

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3215/2012

ACJC/1437/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 24 NOVEMBRE 2014

Entre

A_____, sise _____, _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mai 2013, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B_____, domicilié 1_____, _____ Genève, intimé, représenté par C_____, tutrice, c/o Service de protection de l'adulte, boulevard Georges-Favon 28, case postale 5011, 1211 Genève 11, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26.11.2014.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/552/2013 du 22 mai 2013, expédié pour notification aux parties le 29 mai 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité du congé notifié le 18 janvier 2012 pour le 30 juin 2012 à B_____ par A_____ concernant l'appartement de _____ pièces au _____ de l'immeuble sis 1_____ à Genève, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que dès lors que B_____ n'avait pas été valablement exclu de A_____, cette dernière ne pouvait pas valablement résilier son bail et que le congé était ainsi nul.

- B. a.** Par acte déposé le 1er juillet 2013 au greffe de la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions et à ce que le congé donné le 18 janvier 2012 pour le 30 juin 2012 soit déclaré valable.

A l'appui de ses conclusions, l'appelante soutient que les premiers juges ont considéré à tort que le congé notifié à l'intimé le 18 janvier 2012 était nul en raison du vice affectant la décision d'exclusion. Selon elle, le Tribunal des baux et loyers n'était pas compétent pour statuer sur la validité de la décision d'exclusion de l'intimé de A_____. De plus, elle constate que la décision d'exclusion était viciée.

b. Dans sa réponse du 28 août 2013, l'intimé conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été avisées le 29 août 2013 que la cause était mise en délibération, A_____ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

- C.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les dispositions suivantes des statuts de A_____ sont relevantes :

Article 2, alinéa 1

La société a pour but de mettre à disposition, exclusivement de ses associés et de leurs familles, des logements à des conditions favorables, ainsi que des surfaces d'activité. Elle peut déroger à cette règle dans des situations conjoncturelles ou personnelles exceptionnelles.

Article 6, alinéa 1

Toute attribution d'un logement ou d'une surface d'activités est subordonnée impérativement à l'obtention préalable de la qualité d'associé (...), impliquant notamment l'acquisition de parts sociales de la société par le candidat-locataire.

Article 8, alinéa 5

Le Conseil d'administration détermine le nombre de parts sociales que chaque associé-locataire doit souscrire en rapport avec le logement ou la surface d'activités qui lui est proposé à la location.

Article 8, alinéa 6

La qualité d'associé naît avec le paiement complet d'au moins une part sociale.

Article 9, alinéa 1

Pour les personnes physiques, la qualité d'associé s'éteint par la sortie, le décès ou l'exclusion; pour les personnes morales, par la sortie, l'exclusion ou la dissolution.

Article 10, alinéa 1

Si l'associé est locataire de locaux de la société, sa sortie est subordonnée à la résiliation du contrat de bail et à la restitution du logement ou de la surface d'activités mis à sa disposition.

Article 12, alinéa 1

Sur préavis du Comité de direction et après avertissement écrit, le Conseil d'administration peut prononcer, à la majorité des deux tiers des voix émises, l'exclusion d'un associé de la Société, en tout temps, pour de justes motifs ou dans l'un des cas suivants :

- a) l'associé agit contrairement aux intérêts de la Société;
- b) l'associé viole ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail;
- c) l'associé porte intentionnellement préjudice à la réputation ou aux intérêts de la Société;
- d) l'associé privilégie son intérêt personnel aux dépens des intérêts de la Société;
- e) l'associé n'utilise pas son logement comme résidence principale ou le met à disposition de tiers, en violation de l'art. 6 des présents statuts;
- f) l'associé utilise son logement à des fins essentiellement commerciales;
- g) l'associé refuse une offre acceptable de relogement en cas de sous-occupation;

h) l'associé refuse une offre acceptable de relogement si l'organe compétent a adopté une résolution concernant la transformation ou la démolition du bien-fonds concerné.

Article 12, alinéa 3

L'exclusion entraîne irrévocablement la résiliation immédiate du bail pour justes motifs ou pour sa plus proche échéance contractuelle et la restitution du logement.

Article 12, alinéa 4

L'associé exclu peut recourir contre la décision à l'assemblée générale. Pour être recevable, le recours doit être adressé par écrit au conseil d'administration dans les dix jours suivant l'envoi de la décision d'exclusion. L'associé exclu doit défendre son point de vue à l'assemblée générale en personne ou par l'intermédiaire d'un autre associé. Le recours au juge, en conformité de l'article 846 al. 3 CO est réservé.

b. L'intimé a fait l'objet d'une mesure tutélaire _____. A la suite de son déménagement à Genève, la Chambre des tutelles genevoise a accepté la mesure en son for par décision du _____ 1987.

Sa représentante légale est C _____, _____ auprès du Service de protection de l'adulte à Genève.

c. En date du 10 mai 1988, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de _____ pièces au _____ de l'immeuble sis 1 _____ à Genève, dont dépend une cave. Bien que cela ne ressorte pas expressément de la procédure, il n'est pas contesté que l'intimé ait été membre de A _____. Le moment auquel il a acquis les parts sociales est inconnu.

Le bail a été conclu jusqu'au 30 juin 1991, renouvelable d'année en année par tacite reconduction.

Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 473 fr. 50 par mois.

d. Par courrier du 18 février 2011, l'appelante a informé le Service de protection de l'adulte de plaintes formées à l'encontre de l'intimé par des voisins, son comportement étant source de nuisances, en particulier lorsqu'il était en crise.

e. Par courrier du 10 mars 2011, l'appelante a écrit à nouveau au Service de protection de l'adulte pour l'informer qu'une pétition signée par treize habitants de l'immeuble faisant état de nouveaux agissements dérangeants de l'intimé, lui était parvenue. Elle lui adressait une dernière mise en garde avant son exclusion de A _____ et la résiliation du bail. Elle l'informait que ces mesures interviendraient dès la prochaine plainte à son sujet.

f. Le Service de protection de l'adulte a pris acte de ce courrier par lettre du 15 mars 2011 et s'est engagé à avertir le locataire de son contenu.

g. L'appelante a réitéré sa menace d'exclusion du locataire et de la résiliation de son bail au prochain incident ou scandale qu'il provoquerait, par courrier du 22 mars 2011.

h. Le 28 mars 2011, à midi, le locataire, torse nu devant de nombreux témoins, s'est mis à vociférer et à proférer des insanités.

i. Par courrier du même jour, A_____ en a informé le Service de protection de l'adulte et l'a avisé que son conseil d'administration allait exclure le locataire de A_____ à sa prochaine séance, ensuite de quoi le bail serait résilié.

j. Par courrier du 4 avril 2011, le Service de protection de l'adulte a expliqué que l'incident du 28 mars 2011 était survenu immédiatement après que le locataire ait été informé du contenu des courriers des 10 et 22 mars 2011 et qu'il avait été provoqué par sa réaction à cette nouvelle.

k. Par courrier du 22 septembre 2011, l'appelante a informé le Service de protection de l'adulte de ce que, lors de sa séance du 1^{er} septembre 2011, son conseil d'administration avait prononcé l'exclusion du locataire en raison de son comportement, qui avait rendu les relations entre les parties insupportables.

Elle a rappelé qu'à teneur de l'art. 12 al. 4 des statuts, il était loisible au locataire de recourir auprès de l'assemblée générale contre la décision dans les dix jours suivant son envoi.

Cette décision a été reçue par le Service de protection de l'adulte en date du 26 septembre 2011.

l. Par courrier recommandé du 5 octobre 2011, la représentante légale de l'intimé a déclaré recourir auprès de l'assemblée générale de A_____ contre la décision d'exclusion du locataire, se prévalant de l'invalidité de la clause des statuts à teneur de laquelle le départ du délai pour recourir était fixé à l'envoi de la décision concernée. Elle a conclu à la reconsidération de la décision d'exclusion, faute de quoi elle serait contrainte d'en appeler au juge conformément à l'art. 846 al. 3 CO.

m. En date du 27 octobre 2011, l'appelante a déclaré constater que le recours était tardif.

n. Par avis officiel du 18 janvier 2012, elle a résilié le bail de l'intimé pour le 30 juin 2012.

o. L'intimé a contesté le congé par requête à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 17 février 2012. Déclarée non conciliée en date du

30 avril 2012, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 30 mai 2012.

p. L'intimé a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

q. Dans sa réponse du 28 août 2012, l'appelante a conclu à la constatation de la validité du congé et au déboutement de l'intimé.

r. Les parties ont persisté dans leurs conclusions lors de l'audience de débats principaux du 14 novembre 2012 devant le Tribunal, lors de laquelle la représentante du locataire a déposé les documents relatifs à la contestation de la décision du conseil d'administration de la bailleresse, s'est prévalu de l'absence de nouvelles plaintes à l'encontre du locataire depuis celles qui avaient donné lieu à la décision d'exclusion de la société et à la résiliation du bail, ainsi que l'importance que revêtait son domicile pour le locataire, en considération de ses problèmes de santé.

La bailleresse a confirmé ne pas avoir reçu de plaintes récentes. Elle a pris note que, pour l'essentiel, les faits n'étaient pas contestés. Tel n'étant cependant pas le cas de la dangerosité alléguée de l'intimé et du fait qu'il aurait proposé des substances illicites à des mineurs, elle a sollicité l'audition de témoins à cet égard.

La représentante du locataire a contesté la dangerosité du locataire, ainsi qu'en avait attesté le médecin-traitant de ce dernier. Un délai lui a été imparti afin de produire les preuves des démarches de relogement entreprises par l'intimé.

Ces pièces ont été versées à la procédure en date du 30 janvier 2013.

s. Lors de l'audience de débats principaux du 27 février 2013 devant le Tribunal, la représentante de l'intimé a rappelé ne pas avoir connaissance de nouvelles plaintes, à l'exception de plaintes concernant des odeurs, qui étaient contestées.

Le conseil de l'appelante a pour sa part déclaré que, selon lui, il y avait des plaintes, bien qu'il n'ait pas d'autres pièces à verser au dossier.

t. La représentante du locataire a déposé de nouvelles pièces relatives aux démarches de relogement de ce dernier le 13 mars 2013.

u. Les parties ont déposé des plaidoiries finales écrites en date du 24 avril 2013.

v. La cause a été gardée à juger après réception de celles-ci.

EN DROIT

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

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

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

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

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; ATF 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 5'682 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

Le jugement du Tribunal des baux et loyers du jeudi 23 mai 2013 a été communiqué aux parties le 29 mai 2013 et reçu par elles le 30 mai 2013.

Le délai de 30 jours pour former appel a commencé à courir à compter du lendemain (art. 142 al. 1 CPC) soit le 31 mai 2013. Le délai de 30 jours a pris fin le dimanche 30 juin 2013, mais a été reconduit au premier jour ouvrable, soit le lundi 1^{er} juillet 2013 (art. 142, al. 3 CPC). L'appel du 1er juillet 2013 a ainsi été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc 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; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

L'allégation de faits et la production de moyens de preuves nouveaux sont admises aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

2. Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir considéré que le congé notifié à l'intimé le 18 janvier 2012 était nul en raison d'un vice affectant la validité de la décision d'exclusion de celui-ci de A_____.

Le Tribunal a en effet jugé que, pour être valable, le congé devait avoir été précédé d'une décision d'exclusion de A_____ en force.

Il est parvenu à la conclusion que tel n'était pas le cas, dès lors que le délai de recours interne contre la décision d'exclusion, de dix jours à compter de son expédition, violait le principe de l'égalité de traitement et le droit d'être entendu de l'intimé et n'était ainsi pas conforme à l'art. 846 al. 3 CO.

L'appelante soutient que c'est à tort que le Tribunal a retenu que ladite décision était contraire au droit au motif que le délai de recours interne contre celle-ci violait l'art. 846 al. 3 CO.

2.1. L'intimé a été exclu de A_____ par décision du 22 septembre 2011.

S'agissant du délai pour le recours interne, l'art. 846 al. 3 CO, prévoit que : "l'exclusion est du ressort de l'assemblée générale. Les statuts peuvent disposer que l'administration est compétente pour prononcer l'exclusion, sous réserve de recours à l'assemblée générale. L'associé exclu a la faculté d'en appeler au juge dans le délai de trois mois".

Le but de cette disposition est de garantir au coopérateur le droit de s'exprimer sur la décision d'exclusion. En cas de double instance interne, il suffit que ce droit soit octroyé devant l'assemblée générale pour respecter la loi (ATF 90 II 333).

Le délai de recours à l'assemblée générale n'est pas fixé par la loi, de sorte que A_____ peut en prévoir un dans ses statuts. A défaut, l'art. 846 al. 3 CO est appliqué par analogie et un délai de trois mois est retenu pour déposer ledit recours (HERITIER/LACHAT, Code des obligations II, Commentaire romand, Bâle 2008, ad art. 846, n. 19, p. 1789).

Selon les statuts de A_____, le conseil d'administration est compétent pour prononcer l'exclusion du sociétaire qui peut ensuite faire l'objet d'un recours par-devant l'assemblée générale, conformément aux modalités suivantes : le recours doit être adressé par écrit au conseil d'administration dans les dix jours suivant l'envoi de la décision d'exclusion (art. 12 al. 4 des statuts).

Dans le jugement attaqué, le Tribunal a émis un doute que ce délai de dix jours "puisse valablement se substituer à l'application analogique du délai de 3 mois pour recourir au juge, délai dont l'ancienne doctrine réclamait l'application dans tous les cas".

Or, force est de constater qu'aucune règle n'impose un délai minimum pour le recours interne dans le cas des sociétés coopératives. Elles peuvent donc disposer librement à ce sujet.

Par conséquent, la teneur de l'art. 12 al. 4 des statuts concernant le délai de recours interne n'est pas contraire au droit, de sorte que le droit d'être entendu de ses sociétaires est respecté.

2.2. En ce qui concerne le dies a quo de ce délai de recours, le Tribunal a ajouté que le fait que ce dernier commence à courir dès la date d'envoi viole l'égalité de traitement entre sociétaires.

La décision d'exclusion est généralement envoyée par pli recommandé. Or, ce type d'envoi parvient, sauf cas de force majeure, au même moment à ses destinataires. En effet, selon la théorie de la réception absolue, applicable généralement en droit du bail, la lettre recommandée est réputée parvenir à son destinataire dès que l'agent postal lui remet ou dès qu'il est en mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait; il s'agit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour (ATF 137 III 2008). Dans ce cadre, il n'y a pas de violation de l'égalité de traitement entre les sociétaires dans la mesure où ils recevront simultanément la décision d'exclusion.

En l'occurrence, la décision a été envoyée par courrier recommandé à la représentante de l'intimé qui est, en tant que tutrice, une mandataire professionnellement qualifiée rompue au droit. Cette dernière, qui a accusé réception de ce document le 26 septembre 2011, selon ses propres dires, avait donc le temps de recourir dans

le délai de dix jours, calculé dès l'envoi dans la mesure où il est venu à échéance le 2 octobre 2011.

En définitive, dans la mesure où l'intimé, assisté de son conseil, aurait préalablement pu recourir dans le délai imparti auprès de l'assemblée générale, on ne saurait considérer que l'égalité de traitement a été violée.

En raison de ce constat, la bailleresse n'a pu que refuser d'entrer en matière sur le recours. Elle a toutefois veillé à notifier une décision à l'intimé le 27 octobre 2011, qui doit être assimilée à une décision d'irrecevabilité, qui peut faire l'objet d'un recours devant l'instance supérieure.

En l'espèce, cette décision d'irrecevabilité aurait dû être portée devant une instance judiciaire, conformément à ce que prévoit l'art. 846 al. 3 CO (ATF 72 II 112; 85 II 525 consid. 1 = JdT 1960 I 538). L'autorité judiciaire saisie aurait, alors, soit réformé la décision et renvoyé l'affaire à l'assemblée générale afin de trancher sur le fond, soit reconnu la validité de la décision et déclaré l'intimé forclos.

Or, la représentante de l'intimé a admis ne pas avoir contesté la décision d'exclusion. Il convient ainsi de considérer que l'intimé a accepté, en toute connaissance de cause, la décision d'exclusion et que celle-ci est entrée en force.

Par ailleurs, l'intimé ne pouvait ignorer que son exclusion entraînerait la résiliation de son bail. Dans ce contexte, il ne pouvait pas attendre près de cinq mois après son exclusion de A_____ pour agir par la voie judiciaire contre cette décision.

Etant donné que la décision d'irrecevabilité n'a pas été contestée par la voie judiciaire, la décision d'exclusion est valablement entrée en force. Par conséquent, A_____ pouvait valablement résilier le bail de l'intimée le 18 janvier 2012, pour le 30 juin 2012.

3. Le motif d'annulation du congé litigieux tiré de la nullité de la décision d'exclusion de l'intimé de la société appelante étant écartée, reste à examiner si le congé est annulable au regard de l'art. 271 CO.

3.1. Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude

contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1); LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6; ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; LACHAT, in *Commentaire Romand du Code des obligations I*, n. 6 ad art. 271).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C.411/2006 du 9 février 2007 consid. 2.1).

S'agissant plus particulièrement des coopératives d'habitations, le Tribunal fédéral considère que la résiliation du contrat de bail ne peut intervenir que pour un motif statutaire ou un juste motif (ATF 136 III 65 consid. 2.4.2; 134 III 159 consid. 5.2.3; 118 II 168 consid. 3b/aa), ce qui signifie que "le bail d'un coopérateur ne peut être résilié par A_____ que lorsqu'il existe un juste motif de l'en exclure" (LACHAT, *op. cit.*, p. 635). En ce sens, les raisons pour lesquelles la société coopérative décide de l'exclusion d'un sociétaire se confondent donc avec celles du congé.

3.2. En l'espèce, l'art. 12 al. 1 let. b des statuts prévoit que constitue un juste motif d'exclusion le fait que l'associé viole ses engagements statutaires ou résultant du contrat de bail.

Le manque persistant d'égards envers les voisins, lequel autorise la résiliation extraordinaire du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, constitue également, du point de vue du droit de la société coopérative, une violation du devoir de fidélité déduite de l'art. 866 CO permettant une exclusion de la coopérative pour justes motifs (ATF 136 III 65 consid. 2.5; art. 846 al. 2 CO; HIGI, *Commentaire zurichois*, 4e éd. 1995, n° 67 ad *Vorbemerkungen zu Art. 266-266o CO*).

Ainsi, même si l'appelante a notifié un congé ordinaire à l'intimé, il convient d'examiner, à l'aune des conditions d'application de l'art. 257f. al. 3 CO, si le motif invoqué par l'appelante est réel et véridique.

3.3. Les excès de bruit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.79/1998 du 4 juin 1998 consid. 2, in SJ 1999 I p. 25 et Pra 1998 n° 153 p. 816) et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (cf. sur le devoir de diligence du locataire: HIGI, op. cit., n° 10 ad art. 257f CO) constituent, en cas de persistance malgré avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins.

Encore faut-il que les faits retenus soient d'une gravité suffisante pour qu'il soit permis d'admettre que la continuation du rapport juridique ne pouvait pas être exigée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4; HIGI, op. cit., n° 58 ss ad art. 257f CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation répond à un motif suffisamment grave; à cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 136 III 65 consid. 2.5.).

En l'espèce, l'appelante s'est plainte, par courrier du 18 février 2011 au Service des tutelles adultes, des nuisances, notamment sonores, que subissaient les voisins de l'intimé lorsque celui-ci était victime de crises. Elle relevait également que lesdits voisins craignaient, en ces occasions, pour leurs personnes.

Elle a, de plus, fait état du fait que l'intimé avait proposé des substances illicites au service d'immeuble, ainsi qu'à des mineurs.

La voisine directe de l'intimé avait préalablement écrit à l'appelante pour demander à pouvoir changer de logement en raison des "désagréments répétitif (sic) de mon voisin (sic) B_____". Elle disait ne plus pouvoir supporter les problèmes psychiatriques de ce dernier.

Le 23 février 2011, une pétition signée par treize habitants a été adressée à l'appelante, qui l'a transmise au Service des tutelles adultes par courrier du 10 mars 2011, en indiquant qu'à la prochaine plainte contre l'intimé, celui-ci serait exclu de A_____ et que son bail serait résilié.

Il ressort de cette pétition et de la procédure que le comportement de l'intimé provoquait de graves désagréments au voisinage (cris pendant la nuit, enfoncements réguliers de sa porte suite à la perte de ses clés, insultes aux personnes désireuses de lui venir en aide, menaces verbales à l'encontre de ses voisins, etc...).

Le 28 mars 2011 à midi, l'intimé, torse nu, devant de nombreux témoins, s'est mis à vociférer et à proférer des insanités.

Si l'intimé conteste présenter un danger pour les tiers, il ne conteste pas les faits qui lui sont reprochés. Il ne conteste ainsi pas non plus avoir manqué d'égards envers ses voisins.

Il sera donc admis que le comportement de l'intimé a provoqué des désagréments suffisamment graves, de sorte que le congé est valable et fondé.

3.4. La Cour ne suivra pas non plus l'argument de l'intimé selon lequel l'appelante aurait perdu tout intérêt à la résiliation du bail dès lors que le comportement de l'intimé n'aurait plus fait l'objet de plaintes depuis le 28 mars 2011.

Indépendamment de la réalité de ces allégations, qui ne sont pas établies, il convient de rappeler que, selon le Tribunal fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2012 du 10 octobre 2012 publié in SJ 2013 I 312), un congé ne peut pas devenir abusif a posteriori, en raison de la disparition du motif qui le légitimait.

Il s'ensuit dès lors que les conditions de la résiliation du bail étaient réunies au moment où il a été notifié.

3.5. Ainsi, au vu de ce qui précède, la Cour de céans retient que le congé notifié le 18 janvier 2011 est valable et que c'est à tort que le Tribunal des baux et loyers l'a annulé.

Par conséquent, le jugement querellé sera annulé et le congé sera déclaré valable.

- 4. 4.1.** Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans maximum lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne le justifient pas (ACJC/457/2009 du 20 avril 2009 consid. 4.1). Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 135 III 121 consid. 2; ACJC/44/2012 du 16 janvier 2012 consid. 3.1).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 1; ACJC/218/1992 du 31 août 1992 A. SA c/SI X.).

4.2. En l'occurrence, l'intimé vit dans l'appartement depuis 1988 et dispose de revenus très limités.

Il a entrepris des démarches pour retrouver un logement auprès des Fondations immobilières de droit public, de la Gérance immobilière municipale de la Ville de Genève et de l'Office du logement de l'Etat de Genève.

De son côté, l'appelante dispose d'un intérêt à relouer l'appartement à l'un de ces associés, l'intimé ayant perdu cette qualité.

Au-delà du fait que la situation de santé de l'intimé milite en faveur de l'octroi d'une prolongation relativement longue, force est de constater, d'une part, que l'appelante lui a notifié un congé ordinaire pour l'échéance de son bail, alors même que les conditions d'une résiliation du bail avec effet immédiat étaient réunies, lui accordant par-là de facto une prolongation de bail de plusieurs mois. D'autre part, l'intimé a déjà bénéficié dans les faits d'une prolongation de près de deux ans depuis l'échéance du bail.

4.3. Dès lors, pour tenir compte de l'ensemble des circonstances, notamment de la longue durée du bail, de l'état de santé de l'intimé et de la pénurie de logements, une unique prolongation de bail de deux ans et demi, venant à échéance le 31 décembre 2014, lui sera accordée.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (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 1^{er} juillet 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/552/2013 rendu le 22 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3215/2012-2-OSB.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare valable le congé notifié le 18 janvier 2012 pour le 30 juin 2012 par A_____ à B_____ concernant l'appartement de _____ pièces au _____ de l'immeuble 1_____ à Genève.

Accorde à B_____ une unique prolongation du bail de deux ans et demi échéant au 31 décembre 2014.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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