



POUVOIR JUDICIAIRE

C/17172/2018

ACJC/1166/2020

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 31 AOÛT 2020

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 février 2020, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux desquels elle fait élection de domicile,

et

COMMUNE DE B_____, soit pour elle la [régie immobilière] **C**_____, sise _____ (GE), intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 1^{er} septembre 2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/119/2020 du 18 février 2020, reçu par A_____ le 20 février 2020, le Tribunal des Baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 27 juin 2018 à A_____ pour le 31 décembre 2018 concernant l'arcade n° 1_____ d'environ 36 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 2_____ [no.] _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), octroyé à cette dernière une prolongation de son bail d'une année, échéant au 31 décembre 2019 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Le 17 avril 2020, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant, à titre principal, à ce que la Cour de justice l'annule et annule le congé notifié le 27 juin 2018. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour annule le ch. 2 du dispositif du jugement précité, lui accorde une prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2024 et l'autorise à restituer l'arcade en tout temps, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.
- b.** Le 22 mai 2020, la COMMUNE DE B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.
- c.** Les parties ont été informées le 10 juillet 2020 de ce que la cause était gardée à juger, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier.
- a.** En date du 15 décembre 2008, la COMMUNE DE B_____, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade n°1 d'environ 36 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 2_____ [no.] _____ à Genève.
- La destination des locaux était la suivante : thérapeute, _____, massage thérapeutique (pratiques manuelles), à l'exclusion de tout autre usage.
- Le contrat a été conclu pour une durée de 5 ans, du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2013, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.
- Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 10'080 fr.
- b.** Il ressort des témoignages recueillis par le Tribunal que les trois concierges qui se sont succédé pour l'entretien de l'immeuble précité, à savoir D_____, E_____ et F_____, ont eu à se plaindre du comportement de A_____. Celle-ci les insultait et les menaçait de manière récurrente, leur reprochant de ne pas bien faire

leur travail, ce qui n'était pas un reproche justifié (témoins G_____, GREFFIER H_____, I_____, J_____).

Le témoin E_____, concierge de l'immeuble de 2011 à 2017 environ, a déclaré au Tribunal qu'elle nettoyait les locaux tous les jours, mais que, dans la mesure où l'endroit était, à un certain moment, fréquenté par des toxicomanes, les lieux étaient à l'époque très salis, en particulier le week-end. A_____ avait menacé d'appeler son ex-mari pour violer la fille de E_____. Elle avait également suivi cette dernière dans la rue avant qu'elle se réfugie dans un poste de police. Finalement, et dans la mesure où la situation avec A_____ s'aggravait de plus en plus, sa hiérarchie lui avait proposé un autre poste. Elle n'avait aucun problème avec les locataires dans son nouveau travail (témoins E_____ et GREFFIER H_____).

Plusieurs personnes travaillant pour l'association K_____, dont l'arcade est voisine de celle de la locataire, ont eu des problèmes récurrents avec celle-ci. La locataire avait notamment faussement accusé le fils d'une de ses voisines d'avoir uriné dans l'allée et faussement accusé E_____ d'avoir volé un colis destiné à K_____. Elle avait sprayé à plusieurs reprises ses voisins et leurs visiteurs avec une bombe insecticide. Elle leur adressait en outre fréquemment des reproches (en lien avec de prétendus problèmes de fumée, de bruit, etc.). Elle nettoyait l'entrée de l'immeuble à grande eau ce qui avait provoqué des infiltrations d'eau dans l'arcade de K_____. Plusieurs employés de K_____ avaient assisté à des altercations impliquant d'une part la locataire et, d'autre part, les concierges de l'immeuble ou des jeunes du quartier (témoins GREFFIER H_____, I_____, J_____).

Le témoin J_____, employé de K_____, avait notamment assisté à une altercation avec le concierge qui s'était déroulée environ en 2018. Le concierge avait demandé à A_____ d'arrêter de "javeliser" le sol car il devait repasser derrière, étant précisé qu'il avait déjà nettoyé les locaux. La locataire s'était mise à tutoyer le concierge et le témoin était intervenu pour lui dire qu'elle ne devait pas s'adresser de cette manière à celui-ci qui faisait son travail. A_____ lui avait alors répondu de "fermer sa gueule". Le concierge s'était fâché et le ton était monté. Des injures avaient été échangées. Le concierge avait quitté ce poste peu après.

c. Par courriel du 14 février 2017, G_____, superviseur des concierges auprès de la [régie] C_____ [COMMUNE DE B_____], a porté à la connaissance de ses collègues que A_____ avait à nouveau agressé verbalement la concierge, E_____, pour la seconde fois en une semaine, sans compter les fois précédentes. Ces agressions portaient sur sa manière de travailler et sur le fait de la suivre sur son lieu de travail en l'injuriant ainsi que ses enfants. G_____ avait accompagné E_____ au poste de police municipale pour tenter de trouver une solution au

litige. Une autre locataire et ses enfants avaient également des soucis avec A_____.

G_____ précisait que cette dernière était tenue informée du fait que si son comportement perdurait, une plainte serait déposée.

d. Par courrier du 15 février 2017, la COMMUNE DE B_____ a informé la locataire avoir, conformément au récent appel de cette dernière, contacté le responsable de E_____ afin de lui faire part de ses doléances. Celui-ci s'était rendu sur place et avait pu constater que l'immeuble était entretenu à satisfaction. A cette occasion, la COMMUNE DE B_____ avait appris que la locataire se permettait d'interpeller directement la concierge de façon agressive quant à la qualité de son travail. Son attention était attirée sur le fait qu'il ne lui appartenait pas de prendre de telles initiatives et qu'elle devait s'adresser à la bailleuse pour signaler d'éventuelles doléances.

e. Par courriel du 27 février 2017, H_____, employée de l'association K_____, a indiqué à la bailleuse être au regret d'apprendre que la concierge, E_____, devait changer l'attribution de ses allées pour ménager les tensions avec la locataire, laquelle perturbait et nuisait depuis des années à la vie de l'immeuble par ses interventions injustifiées et avait déjà eu des problèmes avec le concierge précédent. E_____ était une concierge très compétente, souriante, efficace et disponible.

A_____ avait accusé à tort la concierge d'avoir volé un colis à l'attention de K_____, alors qu'elle l'avait réceptionné à la demande de cette dernière. Elle avait également reproché de manière infondée au fils de H_____ d'uriner devant la porte de l'arcade. A_____ inondait en outre la devanture de l'arcade de l'association pour "nettoyer" son pas de porte.

f. Par courrier du 7 juin 2018, la COMMUNE DE B_____ a indiqué à A_____ avoir été informée d'une altercation qu'elle avait eu la veille avec le concierge, F_____. Il était rappelé à la locataire, comme le lui avait expliqué le concierge, qu'elle ne pouvait pas nettoyer devant son arcade à grande eau, provoquant ainsi des salissures dans l'immeuble quand les usagers entraient avec les chaussures mouillées. L'attention de la locataire était attirée sur le fait qu'il était légalement interdit de déverser des produits chimiques, tels que l'eau de javel, dans les écoulements d'eaux pluviales. Par ailleurs, comme cela lui avait déjà été notifié, il ne lui appartenait pas d'interpeller le concierge quant à la qualité de son travail.

g. Le 27 juin 2018, le concierge F_____ a porté plainte contre A_____ pour lésions corporelles.

Le certificat médical établi le même jour fait état d'une déclaration par le concierge de coups de poing portés à sa poitrine par une voisine le jour en

question. La voisine l'avait déjà insulté auparavant. L'examen clinique avait révélé un érythème et une dermabrasion au niveau pectoral gauche.

Le témoin I_____ a déclaré au Tribunal avoir vu F_____ peu après l'agression; celui-ci lui avait montré des photos sur lesquelles apparaissaient des traces de coups sur son torse.

Lors de son interrogatoire par le Tribunal, A_____ n'a pas contesté avoir eu une deuxième altercation avec F_____, fin juin 2018, laquelle faisait suite à l'altercation du 5 juin 2018. Elle a expliqué que, en arrivant à son cabinet "il y avait de l'huile par terre comme si c'était exprès contre" elle. Elle avait demandé au concierge de nettoyer, ce qu'il n'avait pas fait, alors elle l'avait fait elle-même. Elle contestait avoir frappé le concierge, précisant que celui-ci avait un gilet et qu'elle n'avait par conséquent pas pu le blesser à la poitrine comme il l'affirmait.

h. Par avis du 27 juin 2018, la bailleuse a résilié le bail de A_____ pour le 31 décembre 2018.

i. La locataire a répondu le 2 juillet 2018 au courrier de la COMMUNE DE B_____ du 7 juin 2018, relevant qu'elle ne souhaitait pas particulièrement devoir nettoyer devant son cabinet, mais qu'elle y était contrainte au vu des problèmes d'hygiène et de propreté qui régnaient aux alentours, et qu'elle le faisait uniquement en utilisant des produits biodégradables exempts de javel. En effet, l'entrée de l'immeuble, et donc de son cabinet, servait de latrines et dépôt d'immondices (canettes, crachats) durant la nuit; des personnes stationnaient devant le porche pour fumer et jetaient leurs mégots par terre; le concierge déposait des containers à détritus en dehors des heures de relevés des ordures devant sa vitrine et laissait traîner son chariot de nettoyage devant sa porte d'entrée. Tous ces manquements causaient des odeurs nauséabondes dans tout le cabinet. Le concierge refusait, malgré ses demandes, d'effectuer les nettoyages nécessaires, en lui répondant sans aucune politesse.

j. La COMMUNE DE B_____ a, par lettre du 5 juillet 2018, relevé qu'en ce qui la concernait, le concierge effectuait ses tâches conformément à son cahier des charges, reconnaissant l'existence d'une recrudescence des incivilités. Concernant les containers, leur emplacement était défini par un traçage au sol. Il arrivait toutefois exceptionnellement que la voirie les dépose à l'extérieur de celui-ci. Pour le surplus, les termes de son courrier du 7 juin 2018 étaient maintenus, tout particulièrement s'agissant du comportement de la locataire avec le concierge, dont plusieurs témoins avaient confirmé qu'il était très agressif.

k. Le congé a été contesté le 23 juillet 2018 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

l. Par courrier du 21 août 2018, la COMMUNE DE B_____ a fait savoir à A_____ que le congé avait été donné en raison de l'agression qu'elle avait commise sur la personne du concierge, F_____, en date du 27 juin 2018. De tels agissements ne pouvaient être tolérés et étaient propres à rompre le lien de confiance nécessaire à la continuation du bail.

m. Non conciliée le 25 septembre 2018, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 25 octobre 2018. La locataire a conclu principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans, échéant le 31 décembre 2024.

Elle a contesté avoir été agressive avec le concierge ou lui avoir causé de quelconques lésions. Elle avait des douleurs à une épaule, ce qui démontrait qu'elle n'avait pas pu frapper le concierge. Elle n'avait eu aucun comportement justifiant une rupture du lien de confiance avec la bailleuse, ayant uniquement tenté de faire respecter ses droits de locataire, à savoir jouir d'un lieu de travail acceptable au niveau de la propreté.

n. Dans sa réponse du 15 février 2019, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation du bail.

Elle a indiqué que celle-ci était motivée par l'attitude intolérable de A_____ à l'encontre du concierge de l'immeuble, et, notamment, par les agressions commises à l'encontre de celui-ci en date des 5 et 27 juin 2018. Cette résiliation s'inscrivait dans un contexte d'altercations répétées, causées par A_____ avec d'autres locataires et les différents concierges qui s'étaient succédé dans cet immeuble.

o. Lors de son interrogatoire par le Tribunal, la représentante de la bailleuse a réclamé que celle-ci avait dû changer deux fois déjà de concierge dans l'immeuble en raison des agissements de A_____ ; il n'y aurait bientôt plus personne d'accord d'occuper ce poste.

p. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 10 janvier 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La bailleuse a produit un courrier adressé à la locataire le 2 avril 2019, dont il ressort qu'à la suite de l'audience du même jour, cette dernière avait suivi sa représentante durant son retour [aux bureaux à] B_____ en lui hurlant dessus dans la rue. A_____ était priée de cesser à l'avenir ces agissements intolérables.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal.

Les parties ont adressé au Tribunal des "répliques" le 28 janvier 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).

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 si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1).

En l'espèce, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

1.3 Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

2. Le Tribunal a considéré que le congé n'était pas contraire à la bonne foi car il était établi que l'appelante s'était montrée agressive envers les différents concierges qui s'étaient succédé dans l'immeuble. Le motif du congé était ainsi réalisé. Il n'était pas inutilement rigoureux pour avoir été donné de manière ordinaire, sans mise en demeure préalable, car le comportement agressif de l'appelante avait déjà été relevé par l'intimée dans ses courriers des 15 janvier 2017 et 7 juin 2018.

L'appelante fait valoir que les problèmes d'entente rencontrés avec les précédents concierges n'avaient pas été expressément avancés comme motifs du congé par l'intimée. La réalité de la prétendue agression commise sur le concierge le 27 juin 2018 n'avait pas été établie. Elle souffrait de problèmes à l'épaule droite, de sorte qu'il était impossible qu'elle ait repoussé physiquement le concierge. L'intimée avait usé de son droit de résilier le bail de manière inutilement rigoureuse car "si un congé ordinaire ou extraordinaire étaient tous deux aptes à permettre à la bailleuse d'obtenir que le concierge ne soit plus importuné, c'est la voie du congé extraordinaire qui aurait dû être prise, en ce qu'elle était également appropriée au but visé, mais nettement moins dommageable pour la locataire, compte tenu de ce

qu'une sommation était nécessaire et qu'il lui aurait été alors encore possible de mettre fin à la prétendue violation du contrat. *In casu*, l'intérêt évident à protéger le travail et la personnalité du concierge" devait "être mis en balance avec la situation de la locataire". Le congé devait par conséquent être annulé en vertu du principe général de la bonne foi, ancré à l'art. 271 al. 1 CO et 2 CC.

2.1.1 Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496).

Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi : le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO).

De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1).

Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3; 120 II 31 consid. 4a; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en motivant la résiliation sur requête et, en cas de contestation, en fournissant les documents nécessaires pour établir le motif du congé (art. 271 al. 2 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1 p. 146; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 135 III 112 consid. 4.1 p. 119).

Une motivation lacunaire ou fautive n'implique pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail; en particulier, le caractère abusif du congé sera retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte alors que le motif réel n'est pas constatable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1).

La loi ne précise pas jusqu'à quand les motifs pour un congé ordinaire peuvent être formulés. Le Tribunal fédéral en a déduit, au regard des dispositions de procédure sur les faits nouveaux, que les motifs du congé peuvent en principe encore être donnés lors de la procédure de première instance. Il n'est ainsi pas exclu, sous réserve de l'interdiction de l'abus de droit, d'alléguer ultérieurement les motifs de résiliation, une telle allégation pouvant néanmoins éventuellement constituer un indice en défaveur de la partie qui a donné le congé ou avoir une conséquence sur les frais. Enfin, le fait de compléter ou de préciser les motifs de résiliation déjà présentés est sans autre admis (ATF 143 III 344 consid. 5.3.1.; 138 III 59 consid. 2.3).

Pour déterminer quel est le motif du congé, et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié; à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (arrêt 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1).

2.1.2 Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 3 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire (al. 1). Si le maintien du bail devient insupportable pour le bailleur parce que le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence nonobstant une protestation écrite, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

Dans un arrêt isolé, le Tribunal fédéral a considéré qu'un congé ordinaire donné sans avertissement à une locataire qui n'avait pas pris soin de la chose louée d'une manière suffisamment diligente était inutilement rigoureux au regard de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. Une mise en demeure, signifiée dans le cadre d'un congé extraordinaire, aurait en effet permis de mettre fin à la violation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2014 du 21 novembre 2014 consid. 4).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a à juste titre retenu que la réalité du motif de congé invoqué par l'appelante était établie.

Ce motif ne tenait pas uniquement en l'agression physique du concierge intervenue le 27 juin 2018, mais également aux autres agressions verbales récurrentes commises par l'appelante à l'encontre des différents concierges de l'immeuble et à son comportement inadéquat envers ses voisins.

L'intimée a en effet valablement complété dans sa réponse déposée devant le Tribunal les motifs figurant dans son courrier du 21 août 2018, en expliquant que l'agression du 27 juin 2018 s'inscrivait dans un contexte d'accumulation de comportements agressifs et injurieux de l'appelante envers les différentes

personnes se trouvant dans l'immeuble, comportements qui s'aggravaient avec le temps.

La réalité de l'agression du 27 juin 2018 est quant à elle établie par la teneur du certificat médical produit par l'intimée et daté du jour de l'agression.

Aucun élément du dossier ne permet de douter de la véracité des affirmations de F_____. Cet épisode s'inscrit au contraire dans le prolongement de l'attitude querelleuse et violente de l'appelante à l'égard de tous les concierges de l'immeuble litigieux, telle qu'elle ressort des témoignages recueillis par le Tribunal.

Un témoin a de plus confirmé avoir vu le concierge peu après l'agression et avoir constaté l'existence de traces de coups sur les photos de sa poitrine que celui-ci lui avait montrées.

Le fait que l'appelante allègue avoir des douleurs à une épaule ne suffit pas à exclure qu'elle ait frappé le concierge.

Il ressort ainsi du dossier que l'intimée a établi que l'appelante adopte, de longue date et de manière répétitive, un comportement agressif et injurieux tant à l'égard du personnel d'entretien de l'immeuble qu'à l'égard de ses voisins et que cet état de fait a atteint un degré de gravité de nature à rompre le lien de confiance nécessaire à la continuation du bail, comme l'intimée l'a indiqué à l'appelante dans son courrier du 21 août 2018.

Le motif du congé signifié par l'intimée à l'appelante est ainsi confirmé et ce motif n'a rien d'abusif.

Contrairement à ce que fait valoir l'appelante, l'intimée n'était pas tenue de lui adresser une mise en demeure formelle avec menace de résiliation du bail préalablement à la notification du congé puisqu'une telle obligation n'est pas prévue en cas de congé ordinaire.

Le cas d'espèce n'est par ailleurs pas similaire à celui faisant l'objet de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2014 du 21 novembre 2014, auquel l'appelante se réfère, lequel concernait une situation particulière.

Les deux causes se distinguent notamment dans la mesure où l'intimée a, avant de résilier le bail, attiré à plusieurs reprises l'attention de l'appelante sur l'inadéquation de son comportement, à savoir le 14 février 2017, par l'intermédiaire de G_____, superviseur des concierges, puis par courriers des 15 février 2017 et 7 juin 2018. L'appelante n'a cependant pas modifié son comportement suite à ces interpellations.

Le fait que l'appelante ait encore poursuivi en vociférant la représentante de l'intimée à l'issue de l'audience du Tribunal du 2 avril 2019 atteste au demeurant qu'elle n'entend pas modifier son attitude.

L'on relèvera encore l'aspect contradictoire de la position de l'appelante qui, d'une part, conteste avoir eu une attitude inappropriée à l'égard des concierges et, d'autre part, allègue que la voie du congé extraordinaire aurait dû être choisie par l'intimée car elle était plus apte à sauvegarder "l'intérêt évident à protéger le travail et la personnalité du concierge" (appel, p. 7).

Au regard de l'ensemble des circonstances, le congé notifié à l'appelante n'a ainsi rien d'inutilement rigoureux. Cette mesure paraissait au contraire appropriée pour préserver la sérénité du personnel d'entretien de l'immeuble et celle des voisins de l'appelante.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement querellé sera par conséquent confirmé.

3. Le Tribunal a retenu que, au regard du motif du congé, du fait que l'appelante n'avait procédé à aucune recherche de locaux et n'avait pas allégué être confrontée à des difficultés particulières pour en trouver, l'octroi d'une prolongation de bail d'un an se justifiait.

L'appelante fait valoir que la réalité de l'altercation physique avec le concierge n'a pas été prouvée, que ses griefs à l'égard de celui-ci étaient fondés, que ledit concierge ne travaille plus dans l'immeuble, que la poursuite de la relation contractuelle n'est pas insupportable pour l'intimée qui lui a notifié un congé ordinaire et que le fait qu'elle plaide au bénéfice de l'assistance juridique démontre ses difficultés financières.

3.1 Aux termes de l'article 272 al.1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

Les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 cons. 3a; ATF 102 II 254).

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du

bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat. La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent d'utiliser les locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur.

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 lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier. Il peut tenir compte notamment du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

L'octroi d'une prolongation suppose que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ATF 110 II 254 consid. 4, JT 1985 I 265; ATF 102 II 254, JT 1977 I 558).

3.2 En l'espèce, l'appréciation du Tribunal concernant la durée de la prolongation de bail accordée à l'appelante sera confirmée.

Comme cela ressort des considérants qui précèdent, le motif du congé est en effet avéré.

Contrairement à ce qu'allègue l'appelante, il n'est pas démontré que ses griefs à l'égard du concierge sont fondés. Au demeurant, même si cela avait été le cas, cela ne justifiait pas qu'elle l'agresse comme elle l'a fait.

L'attitude de l'appelante perturbe le travail du personnel d'entretien de l'immeuble, ce qui est attesté notamment par le fait que l'intimée a indiqué, sans que cela soit contesté, que les agissements de l'appelante avaient provoqué le départ de deux concierges, au point qu'il était difficile de trouver des employés disposés à

travailler dans cet immeuble. Le comportement querelleur de l'appelante est également problématique pour ses voisins. Dans cette mesure, l'intimée peut faire valoir un intérêt légitime à ce que cette situation cesse au plus vite.

Le fait que l'intimée ait notifié à l'appelante un congé ordinaire et non un congé pour justes motifs n'y change rien. Il en va de même du fait que le concierge ne travaille plus dans cet immeuble.

L'appelante, dont le bail a été résilié depuis plus de deux ans, n'a quant à elle fait aucune recherche en vue de trouver de nouveaux locaux et n'a pas concrètement allégué être confrontée à des difficultés spécifiques pour louer une arcade de remplacement.

Le seul fait qu'elle ait obtenu l'assistance judiciaire ne suffit quant à lui pas à motiver l'octroi d'une prolongation de bail de six ans comme le demande l'appelante.

Enfin, l'on relèvera que l'appelante a, du fait de la durée de la présente procédure, déjà bénéficié d'une prolongation de son bail de plusieurs mois.

Le chiffre 2 du jugement querellé sera par conséquent confirmé.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 17 avril 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/119/2020 rendu le 18 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17172/2018-1-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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.