

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21392/2013

ACJC/

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 3 AOÛT 2016

Entre

Madame A _____, domiciliée Adresse 1 _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 18 juin 2015, comparant par Me Dimitri IAFAEV, avocat, boulevard des Philosophes 11, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B _____, intimée, représentée par _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 août 2016.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 18 juin 2015 communiqué pour notification aux parties par plis du 22 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers a, notamment, constaté la validité du congé notifié à A_____, le 9 septembre 2013 pour le 31 octobre 2013 et portant sur l'appartement de 3 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble Adresse 1_____ (ch. 1 du dispositif), a condamné l'intéressée à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle, le logement précité (ch. 2), et a transmis la cause au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans sa composition prévue à l'art. 30 LaCC pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3).

b. Par acte expédié le 23 juillet 2015, A_____ forme appel de ce jugement, concluant principalement à son annulation et à l'inefficacité du congé notifié le 9 septembre 2013, avec suite de dépens.

L'appelante a également pris des conclusions préalables tendant à ce que le dossier de première instance soit transmis à la Cour de justice, à l'octroi de l'effet suspensif, au constat qu'aucune évacuation de l'appartement ne pourra intervenir jusqu'à droit jugé dans la présente procédure, et à l'audition de C_____.

Avec son mémoire d'appel, l'appelante dépose deux pièces nouvelles, l'une attestant de diverses réservations de vols ou de chambres d'hôtel en 2013 (pièce 57, locataire) et l'autre constituant une déclaration écrite portant sur des faits survenus en juillet 2015 et établie par C_____ (pièce 58, locataire).

c. B_____ (ci-après également : la bailleresse ou l'intimée) a expédié un mémoire de réponse le 14 septembre 2015, concluant à la confirmation du jugement attaqué. Elle a produit trois pièces nouvelles, consistant en des courriels des mois de mai, juillet et août 2015 (pièces 22 à 24 bailleresse).

d. Les parties ont déposé des écritures de réplique et de duplique, datées respectivement des 6 octobre et 29 octobre 2015. Elles ont chacune déposé une pièce supplémentaire (pièce 59, locataire et pièce 25, bailleresse).

e. Par avis du 30 octobre 2015, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

B. Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 16 novembre 1999, B_____, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis Adresse 1_____.

b. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1er décembre 1999 au 30 novembre 2000, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

c. Selon l'avis de majoration produit en première instance par l'appelante, le loyer annuel a été fixé à 11'340 fr. dès le 1er octobre 2012.

d. Plusieurs échanges de courriers entre la représentante de la bailleuse et la locataire ont eu lieu entre juin 2012 et mai 2013 concernant notamment diverses plaintes de cette dernière en raison de nuisances sonores causées par les grilles métalliques devant le garage. Une réduction de loyer a également été sollicitée.

Au mois de décembre 2012, les grilles métalliques ont été réparées. Par courrier du 29 juillet 2013, la bailleuse s'est opposée à toute réduction de loyer.

e. Par courrier électronique du 29 juin 2013, une habitante du même immeuble, soit D_____, s'est plainte auprès de la bailleuse du comportement d'A_____. Aux termes de ce courriel, il était relevé que la locataire dérangeait la nettoyeuse, suivait les personnes en les filmant et salissait l'ascenseur. Ce courriel mentionne notamment ce qui suit : « ma voisine de palier s'amuse à faire plusieurs choses qui nous embêtent tous, même la femme de ménage (...) elle fait des photos à nos enfants par le balcon, elle enlève les grillages d'évacuation d'eau qu'il y a à l'entrée du parking, elle salit l'ascenseur pour ennuyer la femme de ménage, elle laisse des mots dans l'ascenseur pour dire que nos enfants sont trop bruyants la journée (...) je ne sais pas si vous pouvez faire quelque chose, mais les photos aux enfants et ennuyer la femme de ménage je trouve ça assez incorrect. ».

f. Cette plainte a donné lieu à un rappel des devoirs et obligations de la locataire par la bailleuse en date du 12 juillet 2013. Le courrier adressé à l'intéressée mentionne notamment ce qui suit : « Nous devons vous informer que nous avons reçu une plainte de vos voisins selon lesquels vous ne respecteriez pas certaines conditions générales et règles et usages locatifs. En effet, et selon ladite plainte, vous suiviez des personnes munie d'une caméra, photographiez les enfants depuis le balcon, etc. Si ces faits s'avèrent exacts, nous vous rappelons que votre logement est situé dans un immeuble locatif et que pour la tranquillité de l'ensemble des locataires, chacun doit faire preuve d'un minimum de respect envers ses voisins. De plus, nous vous rappelons l'art. 36 des clauses complémentaires faisant partie intégrante de votre contrat de bail signé en date du 16 novembre 1999 à savoir dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit : d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. ».

g. Par courriel des 30 juin, 11 et 27 juillet 2013, la locataire s'est plainte à son tour auprès de la bailleuse de bruits provenant de ses voisins du dessus, les époux E_____.

h. En date du 8 août 2013 et en réaction au courrier qu'ils avaient reçu de la bailleresse, les époux E_____ ont saisi l'occasion de se plaindre à leur tour du comportement d'A_____ (notamment insultes, cris et coups de sonnette intempestifs durant la nuit).

i. Par courriel du 15 août 2013, un responsable de l'entreprise chargée du nettoyage de l'immeuble a écrit ce qui suit à la représentante de la bailleresse : « Madame A_____ 2^{ème} étage, cette dame dégrade régulièrement l'entrée de l'immeuble 31, et hier soir elle a dégradé par des crachats le 27 et 29 et a écrasé des œufs sur l'interphone du 31, sans parler des insultes à l'encontre de ma collaboratrice. ».

j. A la même date, la locataire a adressé à la bailleresse un nouveau courrier électronique aux termes duquel elle persistait à se plaindre de ses voisins du dessus.

k. Par courrier recommandé du 16 août 2013, la bailleresse a envoyé à la locataire une mise en demeure relevant notamment ce qui suit : « Nous faisons suite à notre courrier du 12 juillet 2013 et vous informons avoir reçu encore une fois des plaintes de voisins à votre encontre selon lesquels vous ne respecteriez pas certaines conditions générales des règles et usages locatifs. En effet, vos voisins se plaignent de votre manque d'égards envers eux : insultes, cris depuis votre balcon (...) Par ailleurs, nous recevons des plaintes de l'entreprise de conciergerie selon lesquelles vous vous permettez non seulement de dégrader le travail des nettoyeurs mais aussi de les insulter. Cette manière de faire est inadmissible et nous vous invitons à cesser ces agissements à réception de la présente, faute de quoi nous devons résilier votre contrat de bail à loyer avec effet immédiat, en vertu de l'art. 257f al. 3CO. ».

l. Fin août 2013, la bailleresse a reçu une nouvelle plainte de plusieurs habitants de l'immeuble, lesquels se plaignaient du comportement de la locataire dans les termes suivants : « Nous soussignés, locataires de l'immeuble Adresse 1_____, nous plaignons du comportement abusif de Madame A_____. Nous ne tolérons plus ses excès de type : agressions verbales, harcèlement moral, portes qui claquent et la fumée de cannabis dans les parties communes, etc. ». Cette plainte comporte une dizaine de noms et de signatures. Etaient annexées plusieurs photographies de dégradations de l'immeuble, telles que traces de crachats sur des vitres, journaux publicitaires répandus sur le sol, salissures dans les locaux communs.

m. Par avis de résiliation du 9 septembre 2013, la bailleresse a résilié le bail de la locataire pour le 31 octobre 2013. Il était exposé dans la lettre d'accompagnement que le congé était donné en raison des diverses plaintes reçues concernant le

comportement de la locataire envers ses voisins. La résiliation était fondée sur l'art. 257f al.3 CO.

n. Le congé a été contesté en temps utile par la locataire.

Dans le cadre de sa requête, la locataire a conclu à la constatation de l'inefficacité du congé, au déboutement de la bailleresse de toutes les conclusions et à la condamnation de cette dernière aux dépens.

La bailleresse a conclu à la validation du congé et, sur demande reconventionnelle, à l'évacuation de la locataire avec exécution directe.

A l'appui de sa réponse, la bailleresse a produit des pièces dont il ressort qu'entre le 29 octobre 2013 et le 2 avril 2014, plusieurs plaintes, notamment du nouveau voisin du dessus (F_____), lui étaient parvenues concernant le comportement de la locataire (harcèlement et dégradations).

o. Le Tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins. Il a notamment recueilli les déclarations de G_____. Entendue comme témoin, celle-ci a indiqué s'occuper du nettoyage des immeubles situés _____ depuis le 1^{er} février 2013. Trois mois après le début de cette activité, elle a fait une réflexion à l'appelante au sujet de l'utilisation de la buanderie. Le témoin a notamment déclaré ce qui suit : « Suite à cela, régulièrement, alors que je nettoçais la montée des escaliers, Madame A_____ a fait exprès de salir ce que je venais de nettoyer, par exemple en mettant du papier par terre et dans l'ascenseur, en faisant couler de l'eau dans les escaliers, en mettant du sable pour oiseaux dans l'ascenseur. Ceci régulièrement et je l'ai vue faire à deux reprises. Je l'ai poliment interpellée pour savoir pourquoi elle faisait cela car nous n'avions pas eu de problème avant si ce n'est notre discussion au sujet de la buanderie. Elle m'a traitée de « vieille sorcière » et m'a reproché de ne pas aimer les chiens. Je n'ai rien compris. Elle s'est mise dans tous ses états et je suis partie. Par la suite, dans la rue, Madame A_____ m'insultait (...). ».

« En août 2013, il y a eu un incident des œufs. Je m'en suis plainte à mon employeur et j'ai bien précisé que je n'avais pas vu l'auteur. Je pense que c'est Madame A_____ car elle est passée en rigolant mais je ne l'ai pas vue faire. Une autre locataire m'a raconté avoir vu Madame A_____ casser un œuf sur sa porte mais elle ne veut pas témoigner. (...) » Madame _____ me soumet les pièces 13 et 14 [bailleresse]. « J'ai bien signé cette pétition. Il s'agit bien des photos que j'ai faites au sujet des faits relatés. ».

p. Egalement entendu comme témoin, H_____ a confirmé avoir signé la pétition de la fin août 2013 par laquelle plusieurs locataires se plaignaient du comportement de l'appelante. Il a déclaré confirmer la teneur de ce texte, tout en précisant : « Quand il y a plusieurs personnes de l'immeuble qui se plaignent,

notamment ma voisine du dessous d'un certain âge qui se faisait insulter, et qu'on voit les dégâts on ne peut que signer une telle pétition. Ce n'est pas aux locataires de payer les charges en plus du nettoyage, même la personne de la régie se faisait insulter. ». Ce témoin a également évoqué la présence de jeunes gens dans le hall d'entrée de l'immeuble, à certaines périodes.

q. D_____ a elle aussi été entendue comme témoin et a notamment déclaré : « On me soumet les pièces 8 et 16 (bailleresse). Il s'agit effectivement d'emails que j'ai envoyés à la régie. C'est la femme de ménage qui m'a parlé de ces incidents. Elle n'est pas venue me voir directement, mais je l'ai croisée et elle m'a raconté ce qu'elle vivait à savoir que Madame A_____ l'insultait, l'aurait enregistré et quand elle revenait le lendemain tout son travail était saccagé. J'ai vu les dégâts mais je n'ai pas vu Madame A_____ à l'œuvre. Il m'est arrivé de descendre alors que tout était propre dans l'immeuble, de voir Madame A_____ dans le hall puis de remonter quelques minutes plus tard, car j'avais oublié quelque chose, et de constater que des papiers publicitaires avaient été éparpillés dans le hall. Cela est arrivé à deux reprises, sauf erreur. Il y a eu plein de petits soucis, mais je n'ai jamais vu Madame A_____ à l'œuvre de sorte que je ne peux pas dire que c'est elle. Je ne l'ai jamais vue non plus sortir des papiers de sa boîte à lettres. ».

r. Le témoignage de I_____ contient notamment les éléments suivants : « on me soumet la pièce 13 (bailleresse). Je confirme avoir signé cette pétition. J'ai signé cette pétition car il y a tout le temps des claquements de portes et de mauvaises odeurs. Je suis tout en haut de l'immeuble donc je n'ai jamais vu la personne en question. En parlant avec des voisins, toutefois, je leur ai demandé s'ils savaient d'où provenaient ces nuisances, et ils m'ont dit qu'il s'agissait de Madame A_____. Certains voisins l'ont vue faire de leurs propres yeux mais je dois dire que je ne l'ai moi-même jamais vue. (...) Les nuisances, surtout la saleté au niveau de l'immeuble, sont apparues depuis qu'il y a la nouvelle nettoyeuse. Je précise qu'il s'agit de saleté extraordinaire et non pas juste un mauvais entretien. Par exemple, une fois alors que j'étais descendue prendre mon courrier et que la nettoyeuse venait de partir j'ai vu Madame A_____ prendre l'ascenseur et quand j'ai à mon tour pris l'ascenseur il y avait des journaux éparpillés avec du sable. Quand j'avais pris l'ascenseur pour descendre il était encore propre. Il s'agissait de sable assez fin. (...) Je rappelle que je n'ai jamais vu Madame A_____ directement à l'œuvre mais quand il y a une vingtaine de personnes qui se plaignent d'elle, je me dis qu'il n'y a pas de fumée sans feu. Je l'ai vue une fois derrière la nettoyeuse avec le téléphone. ».

s. Le témoin E_____ a déclaré avoir habité l'immeuble en cause jusqu'en octobre 2013, au 3^{ème} étage. Il a confirmé avoir eu des problèmes de voisinage avec Madame A_____ en raison du bruit qui dérangeait cette dernière. Il a ajouté : « J'ai écrit à la régie et j'ai fait des photos de son balcon, et des post-it et j'ai

également appelé la police. C'est mon épouse qui s'est rendue à la police avec la concierge. (...) J'ai pu constater des salissures inhabituelles dans l'immeuble, par exemple des crachats, mais je n'ai pas vu Madame A_____ le faire de mes propres yeux raison pour laquelle la concierge a accompagné mon épouse à la police car elle-même l'avait vue faire en direct ». Il a confirmé être l'auteur du courrier du 8 août 2013 adressé à la bailleresse et a précisé que la plainte de la fin août 2013, comportant les signatures d'une dizaine de personnes, avait été rédigée par son épouse.

t. Entendu comme témoin, J_____ a lui aussi confirmé avoir signé le texte adressé à la bailleresse à la fin août 2013. Il en a confirmé la teneur et a précisé ce qui suit : « Je vis au Adresse 1_____ au rez-de-chaussée depuis 10 ans environ. Je connais Madame A_____ en tant que voisine. J'ai déjà eu à me plaindre de son comportement. Je précise qu'elle a un comportement très désagréable. Il y a souvent des claquements de porte très violents et des énervements. Elle perd le contrôle d'elle-même je ne sais pas si c'est dû à une maladie. Je ne l'ai jamais vue faire personnellement mais je sais que ça vient de chez elle. En ce qui me concerne j'ai pu constater ces problèmes surtout durant la journée. ».

u. Le Tribunal a également procédé à l'audition de K_____, en tant que témoin, qui a déclaré habiter au Adresse 1_____ depuis 1999 au 4^{ème} étage. Elle a confirmé avoir déjà eu à se plaindre du comportement de Madame A_____, et avoir signé le courrier adressé à la fin août 2013 à la représentante de la bailleresse.

v. Plusieurs témoins ont relevé la présence, pendant une certaine période, d'un jeune homme d'environ 18 ans qui dormait dans la cage d'escaliers et qui y laissait des déchets. Cette présence a duré entre un et deux mois (cf. témoins L_____ et M_____ et N_____).

w. Par jugement du 18 juin 2015, le Tribunal a retenu que l'appelante était bien l'auteur des dégradations des parties communes de l'immeuble qui lui étaient reprochées. Il en était de même des émanations de cannabis, du comportement irrespectueux et insultant de l'intéressée, ainsi que des prises de vues. Ces éléments ont été considérés comme suffisants pour remplir les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO, de sorte que le congé a été confirmé.

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). 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, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des articles 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 (cf. notamment ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, il résulte des pièces produites en première instance que le loyer hors charge s'élève à 11'340 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. L'appel est recevable sous cet angle.

1.2 Le jugement attaqué a été communiqué par plis du 22 juin 2015 adressés aux parties. Le délai d'appel est demeuré suspendu pendant les fêtes d'été, soit du 15 juillet au 15 août 2014 inclus (art. 145 al. 1 CPC). Déposé le 23 juillet 2015, l'appel a dès lors été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416). En particulier, l'instance supérieure est habilitée à revoir les faits sans restriction, ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'autorité d'appel. Cette dernière n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance, sous réserve de ce que lui impose la maxime des débats lorsqu'elle s'applique (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n. 6 ad art. 310 CPC).

1.4 Selon l'art. 315 al. 1 CPC, l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire du jugement attaqué. Dès lors, l'effet suspensif est automatiquement attaché au dépôt du recours, de sorte qu'il n'y a pas lieu de statuer à ce sujet. Compte tenu de cet effet suspensif, l'exécution de l'évacuation de l'appartement en cause ne peut pas intervenir, jusqu'à droit jugé dans la présente cause.

1.5 Selon l'art. 317 al 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la

partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). D'une manière générale, la preuve a pour objet des faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Les titres admissibles sont des documents, tels que des écrits, propres à prouver des faits pertinents (art. 177 CPC).

L'appelante produit avec son mémoire d'appel des réservations de vols et d'hôtels, datant de mai à septembre 2013. Il s'agit donc de pièces qui auraient pu être produites pendant la procédure de première instance, l'appelante n'expliquant pas pour quels motifs elle aurait été empêchée de le faire. Elles sont dès lors irrecevables.

Pour le surplus, les autres pièces nouvelles produites par l'appelante portent sur des faits survenus en 2015, soit largement après la période pertinente pour apprécier le bien-fondé du congé litigieux. Bien que recevables sous l'angle de l'art. 317 al. 1 CPC, leur pertinence fait défaut. En effet, il faut se replacer au moment où la résiliation a été donnée pour juger de sa validité (cf. notamment arrêt du Tribunal fédéral 4C_270/2001 du 26 novembre 2001).

Il en est de même des pièces produites par l'intimée, qui consistent toutes en des correspondances, postales ou électroniques, qui lui ont été adressées en 2015 par certains habitants de l'immeuble, en relation avec des événements survenus pendant la même année. Ils sont également sans pertinence et doivent dès lors être écartés de la procédure, en application des art. 150 al. 1 et 177 CPC.

1.6 L'appelante prend des conclusions tendant à l'audition de C_____. Selon elle, cette personne aurait assisté à un épisode impliquant G_____ et K_____, qui s'est déroulé le 13 juillet 2015.

Il a déjà été vu ci-dessus que toute forme de preuve doit avoir pour objet des faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

A nouveau, dans la mesure où l'événement visé par l'offre de preuve a eu lieu presque deux ans après la date de la résiliation litigieuse, il est sans pertinence pour statuer sur le bien-fondé des motifs invoqués par l'intimée dans le cadre du congé. Il ne se justifie dès lors pas de procéder à l'audition du témoin sollicité par l'appelante.

2. Dans un grief qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits. En effet, elle conteste être l'auteur de certaines dégradations des parties communes de l'immeuble, telles que souillures, crachats ou papiers éparpillés.

Selon elle, les témoignages réunis en première instance seraient sans force probante, compte tenu du différend l'ayant opposé à G_____, chargée du nettoyage de l'immeuble, concernant la qualité du travail de cette dernière.

Les premiers juges n'auraient pas tenu compte de la présence, pendant quelques semaines, d'un squatter dans l'entrée de l'immeuble, de même que du comportement de certains jeunes gens, présents dans les parties communes de l'immeuble. Selon l'appelante, le Tribunal aurait également dû tenir compte du contexte dans lequel les mises en demeure de la bailleuse lui ont été adressées, à savoir des réclamations qu'elle-même a formulées auprès de l'intimée, ce qui constituerait le véritable motif du congé.

2.1 Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. (ATF 138 II 374 consid. 4.3.1).

2.2 En l'espèce, le Tribunal a forgé sa conviction sur les pièces produites ainsi que sur les témoignages entendus. Le dossier de première instance contient ainsi plusieurs courriers postaux ou électroniques, envoyés en juillet et août 2013, par lesquels différentes personnes se plaignent du comportement de l'appelante. Les voisins habitant le logement du dessus ont signalé les insultes et les cris en précisant que l'appelante en était l'auteur. Quelques jours plus tard, un représentant de l'entreprise de nettoyage a également mentionné que l'appelante proférait des insultes à l'encontre de la concierge, et qu'elle dégradait la propreté de l'immeuble par des crachats et des œufs écrasés. A la fin août 2013, plusieurs habitants de l'immeuble se sont plaints, par écrit, du comportement de l'appelante envers le voisinage, mentionnant des agressions verbales, une forme de harcèlement et un comportement qualifié d'abusif. Le contenu de la pétition établie à la fin août 2013 a été confirmé par des personnes qui l'avaient signée et qui ont été entendues comme témoins par le Tribunal. Tel est notamment le cas de H_____, de D_____ et de I_____. Même si ces personnes n'ont pas vu l'appelante au moment où elle agissait, elles ont indiqué avoir constaté par elles-mêmes que des dégradations avaient été perpétrées et observé la présence de l'intéressée juste avant ou juste après leur commission.

G_____, chargée du nettoyage des parties communes du bâtiment pendant la période pertinente, a elle aussi confirmé avoir constaté que l'appelante salissait intentionnellement le hall d'entrée, l'ascenseur ou les escaliers. Elle a également relaté les insultes dont elle avait fait l'objet, dans la rue. Ce témoin a pris des photographies de dégradations commises, également produites au dossier.

Les premiers juges n'ont pas ignoré la présence de jeunes dans le hall d'entrée du bâtiment, puisque celle-ci est mentionnée dans les déclarations de certains témoins, en partie reprises dans le jugement lui-même. Ainsi, le témoin H_____

a notamment évoqué la présence de jeunes, précisant qu'il avait d'abord pensé qu'ils étaient à l'origine des souillures constatées. Par ailleurs, le squatter qui dormait dans la cage d'escaliers pendant une certaine période est également mentionné dans les dires du témoin L_____ et du témoin M_____, notamment. Dans sa relation des faits, le Tribunal n'a pas davantage omis les échanges de courriers ayant précédé la mise en demeure du 16 août 2013, précisant que l'appelante avait adressé plusieurs plaintes à l'intimée, dès juin 2012 au sujet de nuisances sonores causées par les grilles métalliques devant le garage et de problèmes de chauffage.

Considéré globalement, l'ensemble de ces éléments sont suffisants pour retenir que l'appelante est bel et bien l'auteure des agissements décrits notamment dans le courrier électronique envoyé le 29 juin 2013 par une habitante de l'immeuble, puis dans le courriel du 15 août 2013 rédigé par un collaborateur de l'entreprise de nettoyage, ainsi que dans la plainte collective signée à la fin août 2013 par plusieurs locataires de l'immeuble. Il est possible que certains témoins, tel que G_____, aient été animés par une forme de ressentiment à l'encontre de l'appelante. Toutefois, cela ne réduit pas à néant la force de conviction de ses déclarations. Celles-ci ont en effet été formulées sous serment, devant le Tribunal des baux et loyers, et plusieurs mois après que les faits pertinents se soient déroulés. Les propos de ce témoin sont, de plus, étayés par les dires de plusieurs autres témoins, comme cela a été rappelé ci-dessus. Certaines pièces produites confirment également la réalité des dégradations litigieuses.

Dans ces conditions, le grief de constatation inexacte des faits pertinents apparaît comme infondé et doit être rejeté. C'est dès lors sur l'état de faits tel qu'il a été retenu par le Tribunal dans le jugement attaqué qu'il convient d'examiner la suite de l'appel.

3. L'appelante critique l'application de l'art. 257f al. 3 CO. Elle relève avoir reçu de l'intimée deux avertissements écrits, dont aucun ne contenait le reproche de dégager des odeurs de cannabis, ou d'émettre des nuisances sonores. Les premiers juges ne pouvaient donc se fonder sur des émanations sonores ou olfactives pour retenir que les conditions prescrites par l'art. 257 f al. 3 CO étaient remplies. Le Tribunal ne pouvait pas davantage tenir compte des plaintes reçues par l'intimée, postérieurement à la notification de la résiliation litigieuse, pour statuer sur le bien-fondé de celle-ci.

3.1 Selon l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (al. 2). 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, s'agissant ici d'un bail d'habitation, peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives :

- une violation du devoir de diligence incombant au locataire;
- un avertissement écrit du bailleur;
- la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation;
- le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur;
- le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

Les excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (arrêt 4A_87/2012 déjà cité, consid. 4.1). Il est également sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêt 4A_263/2011 du 20 septembre 2011, consid. 3.4 résumé in JdT 2012 II 110). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêt 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). Pour qu'apparaisse le caractère insupportable des nuisances, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité face à leur continuation. Il a cependant été jugé qu'un délai d'un peu plus de huit mois à compter de l'avertissement n'était pas excessif (arrêt 4A_87/2012 du 10 avril 2012 déjà cité, consid. 5.3).

3.2 Dans le cas d'espèce, l'intimée a adressé deux courriers à l'appelante lui rappelant ses devoirs et obligations, notamment à l'égard de ses voisins. Il lui a notamment été rappelé l'interdiction d'incommoder son voisinage d'une manière quelconque, par exemple par des insultes ou des cris. Il était également mentionné le comportement de l'appelante à l'encontre de la concierge, dont le travail de nettoyage avait été souillé et dégradé, et qui avait elle-même subi des insultes.

A la fin août 2013, une nouvelle plainte de plusieurs habitants de l'immeuble était adressée à la représentante de l'intimée, relevant le « comportement abusif » de l'appelante. Les intéressés mentionnaient notamment des agressions verbales, du harcèlement, ainsi que des salissures volontaires après le passage de l'entreprise de nettoyage. Dans la mesure où ces agissements ont eu lieu après l'envoi des mises en demeure des 12 juillet 2013 et 16 août 2013, ils rentrent dans le cadre des manquements explicitement reprochés à l'appelante et peuvent par conséquent fonder une résiliation pour manque d'égards envers les voisins.

Il devient dès lors sans pertinence d'examiner si des émanations sonores ou olfactives, provenant du logement de l'appelante, étaient en l'espèce à même de motiver également la résiliation litigieuse.

C'est à juste titre que l'appelante soutient que le Tribunal ne peut pas tenir compte, pour statuer sur le bien-fondé de la résiliation litigieuse, des plaintes formulées par le voisinage après la notification du congé. Toutefois, le jugement attaqué ne prend pas en considération, lors de l'examen du motif de la résiliation, des événements postérieurs au 9 septembre 2013. Comme cela a déjà été relevé plus haut, l'établissement des faits permet de retenir que l'appelante a persisté dans ses agissements inadéquats et irrespectueux, en dépit des mises en demeure qui lui avaient été adressées en juillet et août 2013. Les plaintes reçues par l'intimée en octobre 2013 et avril 2014 sont certes mentionnées dans les considérants du jugement, mais sans que cela n'ait influé sur la reconnaissance du bien-fondé du congé.

En toutes hypothèses, et au vu de l'ensemble des éléments réunis au dossier, la Cour constate à son tour que l'intéressée a répété, postérieurement aux mises en demeure des 12 juillet 2013 et 16 août 2013, et jusqu'au début septembre 2013, certains des agissements qui lui étaient reprochés.

Les conditions d'application de l'art. 257 f al. 3 CO étant remplies, le congé du 9 septembre 2013 doit être déclaré efficace. Le jugement sera dès lors confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 juillet 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/762/2015 rendu le 18 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/21392/2013-6-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-
MARIETHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.