



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4109/2024

ACJC/393/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 2 MARS 2026

Entre

FONDATION A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 juillet 2025 et intimée sur appel joint, représentée par Me Tatiana GURBANOV, avocate, rue du Général-Dufour 11, 1204 Genève,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé et appelant sur appel joint, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 mars 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/678/2025 du 4 juillet 2025, reçu par les parties le 7 juillet 2025, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a déclaré inefficace le congé notifié le 11 janvier 2024 pour le 29 février 2024 à B _____ par la FONDATION A _____ portant sur l'appartement d'une pièce situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1 _____, no. _____ à Genève (chiffre 1 du dispositif), déclaré valable le congé notifié le 11 janvier 2024 pour le 30 juin 2028 (ch. 2), condamné B _____ à payer à la FONDATION A _____ 1'789 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 10 juillet 2024 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B. a.** Par acte expédié à la Cour de justice le 1^{er} septembre 2025, la FONDATION A _____ a formé appel de ce jugement.

Elle a conclu à l'annulation des chiffres 1 et 4 du dispositif du jugement attaqué, cela fait, à ce que le congé donné à B _____ le 11 janvier 2024 avec effet au 29 février 2024, concernant l'appartement d'une pièce situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1 _____, no. _____ à Genève, soit déclaré efficace et valable, à ce qu'il soit dit que le congé déploie ses effets au 29 février 2024, à ce que B _____ soit condamné à évacuer immédiatement l'appartement susvisé, et la cave y relative, de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec lui, à ce que la cause soit transmise au Tribunal dans sa composition spéciale de l'art. 30 LaCC afin que la FONDATION A _____ soit autorisée à requérir l'exécution du jugement d'évacuation par la force publique dès son entrée en force, à ce que le jugement attaqué soit confirmé pour le surplus et, enfin, à ce que B _____ soit débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

b. Dans sa réponse déposée le 3 octobre 2025, B _____ a conclu au rejet de l'appel formé par la FONDATION A _____ et au déboutement de toutes les conclusions prises par celle-ci.

Par ailleurs, le locataire a formé un appel joint, concluant à l'annulation du chiffre 4 du dispositif du jugement attaqué et, cela fait, à ce qu'une prolongation de bail pleine et entière échéant au 30 juin 2032 lui soit octroyée et à ce qu'il soit autorisé à restituer les locaux en tout temps avant cette date, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

A l'appui de ses écritures, il a produit une pièce nouvelle, soit un contrat de stage de réinsertion professionnelle au sein de la Fondation C _____, signé le 22 mai 2025.

c. Dans sa réponse sur appel joint du 4 novembre 2025, FONDATION A _____ a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité des allégués n^{os} 5, 6, 11, 12 et 13 de l'appel joint et, sur le fond, au déboutement de B _____ de toutes ses conclusions.

Dans sa réplique du même jour, elle a conclu à l'irrecevabilité des allégués n^{os} 1, 2, 7 et 8 du mémoire réponse et a persisté dans l'intégralité de ses conclusions.

d. Le 8 décembre 2025, par duplique sur appel principal et réplique sur appel joint, B_____ a persisté dans l'intégralité de ses conclusions.

e. Par courrier du 10 décembre 2025, FONDATION A_____ a informé la Cour qu'elle n'avait plus d'observations à formuler.

f. Les parties ont été avisées le 18 décembre 2025 par la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 27 juin 2023, FONDATION A_____, en qualité de bailleuse, et B_____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement d'une pièce situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____, no._____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2028, renouvelable ensuite tacitement pour une période de cinq ans. Le bail prévoyait un préavis de résiliation de trois mois.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 7'920 fr, soit 660 fr. par mois.

b. Dans l'immeuble précité se trouvent un bar au rez-de-chaussée et une crèche pour enfants au _____ième étage.

c. A teneur de décisions de l'Hospice général pour les mois de décembre 2023, janvier et février 2024, B_____ était au bénéfice de prestations d'aide sociale d'un montant mensuel de 1'810 fr. 45 pour les deux derniers mois précités.

Une curatelle de représentation et de gestion a été instituée en sa faveur, par décision du 28 novembre 2024 du Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après : le Tribunal de protection).

d. Par courrier du 31 octobre 2023, la bailleuse a informé le locataire avoir reçu des plaintes concernant des problèmes de bruits "*assez récurrents*" provenant de son logement, notamment la nuit (cris, bruits de meubles déplacés, tapements sur les murs et les portes). Elle l'a également informé avoir constaté à la mi-octobre 2023, par le biais des caméras de surveillance, qu'il avait laissé des morceaux de verre cassés et d'importantes traces de sang dans le couloir menant à son appartement et sur sa porte palière, que le concierge avait dû nettoyer. Elle lui a rappelé les règles de voisinage à respecter et l'a informé que s'il ne les respectait pas, elle serait contrainte de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257f al. 3 CO.

e. Par courriels des 14 et 15 décembre 2023, la gérance de l'immeuble a informé la bailleresse que durant la nuit du 13 au 14 décembre 2023, le locataire avait cassé les vitres de son logement et que les pompiers avaient dû intervenir à deux reprises; les habitants de l'immeuble se plaignaient auprès du concierge d'un sentiment de peur à l'endroit du locataire. En outre, la crèche avait contacté la gérance de l'immeuble pour l'informer que le locataire se tenait dans l'allée et insultait les parents, l'un d'eux ayant dû se réfugier dans le local poussettes car le locataire s'était montré plus virulent qu'à son habitude.

f. Par courriel du 31 décembre 2023, un voisin – dont le nom est inconnu en raison de l'anonymisation des courriels produits – s'est plaint auprès de la bailleresse du fait que, depuis plusieurs mois, le locataire tapait sur les murs et les bords de fenêtres durant la nuit ou tôt le matin; il entendait également ce dernier crier et casser des objets dans son appartement.

Ce voisin a réitéré ses plaintes auprès de la bailleresse les 3 janvier et 14 février 2024 pour les mêmes raisons, précisant que le locataire l'avait insulté. Il avait en outre contacté la police à plusieurs reprises.

g. Par avis officiel du 11 janvier 2024, la bailleresse a résilié le bail de façon anticipée pour le 29 février 2024, invoquant un manque de diligence et d'égards du locataire envers les voisins au sens de l'art. 257f CO.

h. Par avis officiel du même jour, la bailleresse a également résilié le bail pour l'échéance contractuelle, à savoir le 30 juin 2028, indiquant que cette résiliation ne remettait pas en cause la validité de l'avis de résiliation adressé le même jour avec effet au 29 février 2024.

i. Le 1^{er} février 2024, les parents d'enfants fréquentant la crèche de l'immeuble – dont aucun nom n'est connu en raison de l'anonymisation du courrier produit – se sont plaints auprès du Tribunal de protection de la situation difficile qu'ils connaissaient avec B_____, se référant notamment à l'événement de la vitre brisée le 14 décembre 2023, celle-ci étant tombée devant l'entrée de l'immeuble, à côté d'une mère de la crèche et de son enfant. Ils ont également signalé que le 11 janvier 2024, le locataire avait lancé une cannette métallique depuis sa fenêtre, laquelle avait atterri aux pieds d'une maman et de son enfant, et le 29 janvier 2024, le volet roulant métallique de l'appartement litigieux était tombé juste devant une mère et son enfant, le locataire se trouvant à la fenêtre.

Les parents ont, en outre, rapporté plusieurs événements impliquant B_____, qui leur avaient été relatés par les commerçants installés à proximité de l'immeuble, notamment le gérant et le personnel du bar (lesquels avaient contresigné le courrier de plainte dont les noms étaient caviardés). Depuis le mois de juin 2023, le locataire avait notamment menacé de mort le voisinage (des employés, des clients et des passants), sorti à plusieurs reprises un couteau, pratiqué de l'exhibitionnisme

devant des clients durant l'été 2023, suivi des voisins et passants dans la rue en les insultant ou en proférant des insultes depuis sa fenêtre et renversé de l'alcool depuis sa fenêtre.

j. Par requête du 12 février 2024, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 8 mai 2024 et portée devant le Tribunal le 7 juin 2024, le locataire a conclu, principalement, à la nullité des congés, subsidiairement à leur inefficacité, plus subsidiairement, à l'annulation du congé ordinaire et, encore plus subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 30 juin 2032, et à ce qu'il soit autorisé à restituer les locaux en tout temps avant cette date, moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

k. Dans sa réponse du 11 juillet 2024, la bailleuse a conclu à la validation des résiliations et au refus de toute prolongation et, sur demande reconventionnelle, elle a sollicité l'évacuation du locataire du logement concerné, avec mesures d'exécution directe, ainsi que sa condamnation au paiement de 5'097 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 10 juillet 2024.

l. Dans sa réponse à la demande reconventionnelle du 17 septembre 2024, le locataire a conclu à l'irrecevabilité de celle-ci, subsidiairement à son rejet.

m. Le 8 novembre 2024, la bailleuse a produit une fiche de renseignements de la Police cantonale attestant que celle-ci avait dû se déplacer les 3, 7 et 9 janvier, 27 et 29 février, 4, 6 et 19 avril, 1^{er}, 2, 4, 11, 14 et 17 mai et 3 juin 2024 en lien avec l'appartement de B_____.

Il ressortait notamment des rapports d'intervention des policiers qu'une altercation aurait eu lieu le 1^{er} mai 2024 entre une voisine et le locataire, lequel aurait alors claqué la porte d'entrée, causant un dommage au niveau du vitrage. Le 2 mai 2024, il aurait retiré des fusibles et aurait privé les voisins d'électricité; le concierge avait expliqué aux policiers avoir vu B_____ le matin, *via* la caméra de l'immeuble, se trouvant devant l'armoire à fusibles.

n. Le 22 novembre 2024, le locataire a adressé une pièce complémentaire au Tribunal, à savoir un formulaire de demande de logement, daté du 30 octobre 2024, visant à l'octroi d'un logement social situé dans un immeuble HBM appartenant à l'une des cinq Fondations Immobilières de Droit Public à Genève ou dans un immeuble propriété de la Ville de Genève.

o. Le Tribunal a procédé à l'audition de deux témoins.

o.a D_____, voisine de palier de B_____, a déclaré discuter de temps en temps avec ce dernier qui était très gentil. Elle ne travaillait pas la journée et était beaucoup chez elle. B_____ faisait du bruit mais il en était de même d'autres

voisins et du bar situé en bas de l'immeuble. Elle avait entendu B_____ crier mais cela ne la dérangeait pas; il avait peut-être fait un rêve. Certains voisins avaient un problème avec B_____ et deux d'entre eux avaient tapé sur sa porte, en son absence, laissant une trace sur celle-ci. Elle trouvait "*qu'on*" n'était pas très gentil avec lui et que ce n'était pas normal de le mettre dehors.

o.b E_____, concierge, a déclaré habiter dans le même immeuble que B_____. Ce dernier faisait "*assez souvent*" du bruit, donnant l'impression qu'il tapait sur les murs et qu'il allait démolir l'appartement; cela arrivait très souvent durant la nuit, mais aussi la journée. Le locataire l'avait appelé une fois pour lui montrer sa salle de bains, qu'il avait démolie; E_____ avait constaté les bris et informé la bailleuse. Il avait, en outre, constaté les tâches de sang présentes devant la porte de l'appartement du locataire et les avait nettoyées. B_____ lui avait, par ailleurs, dit que c'était lui qui avait cassé la porte d'entrée de l'immeuble en mai 2024; il avait également cassé le store et la fenêtre de son logement et il lui arrivait de jeter des objets par sa fenêtre, telles que des canettes pleines.

Le témoin a déclaré avoir dû faire appel à la police une fois, en février ou mars 2024. Il avait également dû appeler la police pour d'autres personnes de l'immeuble. B_____ avait emménagé dans l'immeuble deux ans auparavant et les bruits avaient commencé deux ou trois mois après son arrivée.

Le locataire réagissait face aux bruits causés par le bar du rez-de-chaussée et par les enfants de la crèche lorsqu'ils arrivaient ou repartaient avec leurs parents. En réaction à ces bruits, il se mettait à sa fenêtre pour crier ou à l'entrée de l'immeuble et il parlait à voix basse; il s'approchait des mamans, non pas pour les agresser mais pour leur faire peur.

Il n'avait jamais assisté lui-même à des altercations entre locataires et clients du bar, mais B_____ échangeait des mots "*pas trop gentils*" avec ces derniers.

p. Par ordonnance du 18 mars 2025, le Tribunal a dit qu'il n'y avait pas lieu de procéder à l'audition de B_____, clôturé les débats principaux et imparti aux parties un délai pour déposer leurs plaidoiries finales.

B_____ a recouru contre cette ordonnance le 31 mars 2025.

Par arrêt du 25 août 2025, la Cour a déclaré irrecevable ce recours.

q. Dans leurs plaidoiries finales écrites des 10 avril et 12 mai 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le locataire a produit trois demandes de logements sociaux datées des 18 mars et 8 août 2024 et 20 mars 2025, ainsi qu'un certificat médical établi le 5 décembre

2024 attestant d'une hospitalisation aux HUG du 16 septembre au 5 décembre 2024.

La bailleresse a encore déposé une réplique spontanée le 22 mai 2025, persistant dans ses conclusions.

r. Le 26 mai 2025, le Tribunal a transmis au locataire la réplique susmentionnée.

La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 6 juin 2025.

s. Dans le jugement du 4 juillet 2025, le Tribunal a retenu que le congé donné à B_____, le 11 janvier 2024 pour le 29 février 2024 était inefficace dans la mesure où la bailleresse n'avait pas démontré la gravité de la violation de son devoir de diligence par ce dernier antérieurement à l'envoi de son avertissement du 31 octobre 2023; les conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient dès lors pas réalisées. La bailleresse n'avait en effet produit aucune vidéo ni fait entendre de témoin s'agissant des tâches de sang dans la cage d'escaliers attribuées au locataire, seul le concierge ayant confirmé qu'il avait dû nettoyer celles-ci. Concernant les bruits reprochés au locataire, seul le concierge avait confirmé qu'ils avaient débuté deux ou trois mois après son emménagement dans l'immeuble, la voisine de palier du locataire n'était pas gênée par ces bruits; par ailleurs, le concierge avait confirmé que d'autres locataires de l'immeuble faisaient du bruit, pour lesquels il avait dû appeler la police. Enfin, les courriels d'autres voisins quant aux bruits reprochés étaient postérieurs à l'avertissement et la résiliation extraordinaire de la bailleresse.

Le Tribunal a retenu que le congé ordinaire signifié au locataire le 11 janvier 2024 pour le 30 juin 2028 était en revanche valable car il n'était pas contraire à la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO. Si la bailleresse n'avait pas apporté la preuve du manque de diligence du locataire envers ses voisins antérieurement à l'avertissement du 31 octobre 2023, elle avait démontré les motifs de congé pour la période postérieure à celui-ci; les bruits et comportements reprochés au locataire avaient été démontrés par le témoignage du concierge, les rapports de police, une lettre signée par les parents des enfants fréquentant la crèche située dans l'immeuble et les factures d'entreprises intervenues pour réparer les vitrages de l'appartement litigieux.

Enfin, le congé ordinaire était justifié par le comportement très problématique du locataire envers ses voisins et ce dernier disposait encore de trois ans et demi, au jour du jugement entrepris, pour trouver une solution de relogement. Il aura bénéficié *de facto* d'une durée de quatre ans pour se reloger depuis l'envoi de la résiliation et aucune prolongation ne devait lui être accordée.

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 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 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, vu le montant du loyer annuel brut, la valeur litigieuse (à savoir 7'920 fr. x 3 ans) est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjetés dans les délais et forme prescrits par la loi, l'appel de la bailleuse et l'appel joint du locataire sont ainsi recevables (art. 130, 131, 142 al. 1, 143 al. 1, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1, 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

La bailleuse sera désignée ci-après comme l'appelante et le locataire comme l'intimé.

1.4 Dans le cadre d'un appel, la Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 321 al. 1 CPC; cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5; 5A_89/2014 du 15 avril 2011 consid. 5.3.2).

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'intimé a produit une pièce nouvelle devant la Cour.

2.1 Dans le cadre de l'appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération, conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et avec la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

L'admissibilité de faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, respectivement avant que la cause ait été gardée à juger (*pseudo nova*) est ainsi limitée en appel, dès lors que de tels faits sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être allégué en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

2.2 En l'espèce, le contrat de stage de réinsertion professionnelle signé le 22 mai 2025 est antérieur à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal et aurait pu être produit par l'intimé en première instance, de sorte que cette pièce nouvelle est irrecevable; il en va de même des allégués nouveaux s'y rapportant. En tout état, ce titre n'est pas déterminant pour l'issue du litige.

- 3.** L'appelante se prévaut d'une constatation inexacte des faits au sens de l'art. 310 let. b CPC ayant conduit le Tribunal à une application erronée de l'une des conditions cumulatives découlant de l'art. 257f al. 3 CO. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir dénié l'efficacité du congé extraordinaire sur le seul fondement de l'absence de démonstration par la bailleuse de la gravité de la violation du devoir de diligence du locataire avant l'envoi de son avertissement du 31 octobre 2023.

3.1

3.1.1 Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et conformément au contrat (art. 257f al. 1 CO). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO).

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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 résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

3.1.2 La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin

d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1 ; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2).

3.1.3 La violation du devoir de diligence peut consister dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires. Les excès de bruit constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins. Peu importe 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 (ATF 136 III 65 consid. 2; 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 et 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4).

Dans l'appréciation des égards dus aux voisins, il faut admettre une certaine marge de tolérance, laquelle dépend entre autres de l'environnement (quartier bruyant ou non), de la destination des locaux (à usage d'une famille nombreuse, par exemple), de la qualité de la construction et de l'insonorisation ou des dispositions particulières du contrat (exemple: le bailleur a beaucoup insisté sur la tranquillité de l'immeuble), de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition et des efforts accomplis, ou non, par le perturbateur. La mesure de cette tolérance s'apprécie en équité et selon les règles sur les droits de voisinage (art. 684 CC), les normes professionnelles et les dispositions du droit administratif relatives à la tranquillité publique et à la protection de l'environnement (LCHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 62-63 n.1.3.13, et p. 890, n. 3.1.10).

Dans un immeuble présentant une mauvaise insonorisation, on doit compter avec un certain degré de tolérance, mais celle-ci doit s'attacher aux bruits engendrés par la vie courante de ses habitants (ACJC/367/2014 du 24 mars 2014 consid. 6.4). Dans ce cas, le locataire doit faire d'autant plus d'effort pour ménager la tranquillité de ses voisins et ne pas les incommoder (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3aa ; ACJC/500/2013 du 22 avril 2013 consid. 3.3.1; LCHAT, op. cit., p. 890, note de bas de page n° 162).

3.1.4 La sévérité de la sanction, qui ferme la voie à toute prolongation judiciaire du bail (art. 272a al. 1 let. b CO), a conduit le Tribunal fédéral à juger que la violation du devoir imputable au locataire doit constituer un motif suffisamment grave (ATF 132 III 109 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_286/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1).

3.1.5 L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est

reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2; LACHAT/BOHNET, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI/BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5^{ème} éd. 2019, n. 51 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 887, n. 3.1.7).

Le congé doit correspondre au fait pour lequel l'avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier; le bailleur ne doit ainsi pas trop tarder à résilier le bail si, à l'issue du délai imparti dans son avertissement écrit, le locataire continue à enfreindre son devoir de diligence (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3cc; LACHAT/BOHNET, op. cit., n. 10 ad art. 257f CO; LACHAT, op. cit., p. 888, n. 3.1.9).

3.1.6 C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (arrêts du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 et 4A_263/2011 du 20 septembre 2011). Les faits postérieurs à la résiliation sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

3.1.7 Il appartient au bailleur de prouver la réalisation de ces cinq conditions. Lorsque celles-ci 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).

3.2 En l'espèce, concernant les problèmes de bruits "*assez récurrents*" qu'elle reproche à l'intimé dans sa mise en demeure du 31 octobre 2023, le témoin E _____ a déclaré qu'ils avaient commencé deux ou trois mois après l'arrivée du locataire dans l'immeuble, soit en septembre ou octobre 2023, sans plus de précisions quant à la fréquence des nuisances sonores alléguées, si ce n'est que les bruits étaient entendus principalement durant la nuit. Par ailleurs, il ressort des déclarations des deux témoins auditionnés par le Tribunal que l'intimé n'est pas le seul habitant de l'immeuble à faire du bruit, le témoin E _____ ayant confirmé avoir dû appeler plusieurs fois la police en raison de comportements d'autres locataires. De plus, si celui-ci a confirmé avoir constaté et nettoyé des taches de sang sur la porte du locataire et dans la cage d'escaliers de l'immeuble, il n'a pas été témoin de cet incident allégué par l'appelante. Cette dernière soutient avoir visionné, mi-octobre 2023, les vidéos de surveillance sans toutefois les produire, ni solliciter l'audition de ses employés afin de corroborer, respectivement de démontrer ses allégations.

En outre, contrairement à ce que soutient l'appelante, les courriels émanant d'un habitant de l'immeuble adressés à la bailleresse les 31 décembre 2023, 3 janvier et 14 février 2024, ne permettent pas d'établir ni le fait que les bruits reprochés au locataire auraient commencé antérieurement à la mise en demeure, ni la fréquence de ces nuisances. Ressort-il, tout au plus, du courriel du 31 décembre 2023 que les bruits seraient entendus "*depuis plusieurs mois*". Si ce voisin – dont l'identité n'a pas été révélée – s'est certes plaint d'entendre l'intimé taper et crier durant la nuit ou tôt le matin, aucune précision n'a été donnée quant à la durée et la fréquence desdites nuisances, de sorte qu'il ne peut être considéré qu'elles étaient excessives.

Dans ces circonstances, à l'instar de ce que les premiers juges ont considéré, il apparaît que la bailleresse n'a pas démontré la gravité des manquements au devoir de diligence qu'elle reproche au locataire à teneur de son avertissement.

L'instruction du dossier ne permet pas non plus d'établir qu'antérieurement à la mise en demeure, le locataire aurait menacé de mort le voisinage, sorti à plusieurs reprises un couteau, pratiqué de l'exhibitionnisme devant des clients du bar durant l'été 2023, suivi des voisins et passants dans la rue en les insultant ou en proférant des insultes depuis sa fenêtre et renversé de l'alcool depuis sa fenêtre. Ces allégués, qui ressortent d'une plainte adressée au Tribunal de protection le 1^{er} février 2024 par des parents – dont les identités n'ont pas été révélées – et qui auraient été relatés par des commerçants installés à proximité de l'immeuble – dont l'audition n'a pas non plus été requise par l'appelante –, ne font par ailleurs pas l'objet de l'avertissement donné par cette dernière. Partant, ils ne sont pas déterminants dans l'examen des motifs signifiés au locataire pour justifier la résiliation extraordinaire. Il en va de même des allégations contenues dans les courriels, émanant de la gérance de l'immeuble et de la crèche, adressés à la bailleresse les 14 et 15 décembre 2023.

Compte tenu de ce qui précède, il appert que l'appelante n'a pas démontré le caractère suffisamment grave du comportement reproché à l'intimé pour justifier un congé extraordinaire et ayant fait l'objet d'un avertissement.

Dans la mesure où les conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées, c'est à juste titre que les premiers juges ont déclaré inefficace le congé donné à l'intimé le 11 janvier 2024 pour le 29 février 2024.

Partant, le chiffre 1 du jugement entrepris sera confirmé.

4. Dans le cadre de son appel joint, l'intimé fait grief aux premiers juges d'avoir procédé à une constatation inexacte des faits au sens de l'art- 310 let. b CPC en omettant de prendre en considération sa situation personnelle, financière et médicale lorsqu'ils ont refusé de lui accorder une prolongation de bail pleine et entière de quatre ans.

4.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander une prolongation de bail lorsque la fin du bail aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient.

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'art. 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation de contrat. Une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a; 102 II 254; arrêt du Tribunal fédéral 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1).

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; 110 II 254 consid. 4; ACJC/1166/2020 du 31 août 2020 consid. 3.1).

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 ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments pertinents du cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A_552/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.5.1) et notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO; ACJC/1141/2022 du 5 septembre 2022 consid. 4.1).

4.2 En l'espèce, la Cour relève d'emblée que l'intimé n'a pas remis en cause le jugement attaqué en tant qu'il a admis la validité du congé ordinaire notifié le 11 janvier 2024 pour le 30 juin 2028 (ch. 2 du dispositif), qui était motivé par les manquements du locataire à son devoir d'égards envers le voisinage et n'était

ainsi pas contraire aux règles de la bonne foi. Dès lors, les griefs de l'intimé selon lesquels il ne troublerait pas la jouissance des lieux, sa voisine de palier D_____ ayant déclaré ne pas être dérangée par lui, et son comportement ne serait pas plus problématique que celui des autres habitants de l'immeuble, ne sont pas pertinents *in casu*.

En tout état, le fait que l'intimé soit au bénéfice d'une aide sociale de l'Hospice général et placé sous curatelle de représentation et gestion ne sauraient justifier une prolongation de bail de quatre ans, puisqu'il aura disposé de quatre ans pour se reloger, à savoir depuis la résiliation le 11 janvier 2024 jusqu'au 30 juin 2028.

Si l'intimé a produit quatre demandes de logement social formées entre le 18 mars 2024 et le 20 mars 2025, il dispose encore du temps nécessaire, soit plus de deux ans, pour se reloger d'ici au 30 juin 2028.

Par ailleurs, sa situation médicale, qu'il n'explique pas davantage, ne justifie pas en elle-même une prolongation de bail dès lors qu'il n'est pas allégué, ni *a fortiori* démontré qu'une telle prolongation permettrait d'alléger la pénibilité du déménagement; l'intimé admet d'ailleurs souffrir des bruits causés par son voisinage et être résolu à quitter son appartement.

Compte tenu des éléments qui précèdent, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'aucune prolongation de bail ne serait accordée à l'intimé au vu, d'une part, de la période de quatre ans dont il bénéficie déjà *de facto* pour se reloger et, d'autre part, du comportement problématique adopté envers son voisinage qui a justifié la résiliation ordinaire du bail par la bailleuse.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé sur ce point également.

5. Il ne peut être fait droit aux conclusions en évacuation formées par l'appelante dans la mesure où celles-ci sont prématurées, le congé, déclaré valable, prenant effet au 30 juin 2028.
6. À teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 1^{er} septembre 2025 par FONDATION A_____ et l'appel joint interjeté le 3 octobre 2025 par B_____ contre le jugement rendu le 4 juillet 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4109/2024.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs, Madame Victoria PALLUD, 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.