

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18958/2012

ACJC/705/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 JUIN 2014

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 novembre 2013, comparant par Me Pierre Gabus, avocat, boulevard des Tranchées 46, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, ayant son siège _____, intimée, représentée par **C**_____, agence immobilière, _____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.06.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 11 novembre 2013, expédié pour notification aux parties le 13 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité du congé notifié à A_____, par avis officiel du 23 juillet 2012, pour le 31 août 2012, s'agissant de l'appartement de deux pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de deux pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (ch. 2), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel à la 7^{ème} 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), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et a indiqué les voies de droit (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'il n'avait pas été démontré que la locataire ne disposait pas de la capacité de discernement suffisante au jour de l'acte litigieux de sorte que le congé n'était pas nul. Le congé n'était pas non plus annulable ne contrevenant pas aux règles de la bonne foi.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 12 décembre 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à la constatation de la nullité du congé et, subsidiairement, à son annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans.
 - b.** Dans sa réponse du 31 janvier 2014, B_____ conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
 - c.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions par réplique et duplique des 24 février 2014 et 18 mars 2014.
 - d.** Les parties ont été avisées le 19 mars 2014 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 23 mai 1995, A_____ et B_____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____.
 - b.** Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1^{er} mai 1995 au 30 avril 1996, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

c. Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 12'648 fr. dès le 1^{er} juin 2011.

d. Le 29 mai 2010, à la suite d'une altercation avec des voisins au cours de laquelle elle les avait agressées physiquement et menacées avec un couteau qui avait donné lieu à plaintes pénales, la locataire a été internée de manière non volontaire à Belle-Idée pendant trois mois.

Le Tribunal tutélaire, auquel la situation de A_____ avait été signalée par le Ministère public le 28 septembre 2010, a ordonné une expertise psychiatrique le 20 décembre 2010. Il ressortait de cette expertise du 25 mars 2011, que la locataire souffrait d'un trouble délirant chronique durable assimilable à une maladie mentale, qui la rendait incapable de gérer ses affaires mais qu'elle pouvait bénéficier de l'aide de son entourage familial, et plus particulièrement de son beau-frère, D_____ et de sa sœur E_____. Elle ne nécessitait pas de soins ni de secours permanents, mais de soins ambulatoires psychiatriques spécialisés. En raison de sa maladie mentale, elle pouvait menacer la sécurité d'autrui. Par décision du 16 septembre 2011, le Tribunal tutélaire a décidé de ne pas instituer de mesure de protection en faveur de la locataire, estimant qu'une telle mesure ne s'avérerait pas justifiée, dans la mesure où elle bénéficiait sur le plan de la gestion administrative de l'encadrement approprié et nécessaire apporté par D_____ et que par rapport à des soins psychiatriques, qui ne pouvaient lui être imposés, vu leur caractère ambulatoire, une mesure de protection serait inefficace.

e. A la suite de plaintes de la part des occupants de l'immeuble pour agressions verbales et physiques de la locataire, par avis recommandé du 30 juillet 2010, la régie a résilié le bail de celle-ci pour le 30 avril 2011.

Par pli simple du 22 septembre 2010, la régie a adressé à la locataire une copie de l'avis de résiliation du 30 juillet qui lui avait été retourné avec la mention "non réclamé".

Le 19 octobre 2010, la locataire a déposé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une requête en annulation du congé reçu le 30 avril 2010 (cause C/1_____). Par décision n° 237 du 23 août 2011, la Commission de conciliation a déclaré le congé inefficace.

La bailleresse a porté l'affaire devant le Tribunal des baux et loyers. Celui-ci a, par jugement JTBL/2_____ du 21 février 2012, déclaré irrecevable la contestation de congé formée par la locataire. Sur appel de la locataire, la Cour de justice a par arrêt ACJC/3_____ considéré que le congé notifié le 30 juillet 2010 était inefficace, conclu que le courrier du 22 septembre 2010 valait congé et la contestation de celui-ci déposée le 19 octobre 2010 valable. La Cour a dès lors annulé le jugement et renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision.

Cette cause est actuellement pendante devant le Tribunal des baux et loyers.

f. Par avis comminatoire du 20 juin 2012, envoyé par pli recommandé, la baille-
resse a mis en demeure la locataire de lui régler dans les 30 jours le montant de
2'258 fr. correspondant à l'arriéré de loyers et aux charges pour les mois de mai et
juin 2012 et l'a informée de son intention, à défaut du paiement intégral de la som-
me réclamée dans le délai imparti, de résilier le bail conformément à l'art. 257d
CO.

Le courrier a été retiré au guichet de la Poste le 22 juin 2012.

Copie de ce courrier a été adressé au conseil de la locataire le 20 juin 2012.

g. Par courrier du 10 juillet 2012, le conseil de la locataire a indiqué qu'il allait
s'assurer que la dette soit acquittée dans les meilleurs délais et a requis que la bail-
leresse n'entreprenne pas d'autres démarches en l'état à l'encontre de la locataire.

Ce courrier ne donnait aucune explication sur les raisons du retard.

h. Considérant que la somme susmentionnée n'avait pas été réglée dans le délai
imparti, la bailleresse a, par avis officiel du 23 juillet 2012 adressé à la locataire,
résilié le bail pour le 31 août 2012.

Cet avis a été retiré au guichet de la Poste le 25 juillet 2012.

i. Le conseil de la locataire, par courrier du 3 août 2012, informait la bailleresse de
ce qu'il avait procédé au virement des loyers des mois de mai, juin et juillet 2012,
soit la somme de 3'387 fr., le même jour, versement comptabilisé sur le compte de
la bailleresse le 6 août 2012.

j. Le 14 août 2012, la locataire a introduit une requête devant la Commission de
conciliation en matière de baux et loyers (cause C/17752/2012) concluant princi-
palement à l'annulation du congé et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation
de bail pour une durée de quatre ans, et au déboutement de sa partie adverse.

A l'appui de ses conclusions, elle indiquait que le congé était annulable en tant
qu'il était contraire aux règles de la bonne foi conformément à l'art. 271 CO en rai-
son de la procédure relative au congé ordinaire pendante, et de ce que la locataire
souffrait d'importants problèmes de santé qui l'avaient empêchée, très temporaire-
ment, de s'acquitter des loyers de mai et juin 2012.

k. Le même jour, la locataire a requis devant le Tribunal tutélaire l'instauration
d'une curatelle volontaire au sens de l'art. 394 CC exposant que ne s'étant plus
acquittée de son loyer, son bail avait été résilié et vu sa difficulté à prendre en
charge sa situation, elle souhaitait être mise au bénéfice d'une curatelle de gestion.

Le 20 septembre 2012, ledit tribunal a prononcé la curatelle volontaire de A_____ et lui a désigné comme curateur D_____, son beau-frère.

l. Le 4 septembre 2012, la bailleresse a déposé une requête de conciliation (cause C/18958/2012) concluant à l'évacuation de la locataire, au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions et a en outre sollicité être autorisée à mettre en œuvre l'exécution du jugement dès l'expiration d'un mois à compter de celui-ci.

m. Les deux tentatives de conciliation ayant échoué, la locataire et la bailleresse ont toutes deux introduit action devant le Tribunal des baux et loyers, la première le 3 décembre 2012 et la seconde le 7 novembre 2012.

n. Par ordonnance du 9 janvier 2013, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/18958/2012 et C/17752/2012 sous le numéro de cause C/18958/2012.

o. Dans sa réponse du 30 janvier 2013, la bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions quant à l'action du 3 décembre 2012 et a confirmé ses conclusions quant à son action du 7 novembre 2012.

p. Dans sa réponse du 14 février 2013, la locataire a conclu à ce que le Tribunal, principalement, déclare nul le congé qui lui a été notifié le 25 juillet 2012, subsidiairement, à l'annulation du congé, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail pour une durée de quatre ans, et au déboutement de sa partie adverse. A l'appui de ses conclusions, elle indique que le congé est nul pour avoir été adressé à une personne incapable de discernement, annulable aux motifs qu'une autre procédure était pendante, que la locataire s'était toujours acquittée régulièrement du loyer et que la bailleresse avait sciemment ignoré le courrier du conseil de la locataire.

q. Une première audience a eu lieu le 7 mai 2013 devant le Tribunal lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

D_____ a indiqué disposer de la signature unique sur les comptes de la locataire depuis sa désignation en qualité de curateur, soit septembre 2012. Avant cette date, il s'occupait de la locataire comme membre de sa famille mais ne disposait d'aucune procuration, ni à la poste, ni à la banque. Il a précisé que la locataire disposait mensuellement d'environ 8'000 fr. de rente professionnelle et AVS, et qu'afin de ne pas l'infantiliser, il lui avait ouvert un compte dont elle pouvait disposer pour ses dépenses courantes qu'elle gérait parfaitement, arrivant à faire des économies. Il a indiqué qu'elle n'avait besoin d'aucune aide arrivant parfaitement à vivre seule, qu'elle était très indépendante, qu'elle n'avait pas du tout besoin d'être placée en EMS. Dès qu'elle recevait du courrier, elle le mettait de côté et lui demandait ce qu'elle devait faire. Elle le contactait régulièrement et ils étaient en parfaite confiance. Il a précisé qu'il n'était pas allé chercher la mise

en demeure de juin et la résiliation en juillet 2012 et pensait que c'était elle qui y avait retiré ce pli. Il a indiqué que sa dernière période d'hospitalisation remontait à l'été 2010. Il a encore ajouté qu'elle prenait régulièrement des médicaments pour traiter son trouble délirant chronique assimilable à une maladie mentale et que son médecin la voyait très régulièrement, environ une fois par mois.

Le conseil de la locataire a indiqué qu'il y avait eu une période dès avril 2012 durant laquelle elle ne prenait pas ses médicaments et son état de santé s'était alors dégradé.

r. A l'issue de l'audience du 17 septembre 2013, la cause a été gardée à juger, suite aux plaidoiries finales des parties.

EN DROIT

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

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

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n. 8 ad art. 308).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il con-

vient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 13'548 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

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

2. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir constaté la nullité du congé en raison de son incapacité de discernement au moment de sa notification.

2.1 Est capable de discernement toute personne qui n'est pas dépourvue de la faculté d'agir raisonnablement à cause de son jeune âge, ou qui n'en est pas privée par suite de maladie mentale, de faiblesse d'esprit, d'ivresse ou d'autres causes semblables (art. 16 CC).

Sous réserve des exceptions prévues par la loi, les actes de celui qui est incapable de discernement n'ont pas d'effet juridique (art. 18 CC). Ainsi, une résiliation de bail n'est valable que si l'expéditeur et le destinataire sont capables de discernement (LCHAT, le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 626, ch. 1.4). Si le destinataire du congé n'a pas la capacité civile, le congé doit être adressé à son représentant légal ou au représentant que celui-ci a mandaté. Le congé adressé directement à une personne incapable ou partiellement incapable est nul. Il y aurait cependant abus de droit à invoquer ce vice si le congé est parvenu, en temps utile, au représentant légal ou au mandataire désigné par lui (CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, 9^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 1996, p. 11).

La capacité de discernement ne doit pas être appréciée abstraitement mais en rapport avec un acte déterminé, selon la difficulté et la portée de cet acte. On peut donc imaginer qu'une personne dont la capacité de discernement est généralement réduite puisse tout de même exercer certaines tâches quotidiennes et soit capable de discernement pour les actes qui s'y rapportent; pour des affaires plus complexes, en revanche, on pourra dénier sa capacité de discernement. Ainsi par exemple, contrairement aux petits achats et aux affaires quotidiennes, la rédaction d'un testament compte parmi les actes les plus exigeants, surtout s'il s'agit de dis-

positions compliquées (ATF 124 III 5 consid. 1a et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5C.282/2006 du 2 juillet 2007 consid. 2.1; 5A_723/2008 du 19 janvier 2009 consid. 2.1). Pour juger de la capacité de discernement, il ne faut cependant pas se demander si les dispositions prises sont sages, justifiées au vu des circonstances, ou simplement équitables; une disposition absurde peut tout au plus être tenue pour un indice d'un défaut de discernement (ATF 117 II 231 consid. 2a; 124 III 5 consid. 4c/cc; arrêt du Tribunal fédéral 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.1.1; STEINAUER, *Le droit des successions*, 2006, n. 311; ESCHER, *Zürcher Kommentar*, 1959, n. 5 ad art. 467 CC; TUOR, *Berner Kommentar*, 1952, n. 3 ad art. 467 CC; WEIMAR, *Berner Kommentar*, 2009, n. 9 ad art. 467 CC; SCHRÖDER, in: *Abt/Weibel, Erbrecht, Praxiskommentar*, n. 14 ad art. 467 CC).

La capacité de discernement est la règle; elle est présumée d'après l'expérience générale de la vie, de sorte qu'il incombe à celui qui prétend qu'elle fait défaut de le prouver. En revanche, lorsqu'une personne est atteinte de maladie mentale ou de faiblesse d'esprit, l'incapacité de discernement est présumée, car cette personne doit généralement être considérée, d'après l'expérience générale de la vie, comme étant, selon une vraisemblance prépondérante, dépourvue, en principe, de discernement. La contre-preuve que celle-ci a agi dans un intervalle lucide étant difficile à rapporter, la jurisprudence facilite la preuve : il suffit de prouver que la personne concernée, malgré une incapacité générale de discernement au vu de son état de santé, était au moment déterminant capable de discernement avec une vraisemblance prépondérante (ATF 124 III 5 consid. 1b et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_727/2009 du 5 février 2010 consid. 2.1; 5A_723/2008 du 19 janvier 2009 consid. 2.3; 5A_204/2007 du 16 octobre 2007 consid. 5.2). L'incapacité de discernement n'est présumée que dans le cas où le disposant se trouvait, au moment où il a rédigé les dispositions en cause, dans un état durable de dégradation des facultés de l'esprit liée à la maladie ou l'âge, comme il est notoire chez les personnes souffrant de démence sénile. En revanche, elle n'est pas présumée et doit être établie, selon la vraisemblance prépondérante, lorsque le disposant, dans un âge avancé, est impotent, atteint dans sa santé physique et temporairement confus ou souffre uniquement d'absences à la suite d'une attaque cérébrale ou encore est confronté à des trous de mémoire liés à l'âge (arrêts du Tribunal fédéral 5A_436/2011 et 5A_443/2011 précité consid. 5.2; 5A_12/2009 du 25 mars 2009 consid. 2.2 et les références citées).

2.2 En l'espèce, il s'agit de déterminer laquelle des deux présomptions - présomption de capacité ou présomption d'incapacité de discernement - doit prévaloir dans le cas concret, à la date de l'envoi de l'avis comminatoire en juin 2012 et du congé en juillet 2012.

2.2.1 En l'occurrence, malgré la maladie mentale dont souffre l'appelante, établie par expertise psychiatrique de mars 2011, et alors même qu'elle avait vécu une pé-

riode de crise aigüe ayant entraîné son hospitalisation, son état ne nécessitait pas la désignation d'un curateur pour la gestion administrative de ses affaires, bénéficiant d'un encadrement suffisant de la part de D_____, conduisant le Tribunal tutélaire à décider de ne pas instituer de mesure de protection que ce soit pour les aspects administratifs ou pour ceux des soins psychiatriques, l'appelante s'étant elle-même posée à une mesure d'intervention.

Il apparaît dès lors qu'à cette époque l'appelante n'était pas incapable de discernement.

En août 2012, à la suite du défaut de paiement de son loyer, l'appelante a sollicité une mise sous curatelle volontaire. Ni ce défaut, ni sa décision ultérieure, ne permettent en tant que telles de considérer qu'il y a renversement de la présomption de capacité de discernement. Une mauvaise réaction ou une absence de réaction n'est pas encore la preuve d'une incapacité de discernement, tout au plus un indice. La décision du Tribunal tutélaire faisant suite à la demande de l'appelante de bénéficier d'une curatelle volontaire de gestion, ne se prononce nullement sur sa capacité de discernement.

Aucun élément du dossier ne permet d'établir, avec une vraisemblance prépondérante, que l'appelante se trouvait dans un état durable de dégradation de ses facultés intellectuelles liée à la maladie ou l'âge.

L'incapacité de discernement ne peut ainsi être présumée et doit dès lors être établie.

2.2.2 L'appelante soutient que pendant une période dès avril 2012, elle n'a pas pris ses médicaments et son état de santé s'était alors dégradé.

Elle n'apporte cependant aucune preuve de la période concernée, de cette dégradation, ni des caractéristiques de cette dégradation, alors qu'elle aurait pu aisément l'établir par l'audition de témoins, notamment celle du médecin qu'elle consulte très régulièrement. Au contraire, les déclarations de D_____, son curateur, ne laissent absolument pas percevoir qu'au moment de la notification de l'avis comminatoire et du congé, l'appelante aurait été dans une situation d'incapacité de discernement. Il n'a évoqué aucune crise ou dégradation de santé, d'hospitalisation, ni n'a laissé entendre que sa pupille serait ou aurait été incapable de discernement au moment des notifications litigieuses, précisant au contraire qu'elle sollicitait son avis sur tous les courriers qu'elle recevait. Enfin, le conseil de l'appelante est intervenu dans les délais légaux pour la défense des intérêts de sa mandante, ce qui laisse penser que la locataire était en mesure de discuter avec lui de ce qu'il convenait de faire.

Dans ces circonstances, l'appelante n'a pas rendu vraisemblable qu'elle était incapable de discernement lors de la notification des actes litigieux des 20 juin et 23 juillet 2012.

Le congé notifié le 23 juillet pour le 31 août 2012 est dès lors valable et le grief de nullité sera rejeté.

3. L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en ne retenant pas que le congé violait les règles de la bonne foi.

3.1 L'appelante ne soutient pas que les conditions de l'art. 257d CO ne seraient par réalisées ou que le Tribunal de baux et loyers aurait retenu à tort l'efficacité de ce congé. En effet, l'on ne discerne aucun motif d'inefficacité de ce congé extraordinaire. En particulier, il est établi que le loyer est demeuré impayé pendant deux mois et qu'une mise en demeure est restée sans effets. S'y ajoute que la formule officielle adéquate a été utilisée.

En revanche la locataire considère que le congé qui lui a été notifié doit être annulé en tant qu'il est contraire aux règles de la bonne foi. L'intimée aurait sciemment ignoré le courrier du conseil de l'appelante, adressé dans le délai comminatoire, et où il s'engageait à ce que l'intégralité de l'arriéré soit réglée rapidement. Elle connaissait la situation de l'appelante en raison de la procédure C/1_____pendante. Elle aurait profité de ce que l'appelante subissait un épisode de trouble délirant la privant de sa capacité de discernement. Le retard de paiement de loyer de deux mois était un prétexte pour se défaire d'une locataire âgée, malade, s'acquittant d'un loyer modéré.

3.2 L'art. 271 al. 1 CO s'applique également lorsque la résiliation du bail a pour cause la demeure du locataire au sens de l'art. 257d CO. Le droit du bailleur de résilier le bail s'oppose alors à celui du locataire d'être protégé contre une résiliation abusive. Le juge ne peut annuler le congé litigieux que si celui-ci est inadmissible au regard de la jurisprudence relative à l'abus de droit et à la bonne foi; il faut des circonstances particulières pour que le congé soit annulé (ATF 120 II 31 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.1). Tel sera le cas, par exemple, lorsque le bailleur, en fixant le délai comminatoire, réclame au locataire une somme largement supérieure à celle en souffrance, sans être certain du montant effectivement dû (ATF 120 II 31 consid. 4b). La résiliation sera également tenue pour contraire aux règles de la bonne foi lorsque le montant en souffrance est insignifiant (ATF 120 II 31 consid. 4b) ou qu'il a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire avait jusqu'ici toujours payé le loyer à temps, ou encore lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'échéance du délai de paiement fixé selon l'art. 257d al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, in SJ 2005 I p. 310). Sur ce dernier

point, une longue inaction peut en effet être comprise, sauf circonstances particulières, comme une renonciation à résilier le contrat; en tout cas, un congé notifié un an après l'expiration du délai comminatoire est tardif (arrêt du Tribunal fédéral 4A_347/2012 du 5 novembre 2012 et les références citées).

Sauf circonstances spéciales, un délai de huit voire quatre jours excède la notion de "très peu de temps" propre à la demeure du locataire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2 et 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2013 p. 105), laquelle correspond à un ou deux jours (LACHAT, op. cit., p. 672).

L'art. 257d CO permet de résilier le bail d'un locataire qui ne paie plus son loyer, sans qu'il importe, à cet égard, que le bailleur ait de toute façon l'intention de résilier pour une autre raison (arrêt du Tribunal fédéral 4C.35/2004 du 27 avril 2004, reproduit in SJ 2004 I 424, consid. 3.2.2 p. 427). En soi, il n'y a donc rien d'abusif à ce que le bailleur exerce cette faculté accordée par la loi aussi s'il est - ou a été - en litige avec le locataire et veut pour ce motif mettre fin au contrat de bail. Ce n'est que dans des circonstances tout à fait exceptionnelles que l'on peut dès lors concevoir qu'un congé donné conformément à l'art. 257d CO puisse être annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2010; 4A_493/2007; 4C.59/2007).

3.3 En l'occurrence, aucune des situations citées par la jurisprudence n'est réalisée. L'appelante a versé l'arriéré de loyer le 3 août 2012, comptabilisé le 6 août, soit une dizaine de jours après l'expiration du délai comminatoire, échéant le 22 juillet 2012, et après réception de l'avis de résiliation du 23 juillet 2012. L'arriéré n'était pas insignifiant, représentant deux mois de loyer, et la bailleuse n'a pas tardé à notifier le congé.

De surcroît, l'appelante ne peut reprocher à l'intimée de ne pas avoir attendu avant de résilier le bail. Le conseil de l'appelante assurait dans son courrier du 10 juillet 2012 que la dette serait payée dans les meilleurs délais. S'il demandait que l'intimée n'entreprene d'autre démarche en l'état, il n'a donné, ni dans ce courrier ni par la suite, d'explications sur les raisons du retard, aucun problème de santé particulier n'a été évoqué, en particulier pas d'épisode de troubles délirants, ni de difficultés financières. Si l'intimée avait connaissance des problèmes de santé de la locataire, ceux-ci n'avaient conduit à aucune mesure de protection, ni à des défauts de paiement de loyer.

Les circonstances invoquées par l'appelante ne sont dès lors pas de nature à retenir que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi, pareille mesure devant rester une ultima ratio dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer.

Ce grief est dès lors également rejeté.

4. L'appelante fait enfin grief au Tribunal de ne pas lui avoir accordé de prolongation de bail.

L'art. 272a al. 1 let. a CO stipule qu'aucune prolongation de bail n'est accordée lorsque le bailleur a résilié le bail en raison de la demeure du locataire selon l'art. 257d CO.

Dans la mesure où les conditions de l'art. 257d CO ont été respectées par le bailleur et que le congé n'est ni nul, ni annulable, le bail ne peut être prolongé.

L'appel sera donc rejeté et le jugement entrepris confirmé.

5. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 12 décembre 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/1258/2013 rendu le 11 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18958/2012-3-OSE.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).