni être désagréable avec les autres locataires, ni sortir de son appartement en petite tenue ou pénétrer dans la salle commune lorsqu'il était inscrit sur la porte qu'il y avait un entretien, avec le signe d'occupation. En revanche, elle l'avait vue aider certains de ses voisins concernant des problèmes administratifs et la rédaction de

courriers, sans compter tous les petits gestes quotidiens qui pouvaient rendre service à une autre personne. A_____ l'avait hZbergZe de mi-dZcembre 2017 à fin fZvrier 2018 pour lui rendre service. h. Par ordonnance du 15 mai 2018, le Tribunal a ordonnZ la jonction des causes C/29889/2017 et C/4_____/2017 sous C/29889/2017. Le 29 mai 2018, Q_____ et R_____, habitants du FOYER B_____, ont indiquZ par courrier à la rZgie avoir signZ la pZtition sur la base de fausses informations. Par courrier du m■me jour, S_____ s'est plaint de A_____ qui se m■lait de tout, n'avait pas de respect pour les autres et dZposait des sacs de lZgumes devant sa porte. Le 1 er juin 2018, T_____, Zgalement habitant du FOYER B_____, a Zcrit que A_____ Ztait une personne difficile à vivre, n'ayant aucune notion de vie en communautZ, ni de respect pour les gens; il n'avait pas signZ la pZtition mais sa femme l'avait fait apr■s avoir vu la prZcitZe dZvastZe. K_____ a expliquZ au Tribunal ■tre l'auteure des courriers susmentionnZs, rZdigZs sur la base de la transcription des plaintes formulZes par les rZsidents qui Ztaient venus la voir pour se plaindre des agissements de A_____. En sa qualitZ d'assistante sociale du Foyer, elle avait signalZ la locataire au TPAAE, en application d'une dZcision du comitZ du Foyer. Entendu par le Tribunal le 25 janvier 2019, Q_____, locataire du FOYER B_____, a dZclarZ conna"tre la locataire et n'avoir pas rencontrZ de difficultZ avec elle. Elle lui avait demandZ de signer une pZtition concernant un chien qui aboyait et ne sortait pas, ce qu'il avait fait sans la lire. Apr■s qu'il avait signZ la pZtition, la locataire lui avait dit qu'elle allait se faire congZdier de l'immeuble. Q_____ pensait que sa signature avait par la suite ZtZ utilisZe par la locataire pour un montage photocopiZ. Il a reconnu sa signature sur la pZtition produite par la locataire et prZcisZ avoir signZ sur la 2 ■me ligne du document qui Ztait vierge. Il ne s'agissait pas du document fabriquZ qu'il avait ZvoquZ prZcZdemment. Il ne se souvenait pas d'avoir signZ un document de cette mani■re-là. Apr■s lecture d'une nouvelle pi■ce produite par le conseil de la locataire (pi■ce 24), il a relevZ qu'il ne s'agissait pas non plus du document qu'il avait qualifiZ de montage. i. Dans sa rZponse et demande reconventionnelle du 15 juin 2018, le bailleur a conclu principalement à ce qu'il soit dit que la rZsiliation extraordinaire du bail Ztait valable et à ce que la locataire soit condamnZe à restituer immZdiatement l'appartement litigieux avec exZcution directe de l'Zvacuation, et subsidiairement à ce qu'il soit dit que la rZsiliation ordinaire du bail Ztait valable, à ce que la demande de prolongation de bail soit refusZe et à ce que la locataire soit condamnZe à restituer immZdiatement l'appartement litigieux avec exZcution directe. LE FOYER B_____ a exposZ que la locataire avait violZ de mani■re grave et rZpZtZe son obligation de diligence, notamment en rZpandant de fausses rumeurs relatives à de mauvais traitements infligZs par une autre locataire à son chien et en faisant preuve d'agressivitZ et d'un comportement intrusif dans ses rapports avec de nombreux rZsidents de l'immeuble. j. Par ordonnance du 31 juillet 2018, le Tribunal a limitZ la procZdure aux conclusions en Zvacuation, en application de l'art. 125 let. a CPC. k. Le conseil de la locataire a conclu à l'irrecevabilitZ de la demande reconventionnelle par courrier du 31 aozt 2018. l. Lors de l'audience du 19 octobre 2018 du Tribunal, les parties ont persistZ dans leurs conclusions. Le conseil du bailleur a dZposZ un chargZ de pi■ces complZmentaire contenant des SMS adressZs par la locataire à K_____, des Zchanges de courriels entre la rZgie et la locataire, ainsi qu'entre la rZgie et d'autres rZsidents, tous postZrieurs aux congZs. La locataire a dZclarZ ■tre à l'AVS depuis fZvrier 2016 et percevoir une rente AVS de 1'993 fr., une rente LPP de 430 fr. 75 et 391 fr. de prestations complZmentaires. Elle vivait seule dans l'appartement. Afin de trouver un autre logement, elle s'Ztait inscrite à la VILLE DE GENEVE et consultait les annonces dans la presse. Il lui arrivait rZgul■rement d'aider des

voisins, notamment U_____ et O_____. De manière générale, elle venait également en aide à divers voisins qui le lui demandaient. Il lui était arrivé à une reprise de faire une remarque, qui était légitime et pas méchante, à I_____ qui n'avait pas apprécié. S'agissant de la problématique des chiens, elle estimait n'avoir fait que son devoir citoyen en dénonçant des situations inacceptables. V_____, locataire de l'immeuble litigieux, lui avait demandé spécifiquement de lui signaler lorsque son chien aboyait, ce que la locataire avait fait. Elle soutenait enfin que K_____ avait préparé les lettres sign es par les différents voisins, après l'avoir signalée au TPAE. Ce signalement n'avait débouché sur aucune mesure, la procédure ayant été class e sauf faits nouveaux. W_____, président de l'ASSOCIATION DU FOYER B_____ et responsable de l'animation et de l'encadrement social dans le Foyer, a expliqué que l'immeuble comptait 70 résidents pour une soixantaine de logements. L'association avait pour but de fournir des logements à des personnes âgées et/ou handicapées pour permettre un maintien à domicile le plus serein possible. K_____ avait été engagée pour le travail d'animation et d'encadrement, depuis une année et demie. En 2014, le comité avait fait une exception en louant un appartement à la locataire, proche de l'âge de l'AVS et se trouvant dans l'urgence. Il lui avait rappelé le caractère particulier de l'immeuble et ses contraintes spécifiques en lui demandant oralement de les respecter. Après quelques mois, des plaintes d'autres locataires étaient remontées jusqu'à lui. Il avait pu constater que le comportement de la locataire stressait certains résidents et paralysaient la vie de l'institution. K_____ s'était également plainte de manière répétée. Ils craignaient que la situation entraîne un  clash à dans l'immeuble. Les buts de l'association étaient mis en péril par la situation et le comportement de A_____ par rapport aux employés du bailleur. Il n'avait pas imaginé que son comportement pourrait avoir de telles conséquences dans le Foyer. Il était directement intervenu auprès d'elle à plusieurs reprises et avait tenté de trouver d'autres solutions de relogement, sans succès. Le bail litigieux était le premier résilié pour manque d'égards envers les voisins, les propriétaires de l'immeuble (X_____ et le Y_____ étant les principaux membres du bailleur) ayant un niveau de tolérance assez élevé. Les baux de Z_____ et de N_____ n'avaient pas été résiliés en raison du comportement des locataires en question. AA_____, membre du comité du bailleur depuis le printemps 2018, a ajouté avoir été surpris de constater que les discussions au sujet de la locataire prenaient beaucoup de temps, de manière récurrente, dans chaque réunion du comité. m. Le conseil du bailleur a déposé à l'audience du 7 décembre 2018 un chargé de pièces complémentaire concernant les résiliations de bail de N_____ et de Z_____ et confirmant les propos tenus par W_____ lors de l'audience du 19 octobre 2019. A ce sujet, le conseil de la locataire a soutenu que N_____ avait résilié son bail avant que celui-ci ne soit résilié de manière extraordinaire, probablement suite à des mises en demeure. W_____ a ajouté que N_____ s'était plaint de manière infondée d'autres locataires et que des remarques lui avaient été faites à ce sujet, mais il ignorait s'il avait fait l'objet de mises en demeure. n. La locataire a produit le 14 décembre 2018 un chargé de pièces complémentaires comprenant notamment une attestation d'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale, un certificat médical de son médecin du 2 octobre 2018 selon lequel elle ne serait pas en mesure d'assumer socialement et financièrement une expulsion de son lieu de vie, ainsi qu'une lettre anonyme dat e du 6 novembre 2018 et mentionnant ce qui suit :   Le Foyer B_____, son Président M. W_____, les résidents, vos voisins, votre paroisse, vous félicitent vivement à l'occasion de votre prochaine mise sous curatelle, dont tout le monde se réjouit à. Lors de l'audience du 25 janvier 2019, W_____ a précisé ne pas être l'auteur de cette lettre anonyme susmentionnée dont il

n'avait pas eu connaissance jusqu'au jour de sa production et dont il ignorait l'auteur, ajoutant que LE FOYER B_____ n'avait jamais fait mention de la procédure au TPAE auprès des locataires. La locataire a relevé ignorer qui était l'auteur de cette lettre, laquelle était accompagnée d'un fascicule religieux, mais qu'elle ne pensait pas qu'il s'agissait de W_____. o. Le Tribunal a procédé à l'audition de témoins lors des audiences des 7 décembre 2018 et 25 janvier 2019, dont les déclarations ont été intégrées ci-avant dans la mesure utile. Il résulte encore des auditions ce qui suit : U_____, habitante au 8^{me} étage du FOYER B_____ depuis novembre 2006, a indiqué connaître A_____ avec laquelle elle avait des relations cordiales et n'avait pas rencontré de problèmes. La locataire avait toujours été très polie et serviable avec elle. Le témoin a confirmé avoir signé la pétition produite, précisant être toujours d'accord avec son contenu. Elle n'avait pas de contacts avec K_____, hormis les salutations habituelles. AB_____, connaissance de A_____ depuis une dizaine d'années, a déclaré s'être déjà rendue chez elle. Dans le cadre de leur activité de bénévolat, la locataire avait un comportement normal et ne se mêlait pas de la vie des gens, ni ne les insultait. Le témoin n'avait jamais vu la prévenue avoir un comportement inapproprié avec ses voisins. Cette dernière avait un grand cœur et pouvait être parfois maladroite, mais cela partait toujours d'un bon sentiment. Elle n'était pas du tout déséquilibrée comme on essayait de la décrire. En novembre ou décembre 2017, le témoin s'était trouvé par hasard avec la locataire à l'église car cette dernière avait une question à poser à C_____ au sujet de la procédure. Le témoin ne se souvenait pas des mots employés, mais C_____ avait été cassant et avait dit à la locataire qu'il n'avait pas à lui répondre et qu'elle pouvait repartir. V_____, locataire du Foyer au 3^{me} étage depuis 2016 environ, a indiqué connaître A_____ avec laquelle elle n'entretenait pas de relations particulières. Au début du mois de février 2018, elle avait eu un chien et vers octobre-novembre 2018, elle avait eu des soucis car la locataire s'était plainte des aboiements de son chien en son absence. Le témoin a admis que son chien aboyait, précisant avoir essayé d'expliquer à la locataire qu'elle était en train de le dresser pour qu'il n'aboie plus. Dès qu'elle rentrait chez elle, elle trouvait des mots sur sa porte ou dans sa boîte-aux-lettres, lui signalant notamment que son chien pouvait être séquestré, avec référence à la loi genevoise. A_____ venait également sonner chez elle pour lui dire que ce serait dommage qu'on lui enlève son chien ou qu'on l'expulse de son logement. Le témoin a relaté qu'en octobre 2018, son ami et la locataire, qui était venue sonner à sa porte pour se plaindre du bruit du chien, avaient eu une altercation. Elle a toutefois nié que les faits correspondent à ceux relatés par AC_____ dans son attestation du 24 octobre 2018, selon laquelle il avait entendu des cris et avait vu la locataire poursuivie dans le couloir par un homme qui l'insultait et que le témoin tentait de retenir. Elle avait décidé de renoncer à son chien début novembre 2018, par peur que la locataire s'en prenne à elle ou à celui-ci. Le témoin s'était sentie harcelée par la locataire et qualifiait son comportement de déplacé. p. Par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a, à l'issue de l'audience du 25 janvier 2019, refusé d'ordonner l'audition de C_____, c'est-à-dire l'administration des preuves et ordonné l'ouverture des plaidoiries finales. q. Par écritures des 1^{er} et 15 mars 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le Tribunal a indiqué aux parties, par courrier du 18 mars 2019, qu'il gardait la cause à juger dans les quinze jours suivant la notification dudit courrier. r. Par écritures du 3 avril 2019, les parties ont répondu aux plaidoiries écrites. Le bailleur a produit divers courriels entre l'assistante sociale et l'église, le bailleur et la locataire et l'assistante sociale et le bailleur, tous faisant état de désaccords et de plaintes. Le Tribunal a transmis les écritures aux parties par courrier du 8 avril 2019. La

cause a ZtZ gardZe ^ juger. s. Par Zcritures du 7 mai 2019, A_____ a contestZ la rZplique du FOYER B_____ du 3 avril 2019 et a persistZ dans ses conclusions. Elle a notamment produit un courrier re■u de la rZgie qui l'informait ■tre intervenue suite ^ ses plaintes de bruit provenant de l'appartement de V_____, un mot de celle-ci invitant ses voisins ^ se plaindre directement aupr■s d'elle quant au bruit fait par son chien et des attestations de voisins ayant participZ ^ un repas et ^ un brunch organisZs par la locataire. EN DROIT 1.

1.1 L'appel est recevable contre les dZcisions finales et les dZcisions incidentes de premi■re instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier Ztat des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fZdZral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louZe sont de nature pZcuniaire (arr■t du Tribunal fZdZral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent dZterminZe, le Tribunal dZtermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas ^ s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronZe (art. 91 al. 2 CPC). La dZtermination de la valeur litigieuse suit les m■mes r■gles que pour la procZdure devant le Tribunal fZdZral (RZtornaz in : ProcZdure civile suisse, Les grands th■mes pour les praticiens, Neuch%tel, 2010, p. 363; SpYhler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3 ■me Zd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC). Dans une contestation portant sur la validitZ d'une rZsiliation de bail, la valeur litigieuse est Zgale au loyer de la pZriode minimum pendant laquelle le contrat subsiste nZcessairement si la rZsiliation n'est pas valable, pZriode qui s'Ztend jusqu'^ la date pour laquelle un nouveau congZ peut ■tre donnZ ou l'a effectivement ZtZ. Lorsque le bail bZnZficie de la protection contre les congZs des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considZration la pZriode de protection de trois ans d■s la fin de la procZdure judiciaire qui est prZvue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arr■t du Tribunal fZdZral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). En l'esp■ce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'Zl■ve ^ 7'560 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supZrieure ^ 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, Zcrit et motivZ, est introduit aupr■s de l'instance d'appel dans les trente jours ^ compter de la notification de la dZcision, laquelle doit ■tre jointe au dossier d'appel. L'appel de la locataire a ZtZ interjetZ dans le dZlai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 Il en va de m■me de l'appel joint formZ par l'intimZ dans le dZlai de rZponse ^ l'appel de la locataire (art. 313 al. 1 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, ProcZdure civile, tome II, 2 ■me Zd. 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz in : ProcZdure civile suisse, Les grands th■mes pour les praticiens, Neuch%tel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procZdure simplifiZe s'applique aux litiges portant sur des baux ^ loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congZs ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale rZgit la procZdure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

1.6 L'appel peut ■tre formZ pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contr(tm)le librement l'apprZciation des preuves effectuZe par le juge de premi■re instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vZrifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. Les parties ont produit de nouvelles pi■ces.

2.1 En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en

compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise. 2.2 En l'espèce, dans sa réponse à l'appel joint du 16 septembre 2019, l'appelante a produit une pièce nouvelle, à savoir un certificat médical daté du 16 août 2019, et exposé que sa santé psychique et physique s'aggravait, ne permettant pas une expulsion de son logement. S'agissant d'un document établi à une date postérieure au dépôt de l'appel et relatif à une évolution de la situation, soit l'aggravation de l'état de santé de l'appelante, la pièce sera déclarée recevable, ainsi que les faits qui s'y rapportent. L'appelante a également produit le 6 décembre 2019 un courrier de la Ville de D_____ du 26 novembre 2019. Ce document a été produit plus de vingt jours après que la cause a été jugée, de sorte qu'il est irrecevable. Le même jour, l'appelante a produit un courrier de son conseil du 5 décembre 2019. Ledit courrier ne contient pas de faits nouveaux et relève du droit à la réplique. La production de ce courrier, près de deux mois après le dépôt des écritures auquel il se réfère, sans explication à ce sujet, est tardif. Cette pièce n'est partant pas recevable, conformément à la jurisprudence développée ci-après chiffre 3. L'ordonnance du 4 mars 2019, ainsi que les courriers des 18 mars et 3 avril 2019 produits par l'intimé font partie de la présente procédure. Dans sa réplique au mémoire de réponse à l'appel joint du 8 octobre 2019, le bailleur produit plusieurs pièces nouvelles. Le courrier du FOYER B_____ du 7 octobre 2019 ne contient pas de faits nouveaux, mais doit être admis à titre de droit à la réplique. La plainte déposée le 23 septembre 2019 par H_____ et F_____ à l'encontre de A_____ est postérieure à l'appel et produite dans le cadre de la présente procédure quelques jours après son dépôt. Cette pièce sera déclarée recevable. Il en va de même de la convocation du 2 octobre 2019 à une audience au Ministère public. Le certificat médical du 2 octobre 2019 certifiant que l'état de santé de H_____ s'est détérioré depuis l'été 2019 est également postérieur à l'appel. Sa production n'a pas été accompagnée d'explications quant à la nouveauté des faits qu'il relate, ni aux raisons ayant empêché la production d'un tel certificat au préalable. Il sera par conséquent déclaré irrecevable. 3. Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue et en particulier son droit à la réplique en refusant les déclarations qu'elle lui a adressées le 7 mai 2019 et qu'elle produit en annexe à l'appel. 3.1 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se terminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3; 132 I 42 consid. 3.3.2). Dans les procédures judiciaires soumises aux art. 29 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH, chaque partie jouit de par ces dispositions d'un droit de réplique élargi, c'est-à-dire du droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité procédante ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. À la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre "pour information" les écritures de l'autorité procédante ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité

doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de répondre (ATF 142 III 324 consid. 2.2; 138 I 484 consid. 2; 138 I 154 consid. 2.3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_558/2016 du 3 février 2017 consid. 4). Dans l'arrêt publié aux ATF 137 I 195 ss, le Tribunal fédéral a estimé qu'un délai de dix jours ne suffisait pas à garantir l'exercice du droit de répondre (arrêt précité consid. 2.6 p. 199). Plus récemment, le Tribunal fédéral a considéré qu'il était légitime que l'instance supérieure conclue à ce qu'il avait été renoncé au droit à la réponse après l'écoulement d'un délai d'un mois, comprenant les fêtes de fin d'année, soit de onze jours ouvrables jusqu'à la date du jugement et de deux semaines supplémentaires jusqu'à l'envoi de celui-ci (ATF 138 I 484 consid. 2).

3.2 En l'espèce, le Tribunal a informé les parties par courrier du 18 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger dans un délai de quinze jours dès notification de l'avis. Les parties ont toutes les deux fait usage de leur droit de répondre et adressé des écritures au Tribunal dans le délai susmentionné. Chaque partie disposait, à réception de la réponse de la partie adverse envoyée le 8 avril 2019 par le Tribunal, d'un droit de se déterminer spontanément. L'appelante a adressé sa réponse au Tribunal le 7 mai 2019, soit, en tenant compte des fêtes judiciaires, une dizaine de jours ouvrables après réception des écritures de l'intimé. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, une prise de position spontanée dans ce délai est admissible. Partant, la réponse du 7 mai 2019 est recevable.

4. Dans un deuxième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO. Le congé ordinaire devait être annulé, puisque prononcé moins de trois ans après la fin d'une procédure judiciaire dans laquelle l'intimé a succombé dans une large mesure, en l'occurrence en raison du caractère inefficace du congé extraordinaire.

4.1 Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, le congé est annulable s'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure. Un second congé donné durant le délai d'attente de trois ans est admissible si celui-ci est sans reprises, mais donné uniquement dans le but de répondre un congé donné préalablement et déclaré nul ou inefficace pour des raisons formelles dans une procédure antérieure. Dans un tel cas, la volonté de donner le congé existait déjà antérieurement et le bailleur ne fait que la manifester à nouveau (ATF 141 III 101 consid. 2.8, in JdT 2015 II pp. 273 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et 2.8).

4.2 En l'espèce, le congé extraordinaire a été déclaré inefficace par le Tribunal (ch. 1 du dispositif du jugement), ce que l'appelante n'a précisément pas remis en cause. Conformément à la jurisprudence précitée, l'intimé pouvait résilier le contrat de bail de manière ordinaire, ladite résiliation étant une manifestation de la volonté préexistante de résilier le bail et non pas un second congé donné à titre de reprises. Le congé ordinaire est, en l'espèce, admissible. Le grief est dès lors infondé.

5. Dans un troisième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO en omettant d'indiquer sur quels éléments il basait l'appréciation selon laquelle l'appelante avait violé son devoir de diligence.

5.1 La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3). 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). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une

importance décisive : le congZ doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection et de résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3). La partie qui demande l'annulation du congZ doit rendre au moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1 et 4C_433/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et 120 II 105 consid. 3c). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Faute de preuve, le congZ est valable. Le congZ ordinaire peut se fonder sur des motifs qui pourraient justifier un congZ extraordinaire, par exemple la violation de la diligence et des égards envers les voisins au sens de l'art 257f al. 3 CO (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2).

5.2 Selon les déclarations des témoins E____, H____, V____, K____ et L____, l'appelante a adopté un comportement intrusif et la cohabitation entre cette dernière et ses voisins est difficile. Les témoins U____, P____, AB____ ET O____ ont déclaré pour leur part avoir de bonnes relations avec l'appelante, qui leur rend divers services et ne pas avoir assisté à des comportements déplacés ou problématiques de la part de cette dernière. Il résulte toutefois des déclarations des témoins V____, T____, K____, E____ et des courriers de plaintes de plusieurs habitants, que l'appelante entretient des relations difficiles avec plusieurs voisins. Il en va de même avec les employés de l'intimé. Il apparaît de plus que ces relations ont un impact négatif sur la sérénité du Foyer et la poursuite des buts de ce dernier. Ces troubles ont fait l'objet des diverses mises en demeure de l'intimé et l'appelante. Aucun élément ne permet de penser que la résiliation du bail reposerait sur un autre motif que les difficultés de cohabitation quotidiennes entre l'appelante, ses voisins et les animateurs du FOYER B____. Au demeurant, l'appelante ne rend pas vraisemblable, ni ne prouve, l'existence d'un motif abusif. Elle conteste l'existence de troubles au sein de l'immeuble qu'elle habite et partant le motif du congZ, mais ne parvient pas à démontrer en quoi l'intimé aurait prononcé le congZ au mépris des règles de la bonne foi et pour quelle raison sous-jacente possiblement abusive. Si les motifs précis et les faits ayant en particulier forgé la conviction du Tribunal sont peu détaillés dans le jugement entrepris, il n'en ressort pas moins que le motif de résiliation donné constitue la véritable motivation dudit congZ, et l'exclusion de tout autre motif. L'appelante ayant cherché à démontrer l'existence d'un motif de congZ abusif, son grief est infondé.

6. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO en lui octroyant une prolongation de bail d'une durée d'une année seulement, alors que sa situation personnelle justifiait une prolongation de quatre ans. Elle rappelle qu'elle n'a que de très faibles revenus et que malgré ses recherches elle n'a pas encore trouvé de logement. De plus, sa santé fragile ne permettrait pas un déménagement. Enfin, la résiliation du bail ne fait pas état d'une urgence particulière qui justifierait que le bailleur récupère son bien au plus vite.

6.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire

du temps pour trouver une solution de remplacement ou ^ tout le moins d'adoucir les conséquences pZnibles rZsultant d'une extinction du contrat (arr■t du Tribunal fZdZral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1). Pour trancher la question, le juge doit procZder ^ une pesZe des intZr■ts en prenant en considZration notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durZe du bail, la situation personnelle, familiale et financi■re des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliZs peuvent avoir d'utiliser eux-m■mes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marchZ local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesZe des intZr■ts en prZsence imposZe par l'art. 272 al. 2 in initio CO implique que l'on ait Zgard aux intZr■ts des deux cocontractants. Le juge apprZcie librement, selon les r■gles du droit et de l'ZquitZ (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durZe. Il doit procZder ^ la pesZe des intZr■ts en prZsence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant ^ donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement; il lui incombe de prendre en considZration tous les ZlZments pertinents du cas particulier (arr■t du Tribunal fZdZral 4A_552/2009 du 1 er fZvrier 2010 consid. 2.5.1 et les rZfZrences citZes). 6.2 En l'esp■ce, la locataire all■gue s'■tre inscrite aupr■s de diverses entitZs susceptibles de lui louer un appartement (GZrance municipale de la Ville de Gen■ve, Fondations immobili■res de droit public, Office du logement), seule son inscription ^ la GZrance municipale de la Ville de Gen■ve Ztant toutefois produite dans la prZsente procZdure. Elle all■gue au surplus procZder ^ des recherches dans la presse, qu'elle n'a toutefois pas documentZes. L'appelante, qui a atteint l'%ge de la retraite dispose de faibles revenus et indique ■tre actuellement dans un mauvais Ztat de santZ, rendant tout dZmZnagement tr■s difficile. Il ressort de la procZdure, tel que retenu sous consid. 5.2 ci-avant, que la prZsence de l'appelante dans l'immeuble et son comportement perturbent l'harmonie du Foyer. Les perturbations constatZes ne rev■tent au demeurant pas une gravitZ ou une importance telles que la cohabitation serait impossible et ingZrable, ou encore qu'il y aurait une urgence ^ ce que l'appelante lib■re les locaux au plus vite. L'ensemble des circonstances sus-ZvoquZes et la pesZe des intZr■ts en prZsence commandent d'octroyer ^ l'appelante une unique prolongation de bail d'une durZe d'un an et demi, ZchZant au 31 mars 2020. Partant, il sera partiellement fait droit aux conclusions de l'appelante sur ce point. Le chiffre 3 du dispositif du jugement sera par consZquent annulZ et rZformZ en ce sens. 7. Sur appel joint, l'intimZ conclut ^ la condamnation de l'appelante ^ Zvacuer l'appartement querellZ le 30 septembre 2019 au plus tard et ^ ce que l'Zvacuation de la locataire soit exZcutZe au besoin par la force publique. Il argue que la locataire n'a que peu cherchZ un nouvel appartement et qu'il appara"t qu'elle ne libZrera vraisemblablement pas l'appartement ^ l'ZchZance du bail. 7.1 Lorsque le locataire reste dans les locaux ^ l'expiration du bail, ou ^ l'expiration de la procZdure Zventuelle qu'il a intentZe pour obtenir l'annulation du congZ ou une prolongation judiciaire du bail, le bailleur peut intenter une procZdure d'expulsion. Selon la doctrine, si le bailleur attendra en principe l'expiration du bail avant d'entamer la procZdure d'expulsion, il peut toutefois l'intenter avant s'il rZsulte des circonstances qu'il est sZrieusement ^ craindre que le locataire ne restitue pas le logement ^ l'expiration du bail, faute de quoi des conclusions en Zvacuation et en exZcutions sont considZrZes comme prZmaturZes (ACJC/366/2017 du 27.03.2017 consid. 3.1 et 3.2 et les rZfZrences citZes). 7.2 En l'esp■ce, l'Zvacuation est prZmaturZe compte tenu du fait qu'aucun ZlZment ne permet de retenir que la locataire ne restituera pas spontanZment l'appartement litigieux au terme de la prolongation de bail. 8. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prZlevZ de

frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : DZclare recevables l'appel interjeté le 7 juin 2019 par A_____ et l'appel joint interjeté le 12 juillet 2019 par LE FOYER B_____ contre le jugement JTBL/414/2019 rendu le 2 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29889/2017. Au fond : Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau sur ce point : Accorde à A_____ une unique prolongation de bail d'un an et demi, ZchZant le 31 mars 2020. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. DZboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Ma*tiZ VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Ma*tiZ 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 pZcunaires au sens de la LTF supérieure ou Zgale à 15'000 fr.

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