PREPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11328/2017 **ACJC/463/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 AVRIL 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____[GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 mai 2020, 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

FONDATION HBM B_____, intimée, p.a. et représentée par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, 1205 Genève, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.04.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/326/2020 du 13 mai 2020, reçu par les parties le 5 juin 2020, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace le congé notifié par la FONDATION HBM B_____ à A_____ le 21 avril 2017 pour le 30 juin 2017, s'agissant de l'appartement de 2,5 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que la cave no XX qui en dépend (ch. 1), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens, ainsi que de tout tiers, l'appartement et la cave susmentionnés (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre la décision, à la 7ème Chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

B. **a.** Par acte expédié le 6 juillet 2020, A_____ (ci-après : l'appelante ou la locataire) forme appel contre ce jugement dont elle sollicite l'annulation et, cela fait, conclut principalement à l'inefficacité de la résiliation de bail notifiée le 21 avril 2017 et au déboutement de sa partie adverse de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Par réponse du 7 août 2020, LA FONDATION HBM B_____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) a conclu à la confirmation du jugement JTBL/326/2020 rendu le 13 mai 2020 par le Tribunal, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, à la condamnation de A_____ en tous les frais et dépens, tout en s'en rapportant à l'appréciation de la Chambre quant à la recevabilité formelle de l'appel.

c. Aucune réplique n'ayant été reçue de l'appelante, les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 15 septembre 2020 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. En date du 25 juin 2009, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement (usage d'habitation) de 2,5 pièces, situé au 3ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, ainsi que la cave no 11.

b. Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, cinq mois et quinze jours, du 15 juillet 2009 au 31 décembre 2010 avec une clause de tacite reconduction d'année en année. Le préavis de résiliation était de 3 mois. Le loyer a été fixé à 3'300 fr. par an et les charges à 1'200 fr. par an.

c. Le 3 octobre 2013, la bailleresse a reçu de plusieurs locataires une pétition relative aux agissements de A_____ qui criait, hurlait et déplaçait des meubles

durant la nuit, en empêchant les autres résidents de l'immeuble de dormir convenablement depuis plusieurs mois. Aucune discussion n'était possible avec la fauteuse de troubles.

d. Par courrier du 15 octobre 2013, la bailleresse a mis la locataire en demeure de cesser ses agissements sous menace de résiliation du bail avec effet immédiat et pour justes motifs.

e. Par un courrier non daté, C_____, voisine des signataires de la pétition a informé la bailleresse qu'un ami de la locataire avait agressé son compagnon et lui avait cassé une bouteille de vin sur la tête durant la nuit du 17 au 18 décembre 2013. Une plainte avait été déposée auprès de la police.

f. Le 9 janvier 2014, la régie en charge de l'immeuble a reçu une nouvelle pétition de plusieurs locataires l'informant de l'incident s'étant déroulé durant la nuit du 17 au 18 décembre 2013. Les signataires précisaient que l'ami de A_____ était revenu deux fois dans l'immeuble pendant la nuit en hurlant, tapant sur la porte d'entrée, brisant la vitre de celle-ci, avant d'être emmené par la police.

g. Par pli du 31 janvier 2014, la bailleresse a informé la locataire qu'elle était tenue responsable des dégâts occasionnés à la porte d'entrée de l'immeuble et l'a sommée de cesser d'importuner le voisinage tant par son comportement, que par celui de ses visiteurs, faute de quoi son bail pourrait être résilié.

h. D_____, voisine de la locataire, a informé la bailleresse le 9 août 2016 des nuisances et actes de vandalisme occasionnés depuis plusieurs années dans l'immeuble. Malgré la pétition adressée en 2013 à la régie, la situation s'était sévèrement aggravée et l'intervention de la régie n'avait pas porté ses fruits. La locataire continuait de créer des nuisances et des actes de vandalisme par rapport aux voisins, à tel point que depuis plusieurs années elle se voyait contrainte de quitter son logement afin de préserver sa santé. Elle ne se sentait plus en sécurité dans son appartement.

i. Par courrier du 2 septembre 2016, la bailleresse a informé la locataire avoir été interpellée s'agissant du bruit provenant de son appartement et ce, la nuit. Elle l'invitait à prendre cette remarque en considération.

j. Par courrier du 23 septembre 2016, la bailleresse a informé la locataire que plusieurs voisins s'étaient plaints de nuisances provenant de son appartement de jour comme de nuit, ainsi que du va-et-vient incessant de personnes étrangères à l'immeuble. La bailleresse mettait en demeure la locataire de prendre toutes les mesures nécessaires afin que la situation cesse, sous menace de résiliation de son bail avec effet immédiat.

k. Plusieurs locataires de l'immeuble se sont plaints à la bailleresse par une nouvelle pétition du 2 mars 2017 dans laquelle ils l'informaient que la situation existant depuis 2013 perdurait et s'était aggravée. Ils demandaient à la régie de prendre les dispositions nécessaires afin que l'immeuble puisse retrouver sa tranquillité.

l. Par avis de résiliation du 21 avril 2017, la bailleresse a résilié le bail de la locataire pour le 30 juin 2017 au sens de l'art. 257f CO. Elle précisait dans son courrier d'accompagnement avoir reçu de nouvelles plaintes de plusieurs locataires à propos de nuisances provenant de son appartement et ce, à toutes heures de la journée et de la nuit. La mise en demeure de septembre 2016 était donc restée sans effet.

m. La locataire a contesté le congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 22 mai 2017.

n. Suite à l'absence de conciliation lors de l'audience du 12 octobre 2018, l'affaire a été portée par devant le Tribunal en date du 5 octobre 2018. La locataire a conclu principalement à l'inefficacité du congé subsidiairement à son annulation.

o. Dans sa réponse du 14 janvier 2019, la bailleresse a conclu à la validation et à l'efficacité de la résiliation. Reconventionnellement, elle a conclu à l'évacuation de la locataire avec exécution directe.

p. Dans sa réponse à la demande reconventionnelle du 13 février 2019, la locataire a conclu à l'irrecevabilité des conclusions de la bailleresse, ainsi qu'à l'incompétence du Tribunal pour prononcer l'exécution directe.

q. Lors de l'audience du 1er avril 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

r. La représentante de la bailleresse a été entendue et a déclaré que la situation s'était améliorée, mais pas les week-ends, durant lesquels il y avait toujours des va-et-vient incessants et des bruits de fêtes. Les boîtes aux lettres étaient ouvertes les dimanches matin. Durant la semaine, il y avait des bruits d'aspirateur tard le soir. Les voisins avaient indiqué que la locataire hurlait occasionnellement la nuit.

s. Le conseil de la locataire a indiqué au Tribunal que cette dernière souffrait d'un état dépressif.

t. La locataire entendue par le Tribunal a déclaré faire des cauchemars liés à des angoisses suite au décès de son compagnon dans son appartement, ainsi que du décès du voisin du dessus. Elle ne pensait pas hurler et ne faisait aucune fête les week-ends. Il y avait tout au plus trois personnes dans l'appartement lorsqu'elle recevait du monde. Elle n'était pas au courant pour les boîtes aux lettres ouvertes

et n'avait jamais passé l'aspirateur après 20 heures. Auparavant elle passait l'aspirateur matin, midi et soir. Souffrant d'allergies, elle devait attendre que la poussière retombe pour passer l'aspirateur, raison pour laquelle elle le passait le soir. Cela durait tout au plus 15 minutes, car elle préparait tout avant, à savoir qu'elle soulevait les meubles et les tapis pour que ça aille rapidement. La police était venue trois fois chez elle et n'avait rien constaté.

u. Entre le 20 août 2018 et le 20 janvier 2020, plusieurs habitants de l'immeuble se sont plaints à la régie de nuisances sonores provenant de l'appartement de la locataire.

v. Le Tribunal a recueilli les témoignages suivants :

E_____ a déclaré connaître la locataire depuis environ 18 ans. Dans le cadre de son travail (transporteur), il débarrassait des meubles et objets en bon état, qu'il lui arrivait de donner à la locataire, qu'il savait n'avoir pas beaucoup de moyens. Il se rendait chez elle deux à trois fois par mois et y restait entre une demi-heure et une heure, parfois plus. Il n'avait jamais été invité à des fêtes nocturnes chez la locataire. L'insonorisation de l'immeuble était mauvaise, il y avait du bruit notamment émanant de l'appartement des voisins du 1er étage, qui se disputaient sur le palier. Il y avait également du bruit provenant de télévisions de différents autres appartements. Il n'avait pas entendu de bruits particuliers venant de l'appartement de la locataire et n'avait jamais vu cette dernière passer l'aspirateur.

F_____ a déclaré connaître la locataire depuis environ 15 ans et lui rendre visite en moyenne 1 fois tous les 10 jours. A sa connaissance, celle-ci ne faisait pas de trafic de drogue. Au mois de juillet, elle l'avait chargé d'arroser ses plantes en son absence. Le cylindre de la porte palière étant cassé, il avait procédé à son changement en fin d'après-midi et avait passé l'aspirateur juste devant la porte peu avant 21 heures. et deux voisines étaient venues se plaindre quand il finissait de passer l'aspirateur. Il ne participait pas à des fêtes se tenant chez la locataire et quand il était chez elle, elle lui demandait tout de suite de parler moins fort. Il lui était arrivé de dormir sur le canapé. L'immeuble était mal entretenu et tout tombait en ruine. L'immeuble n'était pas calme.

C_____ a déclaré vivre depuis 13 ans au 2ème étage, juste en dessous de l'appartement de la locataire. Du-va-et vient provenait de cet appartement, souvent le soir vers 18/19 heures et ce, jusqu'à point d'heure. Il y avait rarement des bruits durant la journée. Certaines semaines, le bruit était quotidien. Ces bruits l'empêchaient de dormir et la réveillaient la nuit. Il s'agissait notamment de bruits d'aspirateur, de marteau, de meubles déplacés et de hurlements. Il arrivait que la locataire passe l'aspirateur plusieurs fois et ce, même le soir. Il y avait également des personnes qui sonnaient à sa porte pensant que c'était chez la locataire. Un jour, elle s'était faite bousculer par l'une de ces personnes. Un des visiteurs de

la locataire était descendu, aviné, et avait cassé une bouteille sur la tête de son ami, qui lui avait gentiment demandé de quitter les lieux. La police était venue. La témoin avait peur et n'osait pas descendre de chez elle toute seule, la situation n'ayant toujours pas changé. Le dimanche matin, toutes les boîtes à lait étaient ouvertes et on y trouvait parfois des petits sachets. Elle n'avait jamais vu de ses propres yeux qui en était l'auteur. De manière générale, elle ne se sentait plus en sécurité dans l'immeuble et avait peur des fréquentations de la locataire.

D_____ habitait au 4ème étage depuis novembre 1971, juste au-dessus de l'appartement de la locataire. Le bruit qui émanait de cet appartement montait, la tranquillité de l'immeuble en étant dérangée. Il y avait de drôles de bruits à des heures différentes, tant la journée que le soir, ou la nuit. Cela durait depuis longtemps et c'était toujours d'actualité. Elle ne connaissait pas personnellement la locataire. Elle ne savait pas si le bruit provenait de cette dernière ou de ses invités. Il y avait souvent du va-et-vient. C'était dérangeant de croiser des personnes qui n'habitaient pas dans l'immeuble. Parfois, ces personnes venaient sonner chez elle. A un moment donné, elle était partie de chez elle ne supportant plus les nuisances. Elle ne vivait presque plus dans son appartement. Elle avait appelé plusieurs fois la police à cause des gens qui entraient dans l'immeuble et mettaient des choses dans les boîtes aux lettres. Elle avait vu ces agissements de ses propres yeux. Elle avait également eu un face-à-face avec un dealer, décédé depuis lors. Les dérangements étaient différents mais il y avait toujours du va-et-vient. Elle ignorait où allaient ces personnes. Parfois, elle ne se sentait pas en sécurité dans l'immeuble, surtout quand elle rentrait tard et avait toujours quelqu'un qui l'accompagnait. A l'heure actuelle, elle était dérangée par les bruits causés par les personnes se trouvant dans l'appartement de la locataire.

G_____, retraitée, est locataire du 2ème étage depuis 1982 et une de ses chambres est située au-dessous de la chambre de la locataire. L'immeuble était mal isolé et elle entendait du bruit, notamment l'aspirateur à 21h55 et le va-et-vient, ainsi que les portes qui claquaient. Elle ne prenait pas l'ascenseur car elle avait peur des personnes qui se rendaient chez la locataire. Un des visiteurs avait frappé l'ami de sa voisine avec une bouteille de vin sur le palier. Il y avait souvent des visites le soir et pendant la journée chez la locataire. Elle pensait qu'il y avait un trafic de drogue, mais n'avait rien constaté. Les personnes se rendant chez la locataire étaient toujours des jeunes hommes. Les visiteurs se trompaient parfois d'appartement et d'étage. Dernièrement, un homme avait passé l'aspirateur à 21h55 devant la porte de la locataire. Une fois, une personne avait appelé la locataire depuis la rue à 5 heures du matin. G_____ vivait dans l'appartement depuis 37 ans et c'était la première fois qu'elle craignait pour sa sécurité. Avant l'emménagement de la locataire, il n'y avait jamais eu ce genre de problèmes.

w. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans des plaidoiries écrites des 3 et 13 mars 2020.

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse au vu du montant du loyer (3'330 fr./an x 3 ans) et des charges (1'200 fr./an x 3 ans) est égale à 13'500 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

Il sera donc déclaré recevable.

1.4 L'appel peut être formé 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 contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré valable la résiliation de son bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, confirmant qu'elle avait manqué à son devoir de diligence, alors que la bailleresse n'aurait pas réussi à le démontrer. L'appelante reproche également au Tribunal d'avoir considéré comme conforme à l'art. 257f al. 3 CO le délai écoulé entre la mise en demeure du 23 septembre 2016 et la résiliation du 21 avril 2017. Finalement, elle se plaint de ce que le Tribunal n'a pas tenu compte des témoins ayant été entendus en sa faveur.

2.1 L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égard envers les voisins.

L'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : violation de diligence 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, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du arrêts du Tribunal fédéral 4C.306/2003 du 20 février 2004 et 4A_87/2012 du 10 avril 2012).

La jurisprudence considère que la violation du devoir de diligence peut consister dans le non-respect du repos nocturne, ce qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, ou les excès de bruits, lesquels constituent des motifs typiques du congé extraordinaires prévu par l'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Il est sans pertinence que les excès de bruits soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêts du Tribunal fédéral 4A_44/2014 du 17 mars 2014 et 4A_722/2012 du 1er mai 2013).

Les manques d'égard envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit également respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances du cas d'espèce, antérieures à la résiliation du bail (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012).

Le congé doit correspondre à un fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne peut pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 et ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003).

La jurisprudence a jugé admissibles des délais de quatre mois et six jours, cinq mois entre l'avertissement et la résiliation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 et 4C.270/2001 du 26 novembre 2001; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 888-889).

2.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, il ressort tant des pièces produites par l'intimée que des témoignages des habitants de l'immeuble, que l'appelante est à l'origine, depuis longtemps, de nuisances sonores, de jour comme de nuit, causant une gêne importante aux autres locataires.

S'il est exact que les témoins D_____ et G_____ n'ont pas été en mesure de rattacher l'ensemble de leurs griefs à l'appartement de l'appelante, il n'en demeure

pas moins qu'un certain nombre de ceux-ci étaient précis et liés à l'appelante, en particulier s'agissant du bruit et des visites le soir et la nuit. Les déclarations de visiteurs occasionnels, tels les témoins E_____ et F_____, ne contiennent aucun élément contraire aux témoignages des habitants de l'immeuble, les considérations sur l'isolement défectueux de celui-ci, voire d'éventuels bruits dans la journée chez d'autres locataires, n'étant pas décisives.

Il est également établi que l'intimée a mis plusieurs fois l'appelante en demeure de cesser ses agissements, en vain.

La dernière mise en demeure date du 23 septembre 2016, de sorte que le congé du 21 avril 2017, donné sept mois plus tard, l'a été dans un délai admissible au regard de la jurisprudence susmentionnée.

Il est enfin établi, notamment par la pétition du 2 mars 2017, que les manques d'égard de l'appelante ont persisté après la mise en demeure, de sorte que l'intimée était fondée à résilier le bail.

En définitive le jugement sera donc confirmé.

3. 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 (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 6 juillet 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/326/2020 rendu le 13 mai 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/11328/2017.

Au fond :

Confirme le jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Stéphane PENET, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Sylvie DROIN	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.