REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29495/2018 **ACJC/1069/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 AOUT 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 juin 2022, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

FONDATION B_____, intimée, représentée par C_____, _____, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 28 août 2023

EN FAIT

A. **a.** Par jugement JTBL/465/2022 du 15 juin 2022, notifié le 17 juin 2022 à A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré efficace et valable le congé notifié le 28 novembre 2018 pour le 31 décembre 2018 par la FONDATION B_____ portant sur l'appartement de trois pièces au cinquième étage de l'immeuble sis route 1_____ no. _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec lui l'appartement précité (ch. 2), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre le jugement précité, au Tribunal 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. En résumé, le Tribunal a considéré que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO étaient remplies et que la résiliation anticipée du bail du 28 novembre 2018 était valable.

Il a retenu que A_____ n'avait pas cessé son comportement nuisible à l'égard des autres locataires, lesquels s'étaient plaints auprès de la bailleresse. Les plaintes n'ayant pas non plus cessé suite à l'envoi de plusieurs courriers de mise en demeure de la bailleresse à A_____, le congé était efficace et valable.

Ces plaintes avaient par ailleurs mené à la condamnation pour injures de A_____ par ordonnance pénale. Son comportement inadéquat avait été prouvé.

Ce congé donné en application de l'art. 257f al. 3 CO ne pouvait dès lors pas être considéré comme abusif, dans la mesure où l'art. 271 CO ne pouvait trouver application qu'exceptionnellement dans un tel cas.

Aucune prolongation de bail n'était envisageable en cas de résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, A_____ étant demeuré dans le logement depuis le 1er décembre 2018 sans aucun titre valable.

Le Tribunal a dès lors prononcé son évacuation.

B. **a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 18 août 2022, A_____ a fait appel de ce jugement, concluant principalement à l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif. Cela fait, il a conclu à ce que le congé du 28 novembre 2018 notifié par la FONDATION B_____ pour le 31 décembre 2018 soit déclaré inefficace et à ce que cette dernière soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions. A titre subsidiaire, il a conclu à ce que les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris soient annulés et à ce que la FONDATION B_____ soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

En substance, A_____ reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en déclarant efficace le congé notifié par la FONDATION B_____.

S'agissant de la constatation inexacte des faits, A_____ se plaint de ce que le Tribunal n'aurait pas précisé que le Ministère public ne disposait d'aucun élément dans son dossier lui permettant d'établir la réalité des faits relatifs à l'infraction de menaces. A cet égard, le Tribunal n'aurait pas non plus indiqué, d'une part, que D_____ et E_____ n'avaient pas vu A_____ menacer des locataires avec un couteau et, d'autre part, que F_____ n'avait pas non plus vu d'altercation entre celui-ci et d'autres locataires.

Le Tribunal n'aurait pas non plus précisé les dates de prise de fonction du concierge, G_____, afin d'établir les prémisses du conflit. Ce dernier était même arrivé à manipuler les locataires de sorte à ce qu'ils voient A_____ d'un autre œil.

Finalement, le Tribunal aurait déformé les propos de A_____ dans la mesure où celui-ci aurait déclaré avoir effectivement été menacé, alors que le Tribunal aurait indiqué qu'il se serait simplement « senti menacé ».

Quant à la violation de l'art. 257f al. 3 CO, A_____ soutient que les courriers qui lui ont été adressés - à l'exclusion de celui du 18 avril 2018 - ne remplissaient pas les exigences légales de la disposition précitée et que, par conséquent, le délai de sept mois qui s'était écoulé entre la mise en demeure et la résiliation laissait comprendre que la poursuite du bail par la bailleresse n'était pas insupportable. S'il fallait considérer le congé valable, les deux seules plaintes ultérieures à la protestation écrite de la bailleresse ne seraient pas susceptibles de faire état d'une récidive dans ce comportement nuisible.

b. Par réponse du 20 septembre 2022, la FONDATION B_____ s'en est principalement rapportée à l'appréciation de la Cour quant à la recevabilité de l'appel, a conclu à ce que le jugement entrepris soit confirmé, à ce que A_____ soit débouté de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit condamné en tous les dépens de deuxième instance.

S'agissant de la constatation inexacte des faits, la FONDATION B_____ s'est référée aux menaces alléguées par A_____ et a précisé que ce dernier n'avait pas été en mesure de prouver une quelconque menace à son égard.

L'intégralité des faits qui ressortait des témoignages n'était pas contestée, dans la mesure où elle avait été protocolée.

Pour le surplus, il ne pouvait être contesté que le Ministère public ne disposait pas de suffisamment d'éléments probants concernant l'infraction de menaces, dans la mesure où celui-ci avait rendu une ordonnance de non entrée en matière sur ce point. Néanmoins, la FONDATION B_____ a précisé que la résiliation du contrat de bail n'avait pas uniquement eu lieu sur la base de la plainte pénale déposée pour menaces, mais bien suite aux plaintes des locataires, reçues concernant le comportement de A_____.

Quant à la manipulation des locataires par le concierge, la FONDATION B_____ a relevé qu'il s'agissait d'une pure appréciation de A_____ qui n'avait pour le surplus pas été en mesure de prouver ce fait.

Concernant la prétendue violation de l'art. 257f al. 3 CO, la FONDATION B_____ a relevé que la résiliation du contrat de bail était due à l'attitude générale de A_____, sans se limiter aux seuls faits relatés par les témoins, notamment s'agissant des menaces de ce dernier au moyen d'un couteau. En effet, deux courriers datés des 3 et 21 mars 2022 avaient été adressés au Tribunal afin que celui-ci soit informé de l'aggravation de la situation.

Pour le surplus, la pétition signée par plus de 53 locataires ainsi que les témoignages des collaborateurs de H_____ étaient la preuve que les plaintes des locataires étaient réelles.

Ces faits avaient mené la FONDATION B_____ à adresser à A_____ trois courriers d'avertissement ainsi qu'une mise en demeure formelle. Tous les faits qui lui étaient reprochés ressortaient de ces courriers, au fur et à mesure de leur survenance, le dernier en date mentionnant expressément le risque pour A_____ de voir son contrat de bail être résilié.

Qui plus est, A_____ n'avait jamais éprouvé la nécessité d'être assisté d'un interprète lors des audiences devant le Tribunal et avait toujours pu s'exprimer en français. Il était dès lors capable de comprendre la teneur des courriers d'avertissement qui lui avaient été adressés.

Dans la mesure où il avait instillé un sentiment d'insécurité, tant chez le concierge, que chez la famille de celui-ci et chez les autres locataires - durant toute la période de la procédure également - les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réalisées et la résiliation du contrat de bail était valable.

c. A_____ a répliqué par acte déposé le 26 octobre 2022.

Par duplique expédiée le 30 novembre 2022, la FONDATION B_____ a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles, soit deux courriels de G_____ datés respectivement des 21 et 28 novembre 2022.

Ces derniers concernaient des plaintes attestant la persistance du comportement nuisible de A_____.

d. En date du 9 décembre 2022, A_____ a fait usage de son droit de réplique inconditionnelle.

e. Les parties ont été informées par pli séparé de ce que la cause avait été gardée à juger en date du 1er février 2023.

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

a.a A_____, locataire, et la FONDATION B_____, bailleresse, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces au cinquième étage de l'immeuble sis no. _____ route 1_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1er août 2017 au 31 juillet 2018, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer a été fixé à 905 fr. par mois, charges comprises.

a.b L'immeuble est géré par la régie I_____ (ci-après « la régie »).

H_____ intervient dans l'immeuble.

b.a Le 18 avril 2018, le concierge de l'immeuble, G_____, s'est plaint auprès de la régie du comportement de A_____, lequel l'avait insulté et menacé alors qu'il était totalement nu, devant la porte de son appartement à 8h10 et ensuite, au rez-de-chaussée, plus tard dans la matinée.

Le même jour, la régie en a informé A_____ et lui a rappelé les règles à respecter dans l'immeuble.

b.b Le 30 avril 2018, A_____ a contesté ces reproches en précisant que le concierge provoquait des nuisances sonores, notamment des claquements de porte l'empêchant de dormir au point de mettre sa santé en danger.

Le 4 juin 2018, il a écrit à la régie que la situation s'aggravait, ce à quoi la régie a répondu le 20 juin 2018 qu'elle maintenait la position exprimée dans son courrier du 18 avril 2018 : il lui incombait d'adopter une attitude respectueuse du voisinage, notamment par l'absence d'injures et de veiller à porter des tenues adéquates dans les parties communes de l'immeuble.

c. Le 4 juillet 2018, la régie a informé A_____ avoir reçu de nouvelles plaintes à son égard, à savoir qu'il déplaçait régulièrement les canapés et fauteuils qui se trouvaient dans les locaux communs. En outre, son attitude générait un sentiment d'insécurité auprès du voisinage. Elle lui a ainsi demandé de cesser immédiatement d'adopter ce comportement, le courrier tenant lieu d'avertissement.

Le 16 juillet 2018, le locataire a contesté le contenu du courrier de la régie et sollicité la tenue d'une séance de conciliation afin de clarifier la situation. Malgré les relances de A_____, la bailleresse n'a pas organisé de séance, précisant néanmoins qu'un de ses représentants se rendrait prochainement dans l'immeuble pour rencontrer le locataire.

Le 21 septembre 2018, J_____, épouse du concierge, a informé la régie que A_____ l'avait épiée et dévisagée dans le tram et était descendu au même arrêt qu'elle avant de la suivre. Elle avait eu très peur, s'était cachée et s'était rendue à la police qui avait enregistré une main courante.

d. Le 29 octobre 2018, la régie a mis le locataire en demeure de cesser ses agissements, l'informant avoir reçu de nouvelles plaintes à son sujet. Elle lui reprochait notamment une altercation avec des locataires, de l'agressivité de langage et de comportement, provoquant un sentiment d'insécurité chez certains voisins.

Le courrier constituait un dernier avertissement.

e. Le 4 novembre 2018, le concierge a averti la régie qu'il avait appelé la police car A_____ s'en était pris à son fils en l'insultant et en le menaçant.

A_____ a répondu que c'était le concierge qui l'avait menacé et insulté. Il a renouvelé sa proposition de participer à une séance de conciliation afin de mettre un terme à son profond désarroi.

f. Le 7 novembre 2018, la régie a informé A_____ avoir appris qu'il avait été récemment mêlé à un nouveau litige avec ses voisins, en tenant notamment des propos insultants et menaçants. Elle le conviait à une rencontre avec la bailleresse le 5 décembre 2018.

g. Le 21 novembre 2018, le concierge a averti la régie d'une nouvelle agression verbale de la part du locataire.

h. Le 26 novembre 2018, K_____, gérante sociale de l'immeuble pour le compte de H_____, a relaté à la régie que A_____ aurait menacé le concierge avec un couteau. Elle a ajouté que, selon un autre voisin, A_____ cracherait dans l'ascenseur.

i. Le 28 novembre 2018, le concierge a déposé plainte pénale contre A_____ pour menaces et injures.

Lors de son audition par la police, il a déclaré que lui et sa famille avaient fait l'objet d'insultes, d'injures et de menaces notamment au moyen d'un couteau.

Le Ministère public a rendu, le 22 octobre 2019, une ordonnance pénale reconnaissant A_____ coupable d'injures et une ordonnance de non-entrée en matière s'agissant des menaces.

j. Par avis officiel du 28 novembre 2018, la bailleresse a résilié le contrat de bail de A_____ pour le 31 décembre 2018.

Ce dernier a contesté le congé par requête déposée le 18 décembre 2018 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission).

k. Le 14 mai 2019, une médiation s'est tenue entre A_____ et le concierge.

l. Entre novembre et décembre 2019, A_____ s'est plaint à plusieurs reprises auprès de H_____ du comportement à son égard de la gérante sociale de l'immeuble ainsi que du service téléalarme et a demandé la tenue d'un rendez-vous qui a été fixé en janvier 2020 par H_____.

m. En juin et septembre 2020, le concierge a continué de se plaindre auprès de la régie du comportement de A_____ à son égard et à celui de sa famille, ayant mené à une intervention de la police le 4 septembre 2020.

n. Le 16 septembre 2020, la régie a ainsi informé le locataire avoir reçu de nouvelles plaintes à son encontre, à savoir :

- Des petits mots manuscrits collés dans tous les étages;
- Des insultes violentes envers le concierge;
- Des insultes violentes envers des locataires;

- Une gestuelle violente auprès d'une locataire;
- Des accusations calomnieuses;
- Des incitations auprès des résidents de ne pas parler au concierge;
- Un espionnage de locataires au sein de l'immeuble et à l'extérieur;
- Le dérangement du personnel de H_____ faisant le ménage le soir;
- L'intervention de la police;
- La fermeture des stores des balcons communs;
- Le déplacement incessant des fauteuils mis à disposition dans les parties communes de l'immeuble.

o.a Le 24 septembre 2020, D_____ de [l'entreprise] H_____ a informé la régie que les habitants de l'immeuble exprimaient leur colère concernant le comportement de A_____ et étaient dans l'attente d'actions de la part de H_____. Certains se sentaient en insécurité. En outre, depuis le retour de vacances du concierge, le locataire écrivait des mots dans tout l'immeuble indiquant que la femme du concierge travaillerait « au noir ».

o.b Le 25 septembre 2020, H_____ a rappelé au locataire les nombreux entretiens qu'il avait eus au sujet de son comportement, notamment car il avait agressé plusieurs résidentes et il ne cessait d'importuner les voisins et les collaborateurs de H_____ par son attitude menaçante et agressive, sans compter les tracts distribués dans l'immeuble insinuant des faits non démontrés. H_____ le mettait en garde contre les conséquences d'une absence de modification de son comportement.

A_____ a contesté les faits reprochés et a rappelé à H_____ l'attitude adoptée par la gérante sociale et le service téléalarme tout en lui demandant d'intervenir pour régler le problème.

p. Le 27 septembre 2020, L_____, locataire de l'immeuble, a confirmé que A_____ la réveillait chaque nuit en frappant à sa porte et l'avait menacée avec un couteau. Elle ne se sentait plus en sécurité et avait fait appel à la police à plusieurs reprises.

Deux attestations de son médecin des 25 et 28 septembre 2020 indiquent qu'elle était angoissée face à l'attitude du locataire et souffrait d'un état anxieux majeur.

q. Le 5 octobre 2020, deux locataires se sont plaintes du comportement du locataire, notamment car il frappait contre leur porte la nuit pour y laisser des petits mots.

r. Le 14 octobre 2020, le concierge a fait parvenir à la régie une pétition signée par 53 voisins au sujet du comportement de A_____.

s. Le 25 octobre 2020, M_____, locataire de l'immeuble, a averti par écrit la régie qu'une de ses voisines s'était plainte à lui de menaces verbales et physiques de la part du locataire. Ce dernier sonnait aux portes au milieu de la nuit. Une voisine avait été menacée avec un couteau mis sur son ventre. Il a ajouté que malgré la condamnation pénale du locataire ayant fait suite à la plainte déposée par le concierge, il continuait d'insulter ce dernier et sa famille et de les harceler quotidiennement. Il a précisé que

A_____ insultait également les gens depuis son balcon, salissait les ascenseurs et déposait des journaux et petits mots partout dans l'immeuble.

M_____ a confirmé la teneur de ce courrier lors de l'audience du 13 janvier 2022.

t. Le 29 octobre 2020, une représentante de la bailleresse a informé la régie que A_____ continuait d'avoir une attitude agressive à l'égard du concierge et n'épargnait pas les autres résidents. En outre, les employés de H_____ avaient peur que A_____ passe à l'acte car il aimait se montrer menaçant avec un couteau.

u. Le 30 octobre 2020, le locataire a fait l'objet d'une mesure de curatelle, limitée à sa représentation devant le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant.

v. Déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 11 décembre 2020, la requête en contestation de congé a été portée devant le Tribunal le 16 décembre 2020.

Le locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé et subsidiairement, annule ce congé et lui octroie une prolongation de bail de quatre ans échéant le 31 décembre 2022.

Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 23 février 2021, la bailleresse a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal constate la validité du congé, et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'il condamne le locataire à évacuer l'appartement et l'autorise à faire usage de la force publique pour procéder à son expulsion forcée dès l'entrée en force du jugement.

Le 12 avril 2021, A_____ a conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle dans la mesure où elle était prématurée.

w. Lors de l'audience du 6 septembre 2021, les parties ont été entendues par le Tribunal.

w.a Le locataire a déclaré qu'il ne s'entendait pas avec le concierge, qu'il se sentait menacé par lui et sa famille et qu'il en souffrait beaucoup.

Le concierge le dérangeait en travaillant devant sa porte très tôt le matin.

A_____ a admis être l'auteur des mots déposés dans l'immeuble et ajouté qu'aucune des personnes ayant signé la pétition n'était venue lui parler et qu'elles étaient manipulées par le concierge.

Finalement, il a précisé que depuis le mois d'avril 2018, il souhaitait déménager mais n'avait pas les moyens de trouver un autre logement.

En 2018, la séance de médiation qui devait avoir lieu avait été annulée en raison de nouvelles plaintes reçues à son sujet.

w.b La représentante de la bailleresse a déclaré que le concierge ne travaillait pas avant 8h devant la porte de A_____ et qu'aucun autre locataire ne s'était plaint du concierge. En revanche, une locataire avait demandé à être relogée en raison du comportement de A_____.

Elle a produit deux pièces complémentaires, à savoir un courrier daté du 18 mars 2021 adressé au locataire dans lequel elle indiquait avoir reçu de nouvelles plaintes à son sujet et un courriel du concierge, daté du 1er novembre 2021, se plaignant du comportement du locataire.

w.c Le Tribunal a par ailleurs entendu des témoins lors de l'audience du 13 janvier 2022 dont il ressort essentiellement ce qui suit :

N_____, habitant l'immeuble au septième étage depuis quatre ans, a déclaré ne jamais avoir eu de problèmes avec le locataire et n'avoir jamais constaté d'altercation entre ce dernier et d'autres habitants de l'immeuble. Il a ajouté ne pas avoir rencontré de problème avec le concierge qui faisait très bien son travail.

D_____, infirmière auprès de H_____, a déclaré qu'elle n'avait jamais eu de contact avec le locataire mais que ses collègues lui avaient dit qu'il faisait partie des locataires posant problème. En outre, certains voisins s'étaient plaints de son attitude agressive mais la situation s'était toutefois apaisée.

G_____, concierge, a déclaré qu'il avait rencontré des problèmes avec le locataire dès son arrivée dans l'immeuble car il se plaignait de bruits tôt devant sa porte. Il a affirmé ne jamais avoir travaillé devant la porte de A_____ avant 8h00 et avoir même modifié ses horaires suite aux plaintes de locataires. Il avait constaté que A_____ déplaçait régulièrement les meubles dans la salle commune. La situation s'était améliorée mais le locataire continuait à lui dire des choses désagréables, à mettre des mots dans les caves ou les ascenseurs et à glisser des journaux sous les portes et dans les boîtes aux lettres. Son comportement compliquait son travail puisqu'il devait remettre les chaises en place et enlever les mots. Il a confirmé que lui et sa famille avaient fait l'objet d'insultes et de menaces, et le fait que le locataire avait suivi son épouse dans le bus.

M_____, lequel a habité l'immeuble jusqu'en septembre 2021, a quant à lui confirmé qu'une voisine avait été menacée par A_____, et que ce dernier s'était aussi montré agressif à son égard. Il n'avait néanmoins pas peur de A_____ et n'avait jamais personnellement vu ce dernier muni d'un couteau.

w.d Le 3 mars 2022, la bailleresse a informé le Tribunal que selon le concierge, le locataire avait redoublé d'intensité dans ses agissements hostiles, notamment en dispersant des notes dans l'immeuble faisant état de travail « au noir », de « vol » et de « fraude au chômage » et en déplaçant des meubles.

Le 21 mars 2022, la bailleresse a informé le Tribunal que la situation empirait puisque le locataire allait glisser des petits papiers sous la porte du logement du concierge.

w.e Lors de l'audience du 24 mars 2022, le locataire a déposé un chargé de pièces complémentaires, soit un mot insultant laissé sur sa porte, un courrier de la régie daté du mois de septembre 2017 informant les locataires qu'en cas de conflits, la médiation était vivement recommandée et des courriers au sujet de ses recherches de relogement.

x. Entendu le 24 mars 2022, E_____, habitant l'immeuble au troisième étage, a déclaré que deux ou trois ans auparavant, le locataire avait agressé sa femme et son chien. Il

n'avait pas assisté à des altercations avec d'autres habitants de l'immeuble mis à part une fois où le locataire avait verbalement agressé le fils de la concierge. Il savait que le locataire harcelait les gens en leur interdisant de parler au concierge, et qu'il mettait des mots partout dans l'immeuble sur lesquels il était indiqué que l'épouse du concierge travaillerait "au noir". Il n'avait pas le souvenir d'avoir signé de pétition. Finalement, il a affirmé être très satisfait du travail du concierge avec qui il n'avait jamais rencontré de problème.

y. A l'issue de l'audience, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, ensuite de quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. **1.1**

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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 (SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizeriche Zivilprozessordnung, 3ème éd., 2017, 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 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 (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 précité consid. 1).

1.1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges comprises, s'élève à 10'860 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel susmentionné, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (10'860 fr. x 3 ans = 32'580 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

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

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1); en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'intimée allègue des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve la diligence requise (let. b).

Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, CR-CPC, 2019, N 6 *ad* art. 317 CPC).

En l'espèce, l'intimée a produit deux courriels de G_____ datés respectivement des 21 et 28 novembre 2022 relatant la persistance du comportement nuisible de l'appelant.

Dans la mesure où ces pièces sont postérieures à la mise en délibération de la présente cause par-devant le Tribunal - en date du 24 mars 2022 - elles sont recevables.

3. **3.1** Dans un premier grief, l'appelant se plaint d'une constatation inexacte des faits au motif que le Tribunal aurait omis de préciser certains faits.

3.2 La « constatation inexacte des faits » mentionnée à l'art. 310 let. b CPC habilite l'instance supérieure 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'instance supérieure (JEANDIN, *op. cit.,* N 6 *ad* art. 310).

3.3 S'agissant des précisions apportées par les témoins relatives à l'utilisation d'un couteau par l'appelant lors des menaces alléguées, il sied de préciser que le Tribunal a indiqué que le Ministère public avait rendu une ordonnance de non entrée en matière au sujet de ces faits. Les précisions ultérieures alléguées par l'appelant n'ont aucune influence sur l'issue du litige, dans la mesure où ces faits n'ont pas fondé, à eux seuls, la résiliation anticipée du contrat de bail.

Concernant la manipulation des locataires par le concierge, l'appelant n'a pas été en mesure d'apporter la preuve de ces allégations, c'est ainsi à raison que le Tribunal n'en a pas fait état. Tout au plus, la prise de fonction du concierge est sans importance pour l'issue du litige dans la mesure où ce sont les plaintes effectives qui ont été adressées à la régie qui sont déterminantes.

Quant aux menaces reçues par l'appelant, celui-ci n'a pas été en mesure de les prouver et le Tribunal n'avait pas d'autre choix que de ne pas les retenir.

4. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en retenant que les conditions d'application avaient toutes été remplies et que la résiliation anticipée du contrat de bail était ainsi efficace et valable.

4.1

4.1.1 A teneur de 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.

Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (ATF 136 III 65 consid. 2.5 ; 132 III 109; arrêts du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3bb et 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1). La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose de respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.3).

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.

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).

4.1.2 L'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : (1) la violation de la diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec les manquements évoqués par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1 et 4C_306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.1).

L'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire; il requiert tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. La résiliation anticipée est destinée à rétablir une situation normale dans l'immeuble et à ménager les intérêts des autres locataires et des voisins, auxquels le bailleur doit veiller. A supposer qu'un locataire soit privé de discernement en raison d'une maladie psychique et ne soit pas en mesure de contrôler son comportement, cet état ne saurait priver le bailleur de la faculté de résilier le bail de

façon anticipée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_2/2017 précité consid. 3.2; 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1; 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2).

4.1.2.1 Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, il faut notamment que le locataire, par sa manière de se comporter dans le bâtiment, n'ait pas respecté les égards qui sont dus aux autres locataires, en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité. En particulier, le locataire doit s'abstenir de faire du bruit, de générer des odeurs nauséabondes, de troubler la paix de l'immeuble, de se comporter de manière contraire aux mœurs ou de tolérer de tels comportements dans les locaux loués ou de violer le droit pénal, par exemple en injuriant les voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 884; HIGI, *op. cit.*, N 12 *ad* art. 257f CO ; SVIT-Kommentar, N 36 *ad* art. 257f CO).

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 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1). Le locataire, qui dérange les voisins à toute heure du jour ou de la nuit en tapant contre les murs, le sol, voire même la tuyauterie, se rend coupable de nuisances caractéristiques d'un manque d'égards envers les voisins (arrêt du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.3).

Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1 et 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2).

4.1.2.2 La résiliation anticipée du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur qui a pour but de faire cesser une violation en cours et d'en empêcher une nouvelle; elle doit indiquer précisément l'obligation violée par le locataire et les mesures qu'il lui revient de prendre pour que la situation redevienne normale. La protestation écrite du bailleur doit mentionner l'état de fait constituant un usage contraire au bail et ce qu'il est demandé au locataire (ACJC/929/2022 du 7 juillet 2022 consid. 4.1.1; ACJC/1282/2013 du 4 novembre 2013 consid. 4.2 et autres arrêts cités). Seules des circonstances exceptionnelles justifient de priver le locataire d'une telle possibilité (arrêts du Tribunal fédéral 4A_162/2014 du 26 août 2014 consid. 2.2 et 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.2).

Le bailleur doit agir dans un laps de temps raisonnable à dater de la connaissance de la contravention (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, 14ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 19).

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_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

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 en 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, de leur localisation, de leur état d'entretien (par exemple la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis - ou non - par le perturbateur (ACJC/1152/2009 du 5 octobre 2009; LACHAT, *op. cit.*, p 889-890).

4.1.2.3 Le bailleur doit être en mesure d'établir que le locataire ne tient pas compte de la protestation et des griefs qu'elle contient, en tout ou en partie à tout le moins (WESSNER, *in* Commentaire pratique, *in* Droit du bail à loyer et à ferme, 2e édition, 2017, N 36 *ad* art. 257f CO).

Ainsi, le congé doit correspondre à un fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne peut pas survenir longtemps après ce dernier (arrêts du Tribunal fédéral 4A_257/2013 consid. 3.1; 4C_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd et ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003).

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_270/2001 du 26 novembre 2001 et 4C_118/2001 du 8 août 2001; ACJC/811/2009 du 19 juin 2009; LACHAT, *op. cit.,* p. 678-679). Un délai de quelques mois, et même de huit mois, entre l'ultime protestation et le congé a été jugé admissible par le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3; WESSNER, *in* Commentaire pratique, *op. cit.,* N 37-38 *ad* art. 257f CO).

L'écoulement du temps constitue un des facteurs pertinents, mais il n'est pas le seul, le juge devant tenir compte de l'ensemble des circonstances (BURKHALTER / MARTINEZ-FAVRE, *in* Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 156).

Il appartient au bailleur de prouver la réalisation desdites conditions. Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

4.1.3 Un congé anticipé remplissant les conditions de l'art. 257f al. 3 CO peut être annulé lorsqu'il apparaît contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Une telle annulation présuppose des circonstances particulières et ne peut être que très rarement admise (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2). A titre d'exemple, le bailleur qui a incité le locataire à nuire aux voisins ne pourrait pas de bonne foi résilier son bail (WEBER, *in* Commentaire bâlois du Code des obligations I, 6ème éd. 2015, N 8 *ad* art. 257f CO).

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. Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (ACJC/54/2017 du 16 janvier 2017 consid. 4.1; ACJC/1505/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3 et 4C.270/2001 du 26 novembre 2001).

Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1).

4.2 En l'espèce, le 18 avril 2018 déjà, la régie a enregistré des plaintes au sujet de l'appelant et témoigné d'une attitude inadéquate de ce dernier. Une plainte pénale a été déposée contre l'appelant et a abouti à la condamnation de ce dernier pour injures. Une pétition munie de la signature de 53 locataires de l'immeuble a également été déposée.

Depuis les prémisses de ce conflit, l'intimée a systématiquement adressé un courrier à l'appelant, d'une part pour lui rappeler les règles à respecter dans un immeuble locatif et, d'autre part, pour lui indiquer qu'elle avait reçu de nombreuses plaintes à son égard.

L'intégralité de ces courriers faisait état de nuisances telles que le déplacement régulier de meubles, des altercations avec d'autres locataires ainsi que son agressivité de langage et de comportement. L'intimée a ainsi - à plusieurs reprises - adressé à l'appelant des protestations écrites - valant avertissements formels - énonçant clairement les faits qui lui étaient reprochés auxquels il fallait mettre un terme.

A réception de ces courriers, l'appelant était dès lors en mesure de comprendre les faits qui lui étaient reprochés et d'adapter son comportement en conséquence.

Les plaintes régulièrement reçues par l'intimée permettent pour le surplus de démontrer que les nuisances se produisaient tant durant la journée que pendant la nuit et étaient dès lors susceptibles de troubler le sommeil des autres locataires.

Néanmoins, l'intimée a continué de recevoir des plaintes de locataires concernant le comportement de l'appelant, également durant le cours de la procédure, tant de première instance que par-devant la Cour de céans.

Bien que l'intimée a fait preuve de clémence et de compréhension en transmettant plusieurs courriers d'avertissement à l'appelant, son comportement est demeuré inchangé.

Il ressort ainsi de la procédure que plusieurs locataires se sont adressés à l'intimée afin que cette situation cesse. La poursuite du contrat de bail est dès lors devenu objectivement intolérable pour l'intimée et les autres habitants de l'immeuble.

Après avoir été mis en demeure de cesser son comportement inadéquat et compte tenu de la persistance de celui-ci, l'intimée a résilié le contrat de bail qui la liait à l'appelant par avis officiel du 28 novembre 2018 pour le 31 décembre 2018.

Depuis le dernier courrier du 29 octobre 2018, adressé à l'appelant concernant des plaintes reçues par l'intimée concernant son comportement inadéquat, seul un mois s'est écoulé. Ce laps de temps est tout à fait admissible au vu de la jurisprudence en la matière.

Afin de rétablir une situation normale dans l'immeuble, l'intimée n'a pas eu d'autre choix que de résilier le contrat de bail la liant à l'appelant.

Pour le surplus, le fait que ce dernier soit sous curatelle limitée ne constitue pas un empêchement à la résiliation du bail.

Partant, compte tenu de tous les éléments précités, c'est à juste titre que le Tribunal a déclaré efficace la résiliation du contrat de bail par avis du 28 novembre 2018 pour le 31 décembre 2018.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

5. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 18 août 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/465/2022 du 15 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29495/2018.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.