

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/10554/2015

ACJC/1146/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 18 SEPTEMBRE 2017**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 janvier 2017, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.09.2017.

---

### **EN FAIT**

- A.**
- a.** Par jugement JTBL/81/2017 du 27 janvier 2017, notifié aux parties par plis du 31 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers a notamment constaté la validité du congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 21 avril 2015 pour le 31 mai 2015, concernant l'appartement de quatre pièces au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ aux \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toutes personnes faisant ménage commun avec elle l'appartement susmentionné, ainsi que toute dépendance éventuelle (ch. 2) et a réservé la suite de la procédure s'agissant de l'exécution de l'évacuation (ch. 3).
  - b.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 3 mars 2017, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la constatation de l'inefficacité du congé du 21 avril 2015. Elle a déposé une pièce nouvelle, à savoir un certificat médical daté du 29 novembre 2016.
  - c.** Le 6 avril 2017, B\_\_\_\_\_ a déposé un mémoire de réponse, concluant à la confirmation du jugement querellé.
  - d.** A\_\_\_\_\_ a déposé une écriture de réplique datée du 2 mai 2017 et B\_\_\_\_\_ a dupliqué par correspondance du 24 mai 2017.
  - e.** Par avis du 26 mai 2017, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.
- B.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire) et B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse) sont liés par un contrat de bail du 23 décembre 1993 portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ aux \_\_\_\_\_, sur le territoire de la commune de C\_\_\_\_\_.
  - b.** En date du 12 mai 2010, le bail a été reconduit pour une période de cinq ans, soit jusqu'au 31 août 2015, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans.
  - c.** Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 16'596 fr. charges non comprises, ces dernières s'élevant annuellement à 2'040 fr.
  - d.** Par ordonnance du 14 mars 2014, prononcée par le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant, la locataire a été mise au bénéfice d'une mesure de curatelle de représentation et de gestion.
  - e.** Le 19 janvier 2015, la bailleuse a reçu une plainte d'une voisine de la locataire (D\_\_\_\_\_) qui indiquait subir, avec les autres locataires, des désagréments causés

par A\_\_\_\_\_ en raison des "*hurlements hystériques*" de cette dernière, de jour comme de nuit. Ce courrier était signé par plusieurs locataires.

**f.** Par courrier recommandé du 28 janvier 2015, la bailleresse a mis la locataire en demeure de cesser ses hurlements et autres nuisances sonores, se produisant de jour comme de nuit, et de changer d'attitude immédiatement, à défaut de quoi son contrat de bail serait résilié avec effet immédiat.

**g.** Le 6 avril 2015, D\_\_\_\_\_ a adressé un nouveau courrier à la bailleresse, précisant que le comportement de la locataire n'avait pas changé, au contraire. Ledit courrier était à nouveau signé par plusieurs autres locataires.

**h.** Par avis officiel du 21 avril 2015, la bailleresse a résilié le bail pour le 31 mai 2015, invoquant une violation du devoir de diligence, au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Dans le courrier accompagnant l'avis, la bailleresse a expliqué avoir reçu une nouvelle plainte du voisinage liée aux nuisances sonores provoquées par la locataire.

**i.** Par requête du 26 mai 2015 déposée auprès de la juridiction des baux et loyers, la locataire a conclu à l'inefficacité du congé. Elle a notamment contesté que des nuisances sonores émaneraient de son logement.

**j.** Par courrier du 15 juin 2015, plusieurs voisins de la locataire ont adressé une nouvelle plainte à la bailleresse, indiquant que le comportement de l'intéressée n'avait pas changé et que la situation était selon eux insoutenable.

**k.** A l'audience de conciliation du 3 novembre 2015, la représentante de la locataire a indiqué que celle-ci était suivie régulièrement par un psychiatre depuis septembre 2015, ce qui coïncidait avec la période depuis laquelle la bailleresse n'avait plus reçu de plaintes. Les parties ont dès lors convenu d'un délai d'épreuve échéant le 31 août 2016, au terme duquel le bail serait remis en vigueur si aucune plainte n'était formulée dans l'intervalle.

**l.** Le 8 janvier 2016, E\_\_\_\_\_, agent de police municipale de la commune de C\_\_\_\_\_, a adressé un courriel à la bailleresse, indiquant que les locataires de l'immeuble se plaignaient de bruits et de hurlements venant de chez la locataire et que malgré leurs plaintes, le comportement de celle-ci ne changeait pas.

**m.** Le 27 janvier 2016, la bailleresse a informé le Service de protection de l'adulte que plusieurs voisins l'avaient contactée par téléphone pour se plaindre du comportement de la locataire. A cette occasion, le courriel reçu de E\_\_\_\_\_ a également été transmis.

**n.** La baillesse ayant demandé la reprise de la procédure de conciliation, l'autorisation de procéder a été remise à la locataire, qui a saisi le Tribunal d'une contestation du congé.

**o.** Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 8 juin 2016, adressés au Tribunal des baux et loyers, la baillesse a conclu, sur demande principale, à la constatation de la validité du congé et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation de la locataire de son logement, ordre étant donné à la force publique de procéder à son expulsion dès l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'entrée en force du jugement à rendre.

**p.** Dans le cadre d'un placement à des fins d'assistance, la locataire a été hospitalisée à la Clinique de F\_\_\_\_\_ depuis le 5 juillet 2016 et pour une période indéterminée.

**q.** Lors de l'audience du 2 septembre 2016 devant le Tribunal, le représentant de la locataire a produit un chargé de pièces complémentaires, incluant un certificat médical daté du 1<sup>er</sup> septembre 2016 attestant que la locataire souffrait d'une décompensation psychique durant la période pendant laquelle elle avait présenté des troubles du comportement qui avaient causé problème à ses voisins. Son état de santé s'améliorait progressivement. Elle ne présentait aucun trouble du comportement à l'hôpital. Le but de l'hospitalisation était de mettre en place un traitement et un suivi qui allaient l'aider à améliorer ses compétences sociales et à maintenir sa vie autonome dans son appartement. La doctoresse signataire du certificat estimait qu'à la fin de l'hospitalisation, la locataire pouvait vivre de manière autonome dans son logement sans poser de problème à son entourage. Une autre des pièces produites consiste en un courrier d'un voisin ayant signé les pétitions et indiquant que le but de ces pétitions était de faire en sorte que la locataire se fasse aider par les services sociaux mais non qu'elle se fasse expulser de son logement.

G\_\_\_\_\_, collaboratrice au sein du Service de protection de l'adulte, a déclaré à cette audience qu'elle avait rencontré le fils de la locataire qui vivait avec elle. Il était allé voir les voisins avec lesquels il avait un bon contact, lesquels ne semblaient pas vouloir l'expulsion de la locataire.

**r.** Entendue comme témoin à l'audience du 4 novembre 2016, D\_\_\_\_\_ a déclaré que les locataires de l'immeuble savaient que A\_\_\_\_\_ était malade et cela faisait une année environ qu'elle criait régulièrement quatre à cinq nuits par semaine. Auparavant elle les insultait en portugais mais ne criait pas. Au mois d'avril, elle avait dû faire intervenir les correspondants de nuit de C\_\_\_\_\_ pour qu'ils constatent les faits. Elle tapait alors sur le sol et tout l'immeuble entendait le bruit. C'était entre 01h00 et 01h30 du matin. Elle avait le sommeil léger et les hurlements de la locataire la dérangeaient. La locataire criait également la journée.

A l'heure actuelle, elle était très calme. Elle l'avait croisée mais ne savait pas si elle était là pendant la semaine. Au mois de mai ou juin 2016, les gendarmes étaient intervenus, avec des infirmiers. Elle pensait que c'était à ce moment que la locataire avait été internée. Elle avait été absente un long moment et elle ne l'avait recroisée que le dimanche précédent. Depuis, il n'y avait plus eu de cris. Elle avait de bons contacts avec les fils de la locataire et elle avait récemment discuté avec celui qui habitait l'appartement, qui avait environ vingt-cinq ans.

H\_\_\_\_\_, voisin du 8<sup>ème</sup> étage, a déclaré qu'il avait signé le premier courrier notamment pour que les autres habitants de l'immeuble cessent de taper sur les radiateurs en réaction aux cris de la locataire. Il avait signé le courrier du 19 janvier 2015 pour que la régie trouve une solution mais le courrier n'était pas spécifiquement dirigé contre la locataire.

I\_\_\_\_\_, voisin du 7<sup>ème</sup> étage, a déclaré qu'il n'avait pas signé les courriers envoyés à la régie. Il entendait souvent des cris ou des claquements de porte chez la locataire, parfois vers 03h00 du matin. Elle criait au minimum trois fois par semaine. Le jour, elle criait et parlait. La nuit, il lui arrivait de crier, parler en répétant les choses et tout d'un coup crier fort. Il avait appelé la police une ou deux fois car il était inquiet pour elle. Il connaissait le fils cadet de la locataire car il était l'ami de son frère. Il avait prié parfois son frère de demander au fils de la locataire qu'elle arrête de crier. Son fils avait alors répondu qu'il fallait appeler la police car elle était folle. Il était également monté chez elle car la musique était forte ou elle criait mais elle n'avait jamais répondu. Il entendait la locataire depuis son arrivée dans l'immeuble en 2008. Pendant un mois, il n'avait plus entendu la locataire, son fils lui ayant dit qu'il l'avait mise ailleurs. Le bruit de la locataire le dérangeait.

J\_\_\_\_\_, voisine du 9<sup>ème</sup> étage, a déclaré avoir signé les courriers adressés à la régie. La locataire faisait du bruit depuis qu'elle avait emménagé. A ce moment, les enfants étaient jeunes et elle avait alors estimé normal qu'il y ait du bruit. Il y avait des cris, des hurlements, de la vaisselle jetée du balcon. Lorsque la locataire s'était séparée de son époux, la situation ne s'était pas calmée. La situation était restée la même jusqu'à l'adolescence des enfants. Par la suite, dans la journée, lorsque les enfants n'étaient pas là, la locataire mettait le même CD fort pendant des heures. Lorsqu'elle était à bout et qu'elle descendait pour se plaindre, la locataire n'ouvrait la porte que pour l'insulter et la menacer. Elle avait discuté plusieurs fois avec son fils qui était désespéré et qui s'excusait pour sa mère. Il y avait deux ans, elle avait arrêté de mettre le CD et avait commencé à hurler tant à l'intérieur que sur le balcon. Elle hurlait une suite de mots qui ne voulait rien dire et la répétait sans cesse, puis, elle poussait son hurlement, suivi d'autres, toujours plus forts. Cela pouvait durer jusqu'à 02h00 ou 03h00 du matin. Après les hurlements, il y avait eu les coups sur les radiateurs, pendant plusieurs mois. Elle ne savait pas si d'autres locataires avaient répondu aux coups. Ce qu'elle voulait

avec les autres habitants, c'était que la locataire se fasse soigner. Depuis que la locataire était hospitalisée, elle rentrait le week-end mais il n'y avait plus de bruit. Elle savait que la police était intervenue lors de l'avant-dernière hospitalisation de la locataire qui avait duré quinze jours, il y avait de cela deux ans.

A l'issue de l'audience du 4 novembre 2016, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et fixé aux parties un délai au 5 décembre 2016 pour déposer leurs plaidoiries écrites, ce que chacune des parties a fait.

s. Par jugement du 27 janvier 2017, le Tribunal a considéré que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient manifestement réalisées. En effet, un avertissement écrit avait été adressé à la locataire et, en dépit de celui-ci, l'intéressée avait persisté à porter atteinte à la tranquillité du voisinage. Au moment de la notification du congé, le comportement de la locataire engendrait des désagréments pour le voisinage, ce qui rendait insupportable la continuation des relations contractuelles dans le sens exigé par la loi, ceci même s'il fallait retenir que le comportement reproché était manifestement la conséquence de troubles psychiques et qu'il ne s'était plus reproduit depuis l'hospitalisation de septembre 2016. L'évacuation de la locataire a été prononcée. En revanche, les premiers juges ont décidé d'examiner l'exécution de cette évacuation au cours d'une procédure ultérieure, dans la composition prévue par l'art. 30 al. 3 LaCC.

### **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 6 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 18'636 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et les montant du loyer, charges comprises, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (18'636 fr. x 3 = 55'908 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.

En l'espèce, l'appelante affirme avoir reçu le jugement le 1<sup>er</sup> février 2017. Déposé le 3 mars 2017, l'appel examiné ici 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<sup>ème</sup> 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, l'appelante produit en appel un certificat médical daté du 29 novembre 2016, qu'elle affirme avoir reçu après le 5 décembre 2016, date à laquelle la cause a été gardée à juger devant le Tribunal, sans toutefois en apporter la preuve. En admettant que cette pièce n'était pas en sa possession à cette dernière date, elle peut être considérée comme recevable.

- 3.** **3.1** L'appelante soutient que son comportement ne constituerait pas une violation de son devoir de diligence selon l'art. 257f CO, dans la mesure où le maintien du bail ne serait pas insupportable. Elle fait valoir qu'elle n'aurait fait l'objet que d'une seule plainte après la mise en demeure de fin janvier 2015 et que les nuisances sonores causées auraient été "*très brèves*". Selon elle, la bailleresse aurait dû envoyer un second avertissement, au vu de ses problèmes psychiques. Compte tenu de la durée du bail, soit vingt-quatre ans, et de l'amélioration de son comportement depuis son hospitalisation à F\_\_\_\_\_, la résiliation serait disproportionnée, ce que confirmerait le fait que les voisins entendus comme

témoins auraient fait preuve de compréhension, souhaitant qu'une solution puisse être trouvée pour l'appelante.

**3.2** 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 leurs 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). Le locataire qui enfreint son devoir d'égards envers les autres occupants de l'immeuble commet une violation contractuelle. Le degré de faute n'importe pas et un comportement négligent suffit à fonder une telle violation. Ainsi, l'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire. Il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. La résiliation anticipée est destinée à rétablir une situation normale dans l'immeuble et à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, auxquels le bailleur est tenu de veiller. Sa responsabilité contractuelle légale (art. 679 CC) peut du reste être engagée à cet égard (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> éd. 2009, n° 2380). Dans un arrêt du 20 septembre 2011, rendu dans la cause 4A\_263/2011, le Tribunal fédéral a retenu qu'une éventuelle absence de comportement fautif de la part du locataire à l'origine de bruits et de vociférations ne privait nullement le bailleur du droit de lui signifier un congé extraordinaire, fondé sur l'art. 257f al. 3 CO (consid. 3.4).

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 (LACHAT, *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 vigoureusement (WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux*, in 14<sup>ème</sup> 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).

**3.3** En l'occurrence, l'appelante ne conteste pas avoir reçu un avertissement de la part de l'intimée, qui décrivait précisément le comportement dont elle devait désormais s'abstenir, à savoir les cris et hurlements, et d'une manière générale le bruit perturbant la tranquillité de l'immeuble et du voisinage. Il n'est pas non plus contesté que les délais prévus par l'art. 257f al. 3 CO ont été respectés, ni que les nuisances et vociférations ont repris durant les semaines qui ont suivi la mise en demeure du 28 janvier 2015.

Le bruit causé par l'appelante après la fin janvier 2015 n'était pas négligeable, puisque les locataires voisins entendaient régulièrement ses cris à raison de quatre à cinq nuits par semaine, au point d'appeler, à au moins une occasion, les correspondants de nuit mis en place par la commune. L'intéressée donnait également des coups contre le sol, ce que tout l'immeuble pouvait entendre, selon certains témoignages. Un tel comportement, surtout s'il se répète, est manifestement contraire aux obligations du locataire découlant de l'art. 257f CO.

---

Dans ce contexte, la bailleresse n'a pas l'obligation de multiplier les avertissements avant de résilier le contrat avec effet immédiat, ce que ne prévoit d'ailleurs pas la loi. La durée du bail ne joue pas non plus de rôle dans le cas d'un congé pour justes motifs, fondé sur un manque d'égards envers le voisinage.

Il s'ajoute à ce qui précède que l'appelante a bénéficié, au cours de la procédure de première instance, d'une forme de sursis puisque l'intimée s'était engagée à retirer le congé dans l'hypothèse où plus aucune nuisance ne lui serait signalée d'ici à la fin août 2016. L'intimée a dès lors agi avec mesure, de sorte que l'on ne saurait lui reprocher un comportement excessif ou disproportionné. Enfin et contrairement à ce qu'affirme l'appelante, le bruit et le dérangement provoqués par celle-ci se sont déroulés sur une période relativement longue puisque certains voisins ont fait état de perception de nuisances depuis 2008. Après la résiliation litigieuse, les nuisances sonores se sont poursuivies sur de nombreux mois supplémentaires, au vu notamment du courrier du 15 juin 2015 que plusieurs voisins ont adressé à la bailleresse, ainsi que de l'intervention de l'agent de police municipale au début janvier 2016.

Quant à la modification du comportement de l'intéressée, elle n'est intervenue qu'à partir de juillet 2016, soit presque une année et demi après la notification de la mise en demeure de janvier 2015. Il s'agit donc d'un fait nettement postérieur au congé, dont il n'y a pas lieu de tenir compte dans le cadre de l'application de l'art. 257f CO. Il a par ailleurs déjà été indiqué plus haut que l'intention et le degré de responsabilité du locataire n'ont pas d'influence sur le bien-fondé du congé donné pour justes motifs, qui reste valable même si le comportement visé est le fait d'une personne incapable de discernement. Le bailleur doit en effet être en mesure de rétablir une situation normale dans l'immeuble et de ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, ce que l'intimée a fait dans le cas d'espèce en notifiant le congé litigieux. Il découle des considérations qui précèdent que la résiliation litigieuse respecte les exigences de l'art. 257f CO et qu'elle ne saurait, en conséquence, être déclarée inefficace ou être annulée, comme l'ont retenu à raison les premiers juges.

La décision attaquée sera dès lors confirmée.

4. 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 mars 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/81/2017 rendu le 27 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10554/2015-2.

**Au fond :**

Confirme le 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 Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, 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.*