

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10311/2015

ACJC/1492/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 NOVEMBRE 2016

Entre

Madame A._____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mars 2016, comparant en personne,

et

Madame B._____, _____, intimée, comparant par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.11.2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/298/2016 du 24 mars 2016, communiqué pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, déclaré valable le congé notifié le 21 avril 2015 à A._____ pour le studio qu'elle occupait au 3^{ème} étage de l'immeuble sis C._____, à Genève (ch. 1 du dispositif), a octroyé à A._____ une unique prolongation de bail d'un an, échéant le 31 juillet 2016 (ch. 2), a autorisé A._____ à restituer les locaux moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 3) et sur demande reconventionnelle, a débouté B._____ de ses conclusions en exécution. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé était motivé par le comportement de A._____, à l'origine de vives tensions avec la concierge et de nuisances avec les voisins. Le Tribunal a retenu que ce comportement était avéré, ce qui l'a conduit à valider le congé. Compte tenu de l'existence des nuisances et du fait que celles-ci ne s'étaient pas arrangées depuis la notification du congé, le Tribunal a retenu qu'une unique prolongation de bail d'un an se justifiait. Il a considéré que la demande de baisse de loyer pendant la durée de la prolongation n'avait pas été motivée et chiffrée, de sorte que la locataire a été déboutée de cette demande. Enfin, il n'était pas possible d'ordonner l'exécution de la décision du Tribunal, puisque la bailleresse n'avait pas conclu à l'évacuation de la locataire.

- B. a.** Par acte expédié le 3 mai 2016 au greffe de la Cour de justice, A._____ (ci-après : la locataire) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à l'annulation du congé notifié le 21 avril 2015 et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans, soit au 31 juillet 2019, avec possibilité de restituer les locaux avant cette date, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Elle expose être victime d'agissements de la concierge qui tenterait de la faire quitter l'immeuble afin que son fils puisse reprendre le logement. Elle invoque le témoignage de son psychothérapeute et fait valoir n'être pas agressive, mais seulement irritable. Les reproches formulés à l'égard de la concierge n'étaient pas le fruit de son imagination, mais correspondaient à une réalité.

- b.** Dans sa réponse du 3 juin 2016, B._____ (ci-après : la bailleresse) conclut au déboutement de A._____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

La bailleresse expose que le comportement reproché à sa locataire est réel et se réfère aux différents témoignages recueillis par les premiers juges. Elle renonce à contester la durée de la prolongation de bail, compte tenu de la prochaine

échéance de la prolongation octroyée par le Tribunal, tout en indiquant que l'absence de recherche de logement de remplacement et le comportement de la locataire avaient été pris en compte par les premiers juges.

c. A._____ n'a pas fait usage de son droit de réplique, après avoir été informée par pli recommandé de la Cour de la possibilité de répliquer dans un délai de 20 jours, pli qui a été adressé une nouvelle fois à A._____, par pli simple du 22 juin 2016, après que cette dernière n'avait pas retiré le pli recommandé.

d. Les parties ont été avisées le 10 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

e. Avant et après la mise en délibération de la cause, soit les 13 juin, 18 juillet et 6 septembre 2016, B._____ a déposé des courriers électroniques de la régie gérant l'immeuble et des courriers de la concierge, faisant valoir que les agissements de A._____ continuaient et qu'il était nécessaire qu'une décision soit rendue dans les meilleurs délais.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 13 juillet 2000, initialement conclu entre l'ancienne bailleresse, d'une part, et l'ex-époux de A._____ et le père de ce dernier, d'autre part. Le bail était conclu pour une durée d'un an, soit du 1^{er} août 2000 au 31 juillet 2001, renouvelable par la suite d'année en année, sauf congé donné trois mois à l'avance.

Le loyer a été fixé à 7'200 fr. par an charges non comprises et a été maintenu à ce niveau par avis de majoration de loyer, ou d'autres modifications du bail du 8 juin 2004, la baisse du taux hypothécaire étant compensée par l'évolution à la hausse des charges d'exploitation de l'immeuble de l'indice suisse des prix à la consommation, ainsi que par des travaux à plus-value.

Le logement a été attribué à A._____ par jugement de divorce du Tribunal de première instance du 5 mars 2009.

B._____ a acquis l'immeuble en janvier 2014.

b. Dans le courant de l'année 2007, différents locataires se sont plaints du comportement de l'ex-époux de A._____, ce qui a engendré la résiliation du bail, par avis de résiliation du 20 septembre 2007 avec effet au 30 novembre 2007.

Ladite résiliation de bail a été déclarée inefficace par jugement du Tribunal des baux et loyers du 28 octobre 2009, confirmé par arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyer du 13 décembre 2010, en raison du fait que la bailleresse n'avait pas apporté la preuve que les nuisances avaient perduré après la mise en

demeure du 16 mai 2007, ni qu'elles avaient atteint un niveau suffisant à la résiliation anticipée du bail.

c. Par courrier du 2 janvier 2013, D._____, concierge de l'immeuble, s'est plainte d'avoir été aspergée, par A._____, au moyen d'une solution liquide effervescente, qui avait atteint tant elle-même, que son fils, à la tête et sur les habits. Elle déplorait être victime d'agressions verbales depuis longtemps. A._____ lui avait craché dessus depuis son balcon, le 16 octobre 2012. Elle relevait que la solution effervescente qui l'avait atteinte semblait être la même solution que celle à l'origine de différents dégâts dans l'immeuble.

d. Le 25 mai 2013, D._____ a écrit à nouveau à la régie, décrivant avoir été violemment agressée par A._____ devant son fils. Elle transmettait un certificat médical, faisant état de griffures superficielles au niveau du torse et expliquait que des disputes avaient lieu entre A._____ et d'autres locataires de l'immeuble.

e. Par courrier du 2 juillet 2013, la régie en charge de la gérance de l'immeuble, a indiqué à la locataire avoir reçu des plaintes à son sujet. Il lui était demandé de respecter les règles et usages locatifs et la personne en charge de l'entretien de l'immeuble, et de cesser de mettre des produits abîmant les parties communes. Il était également demandé à A._____ d'enlever la poupée décapitée accrochée sur le rebord de son balcon. A._____ était mise en demeure d'améliorer son comportement, sous menace de prendre des mesures à son encontre en cas de récidive.

f. A._____ a contesté ces reproches par courrier du 9 juillet 2013, expliquant que c'était sa voisine « E._____ » qui versait les produits dans l'escalier et qui rentrait chez elle continuellement malgré un changement de serrure.

Le 22 mai 2013, elle a à nouveau écrit à la régie expliquant que la prénommée « E._____ » continuait à rentrer chez elle en son absence et avoir déposé plainte.

Elle a persisté dans ces accusations par des courriers ultérieurs.

g. Par courrier du 20 mars 2014, adressé à la régie, D._____ s'est plainte de nouvelles agressions et de menaces de mort, proférées par A._____, tout en précisant que cette dernière continuait à verser divers liquides sur les murs, les escaliers et l'entrée de l'immeuble. Le 14 octobre 2014, elle avait frappé à sa porte et son mari, qui lui avait ouvert, avait vu A._____ brandir un grand couteau de cuisine avant de s'enfuir. La police avait été appelée et avait retrouvé le couteau dans la boîte aux lettres de A._____. D._____ indiquait être épuisée psychologiquement et demandait à la régie de réagir.

h. La régie a adressé la 27 mars 2015 un courrier à A._____, la mettant en demeure de cesser son attitude, ceci sous menace de résiliation du bail de manière anticipée.

i. Par courrier du 7 avril 2015, A._____ a accusé D._____ de lui avoir volé différents effets et d'être entrée dans son logement pour y mettre des produits. Pour le surplus, le courrier de A._____ est incompréhensible.

j. Par courrier et avis de résiliation du bail du 21 avril 2015, B._____, représentée par la régie en charge de l'immeuble, a procédé à la résiliation du bail pour le 31 juillet 2015.

k. A._____ a contesté les reproches formulés à son encontre et a indiqué s'opposer à la résiliation de son bail le 28 avril 2015.

Dans le courrier non daté, A._____ a expliqué que D._____ continuait à entrer dans son studio pour voler le contenu de son frigo, casser les jouets de ses enfants et asperger sol et meubles de produits toxiques.

l. A._____ a contesté la résiliation de son bail par requête du 22 mai 2015 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Elle y concluait comme suit :

« Préalablement

Ordonner la comparution personnelle des parties en prenant soin de prévoir un interprète de langue anglaise, compte tenu du fait que Madame A._____ est anglophone.

Ordonner l'ouverture d'enquêtes afin d'entendre divers locataires de l'immeuble, à l'exclusion du concierge, Monsieur F._____.

Principalement

Annuler le congé.

Débouter la bailleuse de toutes autres ou contraires conclusions.

Subsidiairement

Octroyer à Madame A._____ une prolongation de bail de 4 ans.

Diminuer le loyer pendant toute la prolongation du bail, vu la baisse du taux hypothécaire depuis le 1^{er} août 2000, conformément à l'article 272c CO.

L'autoriser à libérer les lieux pendant toute la prolongation de bail, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Débouter la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions.

En tous les cas

L'acheminer à faire valoir par toutes voies de droit les faits pertinents articulés à l'appui de la présente demande.

Une autorisation de procéder a été délivrée le 1^{er} juillet 2015, vu l'échec de la tentative de conciliation. Après quoi la requête du 22 mai 2015 a été introduite auprès du Tribunal des baux et loyers le 1^{er} septembre 2015. »

m. Dans sa réponse du 5 octobre 2015, B._____ conclut comme suit :

« A la forme

1. Donner acte à Mme B._____ de ce qu'elle s'en rapporte à justice quant à la recevabilité de la requête en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail déposée par Mme A._____ le 22 mai 2015 en la présente cause.

Au fond

2. Confirmer la validité du congé notifié le 21 avril 2015 pour le 31 juillet 2015.

3. Refuser toute prolongation de bail à la demanderesse.

4. Débouter la demanderesse de toutes autres ou contraires conclusions.

Sur mesure d'exécution

5. Autoriser Mme B._____ à mettre en œuvre un huissier judiciaire, qui pourra faire lui-même appel à la force publique pour procéder à l'expulsion de Mme A._____ de l'appartement d'une pièce et demie situé sis C._____, à Genève, ainsi qu'à l'évacuation de ses biens et de tous tiers, dès l'entrée en force du jugement rendu en vertu des présentes ou dès la fin de l'éventuelle prolongation de bail accordée.

Subsidiairement

6. Acheminer la défenderesse à prouver par toute voie de droit les faits tels qu'exposés dans les présentes. »

n. Par courrier du 12 novembre 2015, D._____ a transmis à la régie deux vidéos, expliquant avoir surpris A._____ en train de déverser du liquide dans les escaliers de l'immeuble, ce qu'elle avait filmé depuis chez elle. Ces vidéos,

produites à la procédure, montrent pour l'une, une volée d'escaliers vide; l'on entend un bruit indéterminé à la fin de la vidéo. Pour l'autre, des images très floues de la même volée d'escaliers, sur laquelle se trouve une personne de dos qui semble répandre un produit provenant d'un seau sur l'escalier.

o. Lors de son audience du 23 novembre 2015, le Tribunal a entendu les parties. A._____ a notamment expliqué que la concierge disposait d'un passe lui permettant de pénétrer dans son appartement, ce qu'elle l'avait vu faire de ses propres yeux et ce que sa voisine « E._____ » avait pu observer. Ladite voisine disposait également d'un double de ses clés, de même qu'un groupe de personnes. Elle ignorait comment cela était possible et avait changé, à trois reprises, ses serrures sans que cela remédie au problème.

La représentante de la bailleuse a expliqué que le congé notifié l'avait été pour l'échéance, plutôt que de manière anticipée, afin de couper court au débat qui avait eu lieu dans la précédente procédure, ceci ayant été rendu possible par le fait que les plaintes avaient été reçues à un moment qui permettait encore de notifier la résiliation pour l'échéance.

p. Le Tribunal a entendu différents témoins lors de ses audiences des 23 novembre 2015, 20 janvier et 10 février 2016.

G._____, assistante administrative auprès de la régie, a déclaré qu'il avait été décidé de résilier le bail à la suite des diverses plaintes et au litige avec la concierge. Après la première procédure, il y avait eu une période d'accalmie d'environ six mois, après quoi de nouvelles plaintes de locataires avaient été reçues notamment par téléphone. Ceux-ci n'avaient pas donné leurs noms de peur de représailles de A._____. Les reproches visaient essentiellement des nuisances sonores tant dans l'appartement, que dans la rue. D._____ n'avait par ailleurs pas de conflit avec d'autres locataires.

D._____, concierge de l'immeuble, a expliqué qu'à la suite de la première procédure, la situation était restée calme jusqu'en 2012, période à laquelle A._____ avait commencé à s'adresser à elle sur un ton désagréable en anglais. A._____ lui avait craché dessus depuis son balcon en 2012 et avait pour habitude de renverser un liquide non identifié, sans doute à base de vinaigre, soit sur elle, soit sur les murs de l'immeuble. Il y avait eu différents incidents relatés dans ses courriers. Ni elle-même, ni son époux, ne disposaient d'un double des clés de A._____. Les scènes filmées jointes à son courrier du 12 novembre 2015 remontaient au 2 ou 3 novembre 2015. Elle s'était trouvée deux semaines en arrêt de travail, car elle était épuisée nerveusement du fait des agissements de A._____. La police n'avait pas donné suite à la plainte pénale qu'elle avait déposée. A._____ s'en était prise à elle, y compris dans des lieux publics. Elle

avait par ailleurs reçu des plaintes d'autres locataires de l'immeuble concernant A._____, mais n'était pas en mesure de fournir les noms desdits locataires.

H._____, voisin de palier de A._____, a déclaré que cette dernière avait régulièrement des crises, lors desquelles elle vociférait et hurlait tant dans la rue, que sur son balcon ou dans l'allée, ceci en général en fin de journée. Il a décrit ces épisodes comme étant impressionnants. A._____ déversait deux fois par jours un liquide sur le sol. Il s'agissait soit d'eau, soit d'une sorte de vinaigre. Il arrivait que ce liquide passe sous sa porte et dégage son odeur dans son logement. Il avait tenté de lui demander de cesser, mais la discussion avec A._____ n'était pas facile et elle ne modifiait pas son comportement. Il y avait aussi des problèmes liés au fait que A._____ mettait des bâtons d'encens dans l'allée commune. En été 2014, il avait observé A._____ par le judas munie d'un couteau, tambourinant contre la porte d'une autre voisine de l'étage, qui était absente ce jour-là. Il s'agissait d'une scène impressionnante, mais il n'avait pas osé appeler la police. Il n'avait pas été lui-même agressé et n'avait jamais porté plainte auprès de la régie, malgré que le comportement de A._____ le dérangeât, car il ne voulait pas faire d'histoires et espérait que cela s'arrangerait.

F._____, époux de la concierge, a confirmé les propos de cette dernière. Le 14 octobre 2014, il avait ouvert la porte à A._____ et avait constaté qu'elle était munie d'un grand couteau, suite à quoi il avait refermé la porte et appelé la police, laquelle avait retrouvé le couteau dans la boîte aux lettres de A._____. Cette dernière criait sur la concierge, qui n'en pouvait plus, lorsqu'elle faisait ses travaux de nettoyage. D'autres locataires étaient venus se plaindre de A._____. Il n'avait jamais possédé de double des clés de A._____, qui avait de toute façon fait changer les serrures.

I._____, psychologue de A._____ et délié, par elle, du secret professionnel, a expliqué suivre cette dernière une fois par semaine. Elle ne prenait pas de traitement médicamenteux, mais subissait un état de stress post-traumatique sérieux lié à une situation de famille qui s'aggravait. Cela la poussait au-delà de la dépression, à l'isolement et au silence. A._____ n'était pas agressive de sa propre initiative, mais était irritable. Si elle se sentait agressée, sa première réaction était de hausser la voix, ce qui pouvait être suivi d'autres réactions. A._____ ne lui avait jamais relaté avoir agressé physiquement quelqu'un, ni avoir déversé des liquides dans l'immeuble, mais lui avait en revanche dit se sentir parfois violée et violentée dans son espace privatif.

J._____, habitant un appartement adjacent à celui de A._____, dans l'allée voisine, mais au 2^{ème} étage, a déclaré subir parfois des nuisances sonores de cette dernière, uniquement les beaux jours, lorsqu'elle faisait usage de son balcon. Il arrivait à A._____ de parler très fort même au-delà de 22 heures, mais il ne voyait pas à qui elle parlait. Il l'avait aperçue au pied de l'immeuble et en train de

hurler au téléphone, au point que tous les passants la regardaient. Il ne s'était pas risqué à l'aborder, l'ayant observée crier seule dans la rue et ayant entendu dire qu'elle était d'un abord difficile.

K._____, appointé de gendarmerie, s'exprimant sur la base de sa main courante, a déclaré être intervenu dans l'immeuble le 14 octobre 2014, aux alentours de 20 heures, sur demande de la concierge, qui lui avait dit que A._____ avait enfoncé à quatre reprises un couteau sur sa porte palière. Il avait constaté les impacts sur la porte et trouvé le couteau chez A._____. Il s'agissait d'un couteau d'une certaine taille, pointu. A._____ était hystérique, de sorte que les discussions avec elle étaient difficiles, ce qui l'avait poussé à couper court. Il avait conseillé aux concierges de tenter de trouver une solution durable auprès de l'ilotier. Il ne disposait pas de toutes les interventions ayant eu lieu avec A._____, celles-ci étant nombreuses. Elles s'étaient toujours déroulées difficilement, A._____ soit ne répondant pas, soit étant hystérique. Selon lui, les plaignants étaient toujours la concierge ou son mari. Il y avait notamment des plaintes concernant des salissures, dont il ignorait si ses collègues les avaient constatées.

q. Le 22 février 2016, D._____ s'étaient à nouveau plainte auprès de la régie concernant les agressions de A._____ à son encontre et le fait que les salissures de l'immeuble continuaient avec des cendres et de l'eau malodorante. A._____ faisait aussi fréquemment brûler des bâtons d'encens dans l'immeuble et le jardin et avait brûlé quelque chose sur le palier du 2^{ème} étage, ce qui avait laissé des cendres noires, après quoi elle avait renversé un liquide sur lesdites cendres.

r. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives dans le cadre de leurs plaidoiries finales écrites du 11 mars 2016.

- D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91

al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2^{ème} éd., n. 8 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 du logement, charges comprises, s'élève à 7'200 fr.

En prenant en compte la durée de protection de trois ans, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (7'200 fr. x 3 ans = 21'600 fr.).

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

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

2. Selon l'art. 312 al. 2 CPC, la réponse doit être déposée dans un délai de 30 jours.

La bailleresse a répondu à l'appel de la locataire, par écriture du 3 juin 2016, intervenue dans le délai de 30 jours qui lui a été imparti le 4 mai 2016.

En revanche, ses correspondances, des 13 juin, 18 juillet et 6 septembre 2016, interviennent en dehors de ce délai, avant que la cause ne soit gardée à juger, et il s'agit d'un fait nouveau recevable.

Elles ne sauraient par ailleurs être prises en compte sous l'angle du droit de réplique, qui vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur toute prise de position versée au dossier quel que soit sa dénomination procédurale (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1).

Il n'y a ainsi pas de possibilité de répliquer en dehors d'une prise de position de sa partie adverse, à défaut de quoi, l'on prolongerait à l'envie le délai pour répondre.

En conséquence, les courriers de la bailleresse des 13 juin, 18 juillet et 6 septembre 2016, ainsi que les pièces qui y étaient jointes, seront écartés de la procédure.

-
3. **3.1** Les parties au contrat sont libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel. La résiliation ordinaire ne suppose en effet pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO); les parties sont fondamentalement libres de mettre fin au contrat de location pour autant qu'elles respectent les délais et échéances légaux ou contractuels (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle du principe de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la résiliation est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, une résiliation contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'elle ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsqu'il y a une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant; le caractère pénible de la résiliation pour le locataire n'entre normalement en considération que dans le cadre de la prolongation du bail (art. 272 CO) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Il appartient au destinataire de la résiliation ordinaire de prouver que celle-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, celui qui l'a communiquée doit collaborer à l'administration de la preuve (art. 2 CC). En particulier, le bailleur doit motiver le congé si le locataire le demande (art. 271 al. 2 CO). Une motivation lacunaire ou fautive est un indice d'une absence d'intérêt digne de protection du bailleur (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Pour se prononcer sur la validité de la résiliation au regard des règles de la bonne foi, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497). Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêts 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

3.2 Dans un arrêt non publié du 21 novembre 2014, le Tribunal fédéral a considéré qu'un bailleur qui disposait du choix de résilier le bail au moyen d'un congé ordinaire ou d'un congé extraordinaire, avait agi de manière inutilement rigoureuse en choisissant le congé ordinaire, compte tenu de l'ensemble des circonstances. En effet, la locataire rencontrait un problème humain, qui expliquait qu'elle n'ait pas usé de la chose louée avec le soin que prescrit l'art. 257f CO. Le Tribunal fédéral a notamment retenu que le congé extraordinaire aurait supposé une protestation écrite qui aurait permis à la

locataire de rétablir une situation conforme à ses obligations, puisqu'elle avait rétabli une telle situation en cours de procédure. En n'agissant pas de cette manière, moins dommageable pour la locataire, la bailleresse avait contrevenu à l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2014 du 21 novembre 2014, consid. 4).

3.3 En l'espèce, le congé a été donné pour l'échéance et a été motivé par le conflit avec la concierge et les plaintes des voisins.

Il résulte des enquêtes menées par le Tribunal que le comportement prêté par la bailleresse à la locataire correspond à une réalité. Ce comportement, dénoncé par la concierge, a été confirmé non seulement par cette dernière et son mari, mais aussi par le voisin de palier de la locataire, un autre voisin et le gendarme intervenu le 14 octobre 2014.

En particulier, son comportement à l'égard de la concierge qui a trouvé son paroxysme dans les coups de couteau donnés dans la porte de cette dernière, constitue manifestement une violation des égards dus entre voisins, au sens de l'art. 257f CO, de sorte que le congé donné pour ce motif n'apparaît en rien contraire à la bonne foi.

L'on ne saurait par ailleurs reprocher à la bailleresse d'avoir procédé à un congé ordinaire plutôt qu'à un congé anticipé, dès lors qu'au contraire de l'arrêt non publié du Tribunal fédéral du 21 novembre 2014 précité, la bailleresse a procédé à une menace de résiliation du bail, ceci le 27 mars 2015, après laquelle l'appelante n'a pas modifié son comportement.

Par ailleurs, au contraire de la situation ayant prévalu dans le précédent précité, la situation ne s'est pas améliorée au cours de la procédure.

Il s'ensuit que la résiliation du bail est valable et doit être validée comme l'ont retenu les premiers juges. Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

4. 4.1 L'appelante s'en prend également à la prolongation de bail octroyée par les premiers juges.

4.2 La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448 s.; arrêt 4C.139/2000 précité consid. 2a). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'est pas exhaustive (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2; 125 III 226 consid. 4b p. 230).

4.3 En l'espèce, la locataire occupe certes le logement depuis une quinzaine d'années. Cela étant, il convient de tenir compte, de manière prépondérante, de son comportement à l'égard des différents voisins et en particulier, de la concierge. Le comportement de A._____ à son égard n'est pas acceptable et difficilement supportable, au point qu'il a des conséquences sur la santé de la concierge, étant rappelé aussi que les crises de A._____ sont décrites comme impressionnantes par certains témoins et que cette dernière semble présenter certains risques pour la sécurité des voisins et en particulier de la concierge.

S'y ajoute que l'octroi d'une prolongation de bail ne semble pas de nature à atténuer les inconvénients de la résiliation, puisque la locataire n'a produit aucune preuve de recherche d'une solution de relogement et n'a d'ailleurs pas allégué avoir procédé à de telles recherches. Elle a certes fait valoir que de telles recherches lui étaient compliquées, en raison de la nécessité de renouveler systématiquement ses autorisations de séjour, ce qui l'empêcherait de s'inscrire auprès des organismes sociaux de relogement. Elle n'a toutefois produit aucun élément afin d'appuyer cette allégation et n'indique pas pour quel motif elle n'aurait pas été en mesure de procéder à des recherches de logements non subventionnés, ni quelle serait la situation financière qui la contraindrait à limiter ses recherches au secteur subventionné.

Ainsi, la pesée des intérêts et la durée de prolongation octroyée par les premiers juges, soit un an, ne sont pas critiquables, de sorte que le jugement devra être confirmé sur ce point également.

5. Pour le surplus, les autres éléments du jugement, soit la possibilité pour A._____ de quitter les locaux avec un préavis de 15 jours pour la fin d'un mois, le refus d'adapter le loyer pendant la durée de la prolongation de bail et le refus des mesures d'exécution sollicitées par la bailleuse, ne sont pas critiqués et ne seront dès lors pas examinés par la Cour.
6. 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 3 mai 2016 par A._____ contre le jugement JTBL/298/2016 rendu le 24 mars 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10311/2015-5.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2