

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11371/2012

ACJC/1288/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 OCTOBRE 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2014, comparant par Me Olivier Carrard, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, intimé, comparant d'abord par l'ASLOCA puis en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.10.2014.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 27 février 2014, expédié pour notification aux parties le 4 mars 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié à B\_\_\_\_\_ pour le 31 août 2012 relatif au studio situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a condamné A\_\_\_\_\_ au paiement des débours en 73 fr. 60 (ch. 3).

Les premiers juges ont retenu que le temps relativement long, soit plus de quatre mois, entre l'ultime mise en demeure et la résiliation du bail intervenue le 10 mai 2012 plaidait en faveur d'une certaine tolérance de la bailleresse à l'endroit des nuisances qui pourraient être imputées à B\_\_\_\_\_.

Les premiers juges ont ensuite retenu que seuls les témoins C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ s'étaient expressément plaints de bruits provenant de l'appartement de B\_\_\_\_\_. Ils ont ensuite considéré que tous les témoins avaient affirmé que l'immeuble litigieux ne disposait pas d'une bonne isolation phonique. Compte tenu de ce qui précède, les premiers juges ont retenu que les nuisances invoquées ne revêtaient pas la gravité exigée pour justifier une résiliation de bail fondée sur l'art. 257f al. 3 CO de telle sorte que le congé devait être déclaré inefficace. La demande reconventionnelle visant à l'évacuation de B\_\_\_\_\_ était ainsi devenue sans objet.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 4 avril 2014, A\_\_\_\_\_ (ci-après : \_\_\_\_\_) a formé appel de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Ceci fait, A\_\_\_\_\_ conclut préalablement à l'audition comme témoins de E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_. Principalement, A\_\_\_\_\_ conclut à la validité du congé notifié le 10 avril 2012, au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement litigieux, à l'exécution directe du jugement litigieux et à ce qu'elle soit autorisée à requérir la force publique en vue de procéder à l'expulsion de B\_\_\_\_\_. Subsidiairement, A\_\_\_\_\_ a sollicité le renvoi de la cause au Tribunal pour éventuelle instruction complémentaire ou nouvelle décision. En tout état, elle conclut à la constatation que le jugement du 27 février 2014 a violé son droit d'être entendu.

A l'appui de son appel, A\_\_\_\_\_ relève que c'est à tort que les premiers juges ont retenu que les conditions d'application de l'art. 257f al.3 CO n'étaient pas réalisées en l'espèce. Cela étant, A\_\_\_\_\_ rappelle que le comportement de B\_\_\_\_\_ a fait l'objet de plusieurs avertissements écrits aux mois de septembre 2011, octobre 2011 et décembre 2011 de telle sorte qu'il ne peut lui être reproché d'avoir laissé s'écouler un long laps de temps entre le dernier avertissement écrit et la résiliation du bail intervenue le 10 mai 2012, étant précisé que A\_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail de B\_\_\_\_\_ immédiatement après avoir reçu une nouvelle plainte de locataire en date du 4 mai 2012.

A\_\_\_\_\_ relève également que le comportement de B\_\_\_\_\_ était source de nuisances excessives pour les autres habitants de l'immeuble, contrairement à ce qu'ont retenu les

premiers juges. En effet, D\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont confirmé être régulièrement dérangés par le comportement perturbateur de B\_\_\_\_\_. A cela s'ajoute que B\_\_\_\_\_ n'a pas réussi à mettre en échec les témoignages recueillis et que le témoignage de F\_\_\_\_\_ est sujet à caution compte tenu des liens d'amitié qui l'unissent à B\_\_\_\_\_.

A\_\_\_\_\_ relève que c'est à tort également que les premiers juges ont retenu que, l'isolation de l'immeuble étant déficiente, les nuisances sonores engendrées par B\_\_\_\_\_ seraient excusables. Au contraire, B\_\_\_\_\_ devait se montrer d'autant plus respectueux de ses voisins et s'adapter aux circonstances particulières de son immeuble, comme le font par ailleurs tous les autres locataires de l'immeuble. A\_\_\_\_\_ reproche également aux premiers juges de n'avoir pas considéré comme probant le témoignage de C\_\_\_\_\_ concernant les déchets jetés par la fenêtre, d'autant plus que rien ne permet de le contredire.

Finalement, A\_\_\_\_\_ fait grief aux premiers juges de n'avoir entendu que trois témoins sur les cinq proposés et allègue dès lors une violation de son droit à la preuve.

**b.** Dans son mémoire-réponse du 7 mai 2014, B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes autres ou contraires conclusions.

B\_\_\_\_\_ considère que les témoignages recueillis à son encontre ne sont pas probants et qu'ils ne permettent pas de retenir la réalité des nuisances sonores qui lui sont reprochées, de telle sorte que A\_\_\_\_\_ n'a pas été en mesure de prouver le bien-fondé du congé qui lui a été notifié.

B\_\_\_\_\_ considère pour le surplus que les bruits de pas, de discussions ou de déplacement de meubles font partie des bruits quotidiens que tous les locataires doivent accepter et ne sauraient constituer des nuisances excessives au sens de l'art. 257f CO, ce d'autant plus que l'insonorisation de l'immeuble litigieux est mauvaise. Il conclut dès lors à la confirmation du jugement entrepris.

**C.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

**a.** En date du 1<sup>er</sup> juillet 2011, A\_\_\_\_\_ a conclu un contrat de bail à loyer avec B\_\_\_\_\_ portant sur un studio situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Une cave et un grenier étaient mis à disposition de B\_\_\_\_\_ à bien plaisir.

Le contrat a été conclu pour une durée indéterminée, dès le 1<sup>er</sup> août 2011, avec clause de reconduction tacite d'année en année.

En dernier lieu, le loyer annuel a été fixé à 7'560 fr., charges non comprises, ces dernières s'élevant à 1'656 fr. par année.

**b.** Au mois de septembre 2011, plusieurs locataires de l'immeuble litigieux se sont plaints du comportement bruyant et irrespectueux de B\_\_\_\_\_. En effet, ce dernier faisait beaucoup de bruit et jetait des mégots et des emballages de cigarettes depuis la fenêtre de son logement.

**c.** Dès lors, en date du 20 septembre 2011, A\_\_\_\_\_ a informé B\_\_\_\_\_ de ces faits et l'a prié de bien vouloir se conformer aux dispositions de son contrat de bail, et notamment à l'art. 43 des conditions générales et règles et usages locatifs.

**d.** Par courrier du 18 octobre 2011 à la suite de nouvelles plaintes concernant le bruit provenant de l'appartement de B\_\_\_\_\_ et aux déchets lancés par celui-ci depuis sa fenêtre, A\_\_\_\_\_ lui a rappelé la teneur de son courrier du 20 septembre 2011 et l'a rendu attentif au fait qu'en cas de nouvelles plaintes, elle se verrait dans l'obligation de résilier son contrat de bail à loyer et de l'exclure de ses rangs.

**e.** En date du 19 décembre 2011, A\_\_\_\_\_ a rappelé à B\_\_\_\_\_ que, malgré plusieurs courriers, plusieurs habitants de l'immeuble continuaient à se plaindre de son comportement bruyant. Dès lors, ce courrier valait ultime avertissement et si B\_\_\_\_\_ ne respectait pas le règlement de maison et continuait à perturber la tranquillité de l'immeuble, son contrat de bail à loyer serait résilié en application de l'art. 257f CO. En outre, le courrier précise que, dans la mesure où l'adhésion de B\_\_\_\_\_ comme membre de la société coopérative n'avait pas encore été entérinée, et compte tenu de son comportement, elle avait été rejetée par le conseil d'administration de A\_\_\_\_\_.

**f.** En date du 17 avril 2012, C\_\_\_\_\_ a informé A\_\_\_\_\_ que B\_\_\_\_\_ avait reçu des amis dans son appartement et qu'ils avaient crié jusqu'à 3 heures du matin, claqué les portes et déplacé des meubles, ce qui l'avait empêchée de dormir.

**g.** Par courrier du 4 mai 2012, C\_\_\_\_\_ s'est plainte une nouvelle fois du comportement de B\_\_\_\_\_. En effet, il arrivait fréquemment que B\_\_\_\_\_ et ses amis hurlent dans l'appartement tout en claquant les portes, courant et déplaçant des meubles. De tels faits se produisaient fréquemment dès 19 heures et jusque tard dans la nuit, empêchant ainsi C\_\_\_\_\_ de jouir de la tranquillité de son appartement.

Le comportement de B\_\_\_\_\_ était tellement insupportable pour C\_\_\_\_\_ qu'elle avait commencé à tenir un journal des nuisances.

**h.** Compte tenu de ce qui précède, A\_\_\_\_\_ a notifié à B\_\_\_\_\_ la résiliation de son contrat de bail à loyer par avis officiel du 10 mai 2012 pour le 31 août 2012.

**i.** En date du 5 juin 2012, B\_\_\_\_\_ a produit une attestation aux termes de laquelle ses voisins n'étaient pas dérangés par son comportement. Sept habitants de l'immeuble ont signé ce document.

**j.** Par courrier du 28 janvier 2013, A\_\_\_\_\_, sous la plume de son conseil, a informé B\_\_\_\_\_ que de nouvelles plaintes lui étaient parvenues au sujet de son attitude bruyante entre le mois d'octobre 2012 et janvier 2013. B\_\_\_\_\_ n'avait ainsi pas saisi l'opportunité d'adapter son comportement durant le délai d'épreuve qui lui avait été accordé.

**k.** Par courriers des 12 mars 2013 et 14 mars 2013, E\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ se sont plaints des nuisances causées par B\_\_\_\_\_. En effet, il était fréquent que ce dernier crie à toute heure du jour et de la nuit, claque les portes et déplace des meubles. E\_\_\_\_\_ et

G\_\_\_\_\_ éprouvaient ainsi de la difficulté à se reposer après de longues journées de travail.

**l.** En date du 14 mars 2013, D\_\_\_\_\_ a informé le représentant de A\_\_\_\_\_ qu'il était régulièrement dérangé par B\_\_\_\_\_ qui criait, vociférait, claquait les portes et écoutait de la musique à un niveau sonore très élevé. Il était ainsi forcé de dormir avec des boules quiès.

**m.** Le 14 mars 2013 également, D\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, tous habitants de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, ont adressé une pétition à la bailleresse pour se plaindre du comportement de B\_\_\_\_\_.

**n.** Le congé notifié le 10 mai 2012 a été contesté en temps utile par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. B\_\_\_\_\_ a conclu à l'inefficacité de ce congé.

Aucun accord n'a été trouvé lors de l'audience de conciliation du 19 mars 2013. La cause a été introduite par-devant le Tribunal en date du 16 avril 2013.

**o.** Dans sa réponse du 10 juin 2014, A\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement de B\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions. ReConventionnellement, A\_\_\_\_\_ a conclu à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement, libre de tout bien et de tout occupant et en bon état de propreté, le studio litigieux.

**p.** Lors de l'audience de débats principaux du 7 novembre 2013 devant le Tribunal, B\_\_\_\_\_ a reconnu avoir organisé une pendaison de crémaillère mais il n'estimait pas avoir dérangé ses voisins. Lors de cette soirée, C\_\_\_\_\_ était venue frapper à sa porte pour se plaindre du bruit. D\_\_\_\_\_ s'est également plaint du bruit occasionné par B\_\_\_\_\_. Pour le surplus, B\_\_\_\_\_ a contesté faire des fêtes chez lui ou mettre de la musique à un niveau sonore très élevé. Il a également relevé que l'appartement était mal insonorisé et qu'il entendait ses voisins vivre.

**q.** Entendu en qualité de témoin le 7 novembre 2013, D\_\_\_\_\_, voisin indirect de B\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il était bien le rédacteur de la lettre du 14 mars 2013, produite sous pièce 11 bailleresse. Il a également affirmé que B\_\_\_\_\_ était bien l'auteur du bruit qui le dérangeait, car lorsque le bruit était le plus fort, il était sorti dans l'allée de l'immeuble et avait constaté que le bruit provenait de l'appartement de B\_\_\_\_\_. L'emménagement de B\_\_\_\_\_ en lui-même avait été bruyant. Par la suite, les nuisances n'avaient jamais cessé jusqu'à l'été 2013. Le bruit se produisait la nuit, en tout cas le soir après 22 heures. Il s'agissait de hurlements et de cris, contraignant D\_\_\_\_\_ à mettre des boules quiès pour tenter de dormir calmement. D\_\_\_\_\_ a également reconnu qu'il avait eu des problèmes de voisinage avec F\_\_\_\_\_ mais que ces derniers étaient réglés, les nuisances subies n'étant pas identiques à celles engendrées par B\_\_\_\_\_. Pour le surplus, D\_\_\_\_\_ n'était pas dérangé par les bruits de vie quotidiens de ses autres voisins. Il a également relevé que le quartier était calme, raison pour laquelle les bruits nocturnes étaient particulièrement dérangeants.

Lors de cette même audience, E\_\_\_\_\_ a confirmé être l'auteur du courrier du 12 mars 2013 et avoir signé la pétition produite sous pièce 12 bailleresse. Elle a procédé à la rédaction de ces courriers car le bruit occasionné par B\_\_\_\_\_ l'empêchait de jouir de la tranquillité de son appartement. Les nuisances subies par E\_\_\_\_\_ étaient des cris, des hurlements, des bruits de pas lourds, des claquements de porte ainsi que des déplacements de meubles. Ces bruits se produisaient jusque tard le soir. E\_\_\_\_\_ savait que ces bruits provenaient de l'appartement de B\_\_\_\_\_ car C\_\_\_\_\_ l'en avait informée. Elle avait personnellement vu des déchets sur le sol de l'immeuble. Il s'agissait d'emballages de pizza et de carcasses de poulet.

C\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle vivait juste en-dessous de B\_\_\_\_\_. Dès l'emménagement de ce dernier, elle avait constaté de nombreuses nuisances sonores dont les principales avaient été répertoriées dans un journal. C\_\_\_\_\_ a affirmé que les nuisances provenaient de l'appartement de B\_\_\_\_\_ car elle s'était rendue sur son palier pour le vérifier. Elle avait également vu des mégots de cigarettes tomber de la fenêtre de B\_\_\_\_\_. Les nuisances étaient tellement insupportables que C\_\_\_\_\_ était intervenue deux fois directement auprès de B\_\_\_\_\_, sans succès. Elle avait même dû appeler la police à une reprise. C\_\_\_\_\_ a relevé qu'elle entendait très peu ses autres voisins et que lorsqu'elle les entendait, il s'agissait de bruits quotidiens de la vie courante. Le bruit occasionné par B\_\_\_\_\_ a été à l'origine de son départ de l'immeuble car elle ne supportait plus les nuisances subies. Elle a finalement relevé que B\_\_\_\_\_ recevait régulièrement entre 3 et 5 amis et qu'elle les entendait parler et sonner à l'interphone. Des bruits d'ascenseur étaient également perceptibles.

r. Lors de l'audience de débats principaux du 9 janvier 2014, I\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il ne vivait pas directement au-dessus de l'appartement de B\_\_\_\_\_ mais de l'autre côté. Il lui arrivait d'être gêné par du bruit dans l'immeuble mais qui ne provenait toutefois pas de l'appartement de B\_\_\_\_\_.

Lors de cette même audience, F\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il n'avait jamais entendu B\_\_\_\_\_ et qu'il n'était ainsi pas dérangé par son comportement. Il entendait cependant de temps en temps sa voisine du dessus. Il n'avait toutefois jamais entendu ses voisins du dessous. Il a par ailleurs affirmé n'avoir jamais fait l'objet de plaintes de ses voisins et connaître B\_\_\_\_\_ par son frère.

s. Lors de l'audience de débats principaux du 9 janvier 2014, J\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle n'avait pas de problèmes d'audition et qu'elle n'avait jamais été gênée par du bruit dans l'immeuble.

t. Les parties ont persisté dans leurs plaidoiries finales du 27 janvier 2014.

## **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 (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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

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 et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010, consid.1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008, consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 9'216 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (9'216 fr. x 3 = 27'648 fr.), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n<sup>os</sup> 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

**2.2** En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

- 3.** **3.1** A teneur de l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces.

Elle peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC).

L'article 316 alinéa 1 CPC envisage l'alternative devant laquelle se trouve placée l'instance d'appel à l'issue des échanges d'écritures préalables. Soit ceux-ci paraissent suffisants de sorte que l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier ainsi constitué, aucune mesure d'instruction supplémentaire n'étant nécessaire; l'instance d'appel peut alors "*statuer sur pièces*", l'affaire étant gardée à juger (art. 316 al. 1 CPC, 2<sup>e</sup> alternative; JEANDIN, op. cit., n<sup>o</sup> 3 ad art. 316 CPC).

**3.2** En l'espèce, l'appelante a conclu à ce qu'il soit ordonné l'audition comme témoins de E\_\_\_\_\_ et de F\_\_\_\_\_.

Toutefois, le dossier est suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer sur pièces sans avoir à recourir à l'audition de témoins supplémentaires.

- 4.** L'appelante relève que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées pour procéder à la résiliation du bail à loyer qui la liait à l'intimé et que c'est ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que le congé était inefficace.

**4.1** A teneur de l'article 257f alinéa 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO).

Le congé anticipé au sens de l'art. 257f al. 3 CO ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 678).

La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable 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 (SJ 2014 I 210; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1).

Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de cette disposition, il faut notamment que le locataire, par sa manière de se comporter dans le bâtiment, n'ait pas respecté les égards qui sont dus aux autres locataires, en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité (LACHAT, op. cit., pp. 78-79; HIGI, Commentaire zurichois, n<sup>o</sup> 12 ad art. 257f CO; Svit-Kommentar, n<sup>o</sup> 36 ad art. 257f CO).

---

En particulier, le locataire doit s'abstenir de faire du bruit, de générer des odeurs nauséabondes, d'utiliser des produits toxiques, de se comporter de manière contraire aux mœurs ou de tolérer de tels comportements dans les locaux loués ou de violer le droit pénal, par exemple en injuriant les voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles (LACHAT, op. cit., pp.78-79).

Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (Svit-Kommentar, n<sup>os</sup> 33-34 ad art. 257f CO; HIGI, op. cit., n<sup>o</sup> 58 ad art. 257f CO). Le congé présuppose que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison. La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux (ACJC/119/2005). La réponse à cette question ne repose toutefois pas sur des critères abstraits, mais fait appel aux règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce, y compris des circonstances objectives et subjectives propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble (HIGI, op. cit., n<sup>o</sup> 59 ad art. 257f CO; Svit-Kommentar, n<sup>o</sup> 35 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 679).

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001; ACJC/1141/2003).

**4.2** Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (SJ 2014 I 211). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois et d'un peu plus de huit mois n'ont pas été jugés excessifs (SJ 2014 I 211; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3 in SJ 2004 I 93; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3; 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, 2006, n<sup>o</sup> 27, p. 9).

Le Tribunal fédéral a même qualifié de "court" un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd).

En effet, plus le laps de temps écoulé entre un ultime avertissement et la résiliation du bail est grand, plus le seuil de tolérance du bailleur envers la perturbation reprochée au locataire peut être considéré comme étant élevé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 bb) aaa)).

**4.3** Dans le cas présent, depuis le mois de septembre 2011, D\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ se sont plaints régulièrement du comportement perturbateur de l'intimé. En effet, ce dernier et parfois ses amis hurlaient dans son appartement, claquaient les portes, marchaient à pas lourds, jetaient des débris par sa fenêtre et déplaçaient des

meubles jusque tard dans la nuit, empêchant ainsi les autres habitants de l'immeuble de trouver le sommeil.

Les déclarations des témoins C\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ sont probantes et rien ne laisse envisager que les nuisances reprochées à l'intimé étaient supportables pour eux.

L'appelante a adressé à l'intimé deux protestations écrites en date des 20 septembre 2011 et 18 octobre 2011 puis, en date du 19 décembre 2011, une menace de résiliation de son bail selon l'art. 257f al. 3 CO en cas de persistance des nuisances reprochées.

Tous ces avertissements sont toutefois demeurés inopérants. L'intimé n'a jamais cessé d'adopter le comportement décrit ci-dessus.

Il convient de relever que, dès la réception d'une nouvelle plainte au mois de mai 2012, l'appelante a procédé à la résiliation du contrat de bail à loyer de l'intimé par avis officiel de résiliation du bail du 10 mai 2012 pour le 31 août 2012.

Aussi, après avoir reçu la dernière plainte datée du 4 mai 2012, l'appelante a attendu moins d'une semaine pour procéder à la résiliation du contrat de bail de l'intimé.

A cet égard, il sied de préciser que la chronologie des événements ne démontre pas que l'appelante se serait accommodée du maintien du bail malgré les nuisances sonores causées par l'intimé, mais, au contraire, qu'elle a agi rapidement dès qu'elle a eu connaissance que la situation ne s'était pas améliorée.

De surcroît, le temps qui s'est écoulé entre l'ultime mise en demeure du 19 décembre 2011 et l'avis de résiliation du bail du 10 mai 2012 est inférieur à cinq mois, délai qui ne saurait être qualifié d'excessif compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Au vu de l'ensemble des éléments, il apparaît que les faits qui peuvent être imputés à l'intimé sont suffisamment graves pour justifier un congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO.

Toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées dans le cas présent, la Cour de céans annulera le jugement attaqué et constatera l'efficacité du congé notifié à l'intimé.

La Cour de céans condamnera également l'intimé à évacuer l'appartement litigieux, puisqu'il est établi que ce dernier occupe sans droit le logement depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2012 (art. 89 al. 2 LOJ a contrario).

5. La Cour de céans n'ayant pas la compétence de se prononcer sur les mesures d'exécution sollicitées en vertu de l'art. 30 LaCC, elle renverra la cause, à l'expiration du délai de recours contre le présent arrêt, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC.
6. **6.1** A teneur de l'art. 22 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).

**6.2** Les débours faisant partie des frais, la décision du Tribunal au sujet de la condamnation de l'appelante à leur paiement est erronée et sera annulée.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 avril 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 février 2014 dans la cause C/11371/2012-2-OSB.

**Au fond :**

Annule ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Dit que le congé notifié le 10 août 2012 pour le 31 août 2012 est efficace.

Condamne B\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que de tout tiers dont il serait responsable le studio sis au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble situé rue \_\_\_\_\_ à Genève.

Transmettra la cause, à l'expiration du délai de recours contre le présent arrêt, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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 supérieure à 15'000 fr.*