



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23781/2017

ACJC/1677/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 18 NOVEMBRE 2019

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2019, comparant par Me Bernard REYMANN, avocat, rue de la Croix d'Or 10, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

FONDATION B_____, sise Mairie de C_____, route _____, _____ (GE), intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.11.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/244/2019 du 19 mars 2019, reçu par les parties le 21 mars 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace le congé du 20 septembre 2017 notifié par la FONDATION B_____ (ci-après également la FONDATION B_____) à A_____ pour le 31 octobre 2017, portant sur l'appartement de 3 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à C_____ (GE) (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement l'appartement susmentionné (ch. 2), 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), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Le 3 mai 2019, A_____, représenté par son curateur, a formé appel de ce jugement concluant à ce que la Cour l'annule et constate l'inefficacité de la résiliation du bail, voire l'annule. Subsidiairement, il a conclu à ce que la Cour lui accorde une prolongation de bail de quatre ans jusqu'au 31 octobre 2021.
- b.** Le 6 juin 2019, la FONDATION B_____ a conclu à ce que la Cour confirme le jugement querellé.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.
- d.** Elles ont été informées le 12 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent du dossier :
- a.** En date du 6 août 2013, la FONDATION B_____, propriétaire, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ à C_____ (GE) et d'un parking extérieur n° XX.
- Le contrat a été conclu pour une durée de 5 ans, du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2018, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.
- Le loyer mensuel a été fixé à 1'125 fr., charges non comprises.
- b.** A_____ a été privé de l'exercice des droits civils en lien avec la gestion de son patrimoine et la conclusion de contrats par décision du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant du 11 juin 2015. Il est au bénéfice d'une curatelle de représentation et de gestion.

Son curateur a indiqué au Tribunal que A_____ habitait dans la commune de C_____ depuis des décennies et y avait le centre de ses intérêts. Il souffrait d'un léger retard mental et d'une faiblesse d'esprit et se rendait quatre jours par semaine dans un foyer de jour. A moyenne échéance, il était prévu qu'il soit placé dans une structure appropriée car il ne pourrait pas rester seul dans l'appartement, étant né en 1943. Il intégrait petit à petit cette idée.

c. En date du 14 août 2015, un couple de voisins du locataire, habitant au 3^{ème} étage, s'est plaint auprès de la bailleresse de nuisances sonores nocturnes provenant de l'appartement de A_____. Les bruits, ressemblant à des coups de marteau contre le mur, donnés à intervalles réguliers, commençaient vers 22h00 pour se terminer vers 2h00 du matin et les empêchaient de s'endormir ou les réveillaient. Sur la période du 19 juillet au 12 août 2015, ils avaient relevé sept épisodes de nuisances.

d. Le 18 août 2015, la bailleresse a informé le locataire du fait qu'elle avait reçu des plaintes concernant le bruit provenant de son appartement à des heures très tardives et lui a rappelé la teneur des Conditions générales et règles et usages locatifs concernant l'interdiction d'incommoder les voisins.

e. Le 2 septembre 2015, la bailleresse a requis du curateur du locataire qu'il intervienne auprès de celui-ci de façon à ce que le voisinage ne soit plus incommodé par les bruits nocturnes.

Le curateur du locataire a répondu le 8 septembre 2015 que ce dernier estimait les accusations à son encontre infondées et que les bruits reprochés provenaient probablement de la fermeture répétée d'une des portes de l'appartement mais non d'un marteau.

f. Le 21 avril 2017, la bailleresse a informé le locataire du fait qu'elle avait reçu de nouvelles plaintes des voisins qui étaient incommodés par le bruit fréquent provenant de son appartement à des heures très tardives.

Elle lui rappelait que, selon les Règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, il était interdit d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, tous bruits susceptibles d'être perçus hors de l'appartement étaient notamment interdits.

Le locataire était enjoint de tout mettre en œuvre pour éviter de troubler la tranquillité du voisinage.

Elle a précisé le 23 mai 2017 qu'elle avait reçu, courant mars, des plaintes de locataires concernant des bruits répétés et tardifs. A_____ semblait taper sur les murs et tuyaux de son logement dès 22h00.

g. Par courrier adressé par recommandé et pli simple le 17 août 2017, la bailleuse a informé le locataire de l'existence de nouvelles plaintes de voisins au sujet des nuisances sonores et l'a mis en demeure de cesser ses agissements, à défaut de quoi son bail serait résilié selon l'art. 257f al. 3 CO.

h. A la demande de certains habitants de l'immeuble concerné un constat d'huissier judiciaire a été établi le 18 août 2017 dans l'appartement de D_____, habitant au 2^{ème} étage, au-dessus de l'appartement concerné.

Il ressort de l'attestation établie par E_____, cleric autorisé en l'étude de Me F_____, qu'un bruit de résonance (chocs contre un mur) était nettement audible et répété de 21h30 à 23h00 et que ce bruit montait de l'appartement sis au 1^{er} étage, directement sous l'appartement de D_____. La voisine de palier avait informé l'huissier, vers 22h30, qu'elle avait sonné chez la personne émettant du bruit, sans succès, et avait appelé la police. Cette dernière était arrivée sur place aux alentours de minuit et demi et n'avait pas constaté de bruit.

i. Le 21 août 2017, le curateur du locataire a contesté les griefs de la bailleuse, arguant du fait que ce dernier faisait manifestement l'objet d'une cabale de la part de ses voisins. Il a également précisé que le locataire lui avait fait part de bruits intempestifs provenant de l'appartement situé au-dessus du sien.

j. Le 4 septembre 2017, les habitants G_____, D_____, H_____ et I_____ ont adressé à la régie copie du rapport de l'huissier judiciaire du 18 août 2017.

k. Par avis du 20 septembre 2017, la bailleuse a résilié le bail de A_____ pour le 31 octobre 2017 en invoquant une violation du devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO).

Elle précisait dans le courrier joint avoir reçu de nouvelles plaintes du voisinage à l'encontre du locataire.

l. Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

m. Non conciliée le 12 mars 2018, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 23 avril 2018, le locataire concluant, principalement, à l'inefficacité de la résiliation, subsidiairement, à son annulation et, plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, jusqu'au 31 octobre 2021.

Le 14 juin 2018, la bailleuse a conclu à la validation de la résiliation, au déboutement du locataire de toutes ses conclusions et a requis reconventionnellement son évacuation, ainsi que le prononcé de mesures d'exécution directes.

A_____ a conclu au déboutement de la bailleresse de toutes ses conclusions.

n. Le Tribunal a entendu quatre témoins qui ont confirmé que le locataire provoquait des nuisances sonores qui incommodaient le voisinage : des bruits nocturnes provenaient de son appartement, comme si quelqu'un tapait contre un mur. Cela commençait vers 21h-22h et pouvait durer jusqu'à 1h du matin ou plus. En se rendant chez lui, une locataire s'était aperçu que A_____ souffrait de démangeaisons et se grattait la nuit sur son canapé, canapé qui heurtait le mur. Les nuisances sonores s'étaient répétées en septembre 2017. Les voisins s'étaient plaints à plusieurs reprises de ces nuisances, auprès de la bailleresse et de la police. Les bruits cessaient parfois lorsque les voisins allaient sonner chez l'intéressé. Entre 2015 et 2017, il y avait eu une période d'accalmie, de même qu'aux environs du deuxième semestre de 2018 (témoins I_____, H_____, D_____ et G_____).

Dans les quinze jours ayant suivi la visite de l'huissier, le 18 août 2017, il y avait encore eu un ou deux épisodes de bruits nocturnes, mais ces bruits duraient moins longtemps et se produisaient moins tard que par le passé (témoins D_____ et G_____).

En décembre 2018 deux voisins étaient encore dérangés par les conversations téléphoniques de A_____ après 22h (témoins D_____ et G_____).

Une seule locataire de l'immeuble, qui l'avait quitté en août 2017, a indiqué ne pas avoir été dérangée par A_____, mais avoir appris par ses voisins que ces derniers l'étaient. Son appartement était du côté opposé à celui du locataire, alors que les voisins dérangés étaient ceux ayant la chambre à coucher au-dessus de l'appartement en question. Elle avait entendu, sans être dérangée, des bruits similaires à quelqu'un qui tapait depuis son appartement, plutôt après 23h. Elle avait un sommeil très lourd et rien ne la dérangeait (témoin J_____).

Le témoin K_____, neveu du locataire, qui n'habite pas dans l'immeuble litigieux, a pour sa part déclaré qu'il avait appris par des rumeurs que son oncle "risquait d'être mis à la porte" car "des gens voulaient le mettre dehors".

o. Le 21 décembre 2018, les habitants D_____, H_____ et I_____ ont informé la bailleresse du fait que de nouvelles nuisances sonores étaient survenues le 19 décembre 2018 entre 23h00 et 23h20.

p. Le témoin E_____, clerk huissier judiciaire ayant rédigé le rapport du 18 août 2017, ne s'est pas présenté à l'audience fixée pour son audition par le Tribunal le 29 janvier 2019. La bailleresse a renoncé à son audition alors que le locataire a maintenu sa demande d'audition de ce témoin.

Le Tribunal a rejeté la requête du locataire en ce sens sur la base d'une appréciation anticipée des preuves et a clôturé l'administration des preuves.

Les parties ont plaidé, persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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; 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 retenu que le congé notifié le 20 septembre 2017 l'avait été dans un délai admissible après la mise en demeure du 17 août 2017. Le contenu de la mise en demeure était suffisamment précis pour que l'intimé comprenne les reproches qui lui étaient adressés. L'instruction avait établi l'existence de nuisances sonores nocturnes provoquées par le locataire qui dépassaient la limite du tolérable entre les habitants d'un même immeuble. Il était établi que les nuisances avaient perduré entre l'avertissement et la résiliation du bail. La persistance de la violation du devoir de diligence du locataire rendait manifestement la poursuite du bail insupportable, de sorte que le congé était fondé. Aucune prolongation de bail ne pouvait être accordée, vu le motif de la résiliation.

L'appelant fait valoir qu'il n'est pas établi qu'il soit l'auteur des nuisances; il se couchait vers 21h00/21h30. Il faisait l'objet d'une cabale de la part de ses voisins. Le témoin J_____ n'avait jamais constaté de nuisances de sa part. Le délai entre l'avertissement et la résiliation du bail était trop court. Son droit d'être entendu avait été violé du fait du refus par le Tribunal d'entendre comme témoin l'auteur du constat d'huissier du 18 août 2017. Le congé contrevenait aux règles de la bonne foi.

2.1 2.1.1 Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO précise que lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Cette disposition s'applique dans tous les cas où le locataire use de la chose en violation de la loi ou des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5).

La violation du devoir de diligence peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5).

Il est sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêts du Tribunal fédéral 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1; 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.2).

Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1).

Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués (à usage d'une famille nombreuse, par

exemple), de leur localisation, de leur état d'entretien et des efforts accomplis - ou non - par le perturbateur (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 889).

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

De plus, le congé doit correspondre au fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier. A cet égard, des délais de quatre mois et six jours et de cinq mois entre l'avertissement et la résiliation de bail ont été considérés comme admissibles, contrairement à un délai de dix-huit mois (arrêts du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.1; 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3cc et 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 bb; LACHAT, *op. cit.*, p. 888 et 889).

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 consid. 3.4).

Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

2.1.2 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 5A_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêts du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1;

5A_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

2.1.3 Selon l'art. 157 CPC, le Tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

2.2 En l'espèce, l'existence des nuisances sonores provoquées par l'appelant et invoquées par l'intimée à l'appui de la résiliation du bail, à savoir des coups donnés contre le mur à intervalles réguliers pendant la nuit, notamment entre 22h00 et 02h00, est établie tant par les pièces produites que par les témoignages recueillis. Il est également démontré que ces nuisances, qui contreviennent aux Règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Genève, incommode les voisins de l'appelant à un point qui dépasse la tolérance qui peut être exigée de la part de l'intimée et des autres locataires.

Depuis août 2015, plusieurs voisins de l'appelant se sont en effet plaints à maintes reprises auprès de l'intimée et de la police du fait qu'ils étaient dérangés la nuit par des bruits provenant de l'appartement de l'appelant, bruits qui semblaient être des coups donnés contre les murs à intervalles réguliers.

Les témoins I_____, H_____, D_____ et G_____ ont confirmé que les nuisances précitées provenaient bien de l'appartement de l'appelant, qu'elles avaient perduré jusqu'au moment de la résiliation du bail et s'étaient encore reproduites par la suite, même s'il y avait eu des intervalles d'accalmie.

Le fait que les bruits cessent lorsque les voisins vont sonner chez l'appelant confirme au demeurant qu'ils sont bien provoqués par celui-ci.

La déclaration du témoin J_____, qui a indiqué avoir entendu les bruits mais que cela ne la dérangeait pas car elle avait un sommeil très lourd, n'est pas décisive; en effet, vu l'emplacement de son appartement, les bruits étaient vraisemblablement atténués. Par ailleurs, elle a indiqué qu'elle était très peu sensible au bruit. Or la tolérance due entre voisins dans le cadre de l'application de l'art. 257f al. 3 CO se mesure à l'aune d'une sensibilité moyenne, correspondant au sentiment majoritaire des autres occupants de l'immeuble.

Les éléments de preuve qui précèdent sont corroborés par la teneur du constat d'huissier du 18 août 2017, duquel il ressort que le clerc d'huissier autorisé qui s'est rendu dans l'appartement du témoin D_____ ce jour-là y a personnellement

entendu des bruits répétés de chocs contre les murs de 21h30 à 23h00. Ces bruits provenaient de l'appartement de l'appelant, sis au 1^{er} étage, sous celui du témoin D_____.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, s'agissant d'un constat portant le timbre humide d'un huissier judiciaire assermenté, ce document revêt une force probante, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'audition de son auteur. L'appelant n'explique d'ailleurs pas quel élément nouveau et déterminant pour l'issue de la cause cette audition serait susceptible d'apporter. Le Tribunal était dès lors en droit de renoncer à l'audition de E_____, au motif que celle-ci n'était pas de nature à ébranler la conviction qu'il avait acquise sur la base des éléments de preuve déjà recueillis. Le droit d'être entendu de l'appelant n'a par conséquent pas été violé de ce fait.

Aucun élément du dossier ne fonde par ailleurs l'allégation de l'appelant selon laquelle il ferait l'objet d'une cabale de ses voisins. L'existence d'une cabale ne ressort en particulier pas des déclarations du neveu de l'appelant qui a indiqué avoir entendu une rumeur selon laquelle son oncle "risquait d'être mis à la porte" car "des gens voulaient le mettre dehors". Ces affirmations, qui doivent être prises avec réserve car elles émanent d'un parent de l'appelant, sont trop vagues et inconsistantes pour en tirer quelque conclusion que ce soit.

Les allégations de l'appelant selon lesquelles il est lui-même dérangé par des bruits intempestifs ne sont quant à elles pas établies et sont, en tout état de cause, dénuées de pertinence pour l'issue du litige.

C'est également à juste titre que le Tribunal a retenu que le délai d'un mois et trois jours qui s'est écoulé entre la mise en demeure de la bailleuse et la résiliation du bail était adéquat et conforme aux exigences jurisprudentielles. La mise en demeure était en outre parfaitement claire et elle n'a pas été suivie d'effet, comme cela ressort du constat d'huissier et des témoignages recueillis par le Tribunal.

Le fait que, dans les deux semaines qui ont suivi le constat d'huissier, les nuisances reprochées à l'appelant ont persisté, mais de manière atténuée, n'est pas décisif. En effet, dans la mesure où l'appelant persiste à contester être la source de ces nuisances, alors même qu'il est établi qu'elles proviennent de son appartement, cette diminution d'intensité des nuisances, qui s'est au demeurant révélée n'être que passagère, ne suffit pas à démontrer qu'il a, suite à la mise en demeure, rectifié son comportement de manière à préserver à l'avenir la tranquillité de ses voisins.

L'appelant ne conteste par ailleurs pas que les nuisances qui lui sont reprochées, telles qu'établies par les éléments de preuve recueillis, atteignent un degré de gravité suffisant pour justifier une résiliation anticipée du bail.

Il ressort de ce qui précède que l'appelant, nonobstant la protestation écrite de l'intimée, a persisté à enfreindre son devoir de diligence et à manquer d'égard envers ses voisins en provoquant des bruits nocturnes dérangeant ces deniers de manière à rendre insupportable le maintien du bail. La résiliation du bail notifiée par l'intimée est par conséquent valable.

Contrairement à ce que fait valoir l'appelant, l'on ne discerne aucun abus de droit dans l'attitude de l'intimée et la résiliation n'est pas contraire aux règles de la bonne foi.

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

3. Aucune prolongation de bail n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins en application de l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO).

Le congé étant valablement fondé sur l'art. 257f al. 3 CO en l'espèce, aucune prolongation de bail ne peut être accordée.

L'appel est ainsi également infondé sur ce point.

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 3 mai 2019 par A_____ contre le jugement JTBL/244/2019 rendu le 19 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23781/2017-1-OSB.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.