REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4218/2018 **ACJC/1176/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 SEPTEMBRE 2021

Entre

Commune de A_____, soit pour elle la B_____, rue _____, _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 octobre 2020, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____[GE], intimé, comparant par Me Raphaël ROUX, avocat, boulevard Saint-Georges 72, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.09.2021.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/721/2020 du 13 octobre 2020 notifié aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié le 16 février 2018 pour le 31 mars 2018 à C_____ par la Commune de A_____ concernant l'appartement de trois pièces au 5ème étage de l'immeuble sis [no] 1_____, avenue 2_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 12 novembre 2020, la Commune de A_____ (ci-après : l'appelante ou la bailleresse) a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à ce que la Cour annule le jugement entrepris et déclare efficace la résiliation du contrat de bail portant sur l'appartement précité.

Elle a produit quatre pièces nouvelles (pièces 13 à 16), à savoir des correspondances de locataires de l'immeuble datées des 23 et 26 octobre, 5 et 10 novembre 2020.

b. Dans sa réponse à l'appel du 16 décembre 2020, C_____ (ci-après : l'intimé ou le locataire) a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

c. Dans sa réplique du 20 janvier 2021, l'appelante a persisté dans ses précédentes conclusions.

Elle a produit une pièce nouvelle (pièce 17), soit un courrier de locataire qui lui avait été adressé le 12 décembre 2020.

d. Le 10 février 2021, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants ressortent de la procédure :

a. Selon contrat daté du 2 novembre 1990, la Commune de A_____, représentée par la B_____ (ci-après : la B_____), a remis à bail à D_____ et C_____ un appartement de trois pièces au 5ème étage de l'immeuble sis [no] 1_____, avenue 2_____, à Genève.

Le bail était conclu pour une durée initiale de trois ans et quinze jours, débutant le 16 novembre 1990 et s'achevant le 30 novembre 1993, puis s'est ensuite tacitement renouvelé d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 7'320 fr. dès le 1er décembre 2017, plus 1'499 fr. 40 de provisions pour charges et frais accessoires.

b. A teneur du Système d'information du territoire à Genève (SITG), l'immeuble sis [no] 1_____, avenue 2_____, a été construit entre les années 1946 et 1960.

c. D_____ a quitté l'appartement peu avant son décès, survenu en 1992, C_____ l'occupant seul depuis cette date.

d. C_____ est né le _____ 1963 ; en raison de son invalidité, ses revenus, pour l'année 2017, étaient constitués d'une rente AVS/AI de 14'100 fr., d'une rente du Service des prestations complémentaires (SPC) de 27'642 fr. 75 et d'une allocation pour impotent versée par E_____ [Commune] de 2'220 fr. Il n'a accumulé aucune dette.

e. Le 22 décembre 2017, la B_____ a reçu une plainte collective, datée du 17 novembre 2017 et contresignée par cinq locataires de l'immeuble (F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____) : les voisins s'y plaignaient des troubles du voisinage causés par C_____ depuis une intervention de la police au domicile de ce dernier en août 2017, à savoir des cris de jour comme de nuit, des insultes, des menaces de mort, des menaces d'incendie, du bruit excessif et des coups portés sur les tuyaux de chauffage. Ils ne se sentaient plus en sécurité dans leurs logements et sollicitaient l'intervention de la B_____ pour retrouver la tranquillité.

f. Par courrier recommandé du 23 janvier 2018, la B_____ s'est adressée à D_____ et C_____ pour leur indiquer avoir reçu plusieurs plaintes au sujet de nuisances sonores émanant de leur logement.

Le courrier rappelait la teneur des Conditions générales, règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, à savoir que *«dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit a) d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et tout bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits; b) de faire un usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) et d'instruments de musique; d'utiliser des appareils électriques non déparasités».*

Il était requis des locataires de mettre fin, sans tarder, à leurs agissements et de respecter, à l'avenir, la tranquillité et le repos des autres locataires de l'immeuble, faute de quoi le bail pouvait, entre autres mesures, être résilié conformément à l'art. 257f al. 3 CO.

g. Dans une seconde plainte, datée du 28 janvier 2018 et reçue par la B_____ le 12 février 2018, les cinq voisins précités (F_____, G_____, H_____, I_____ et J_____) ont précisé que les troubles de voisinage évoqués dans leur précédente plainte remontaient à plusieurs années et s'accentuaient; depuis le 17 novembre 2017, le problème persistait sans aucune amélioration, C_____ continuant à hurler de jour comme de nuit. Ils sollicitaient l'intervention de la

B_____ une seconde fois afin de faire respecter l'usage paisible des appartements dans l'immeuble.

h. Par courrier et formule officielle du 16 février 2018, la B_____, se fondant sur ces nouvelles plaintes du voisinage qui dénonçait un comportement irrespectueux lié notamment aux nuisances sonores provenant du logement, a résilié le bail de manière anticipée, en application de l'art. 257f al. 3 CO, pour le 31 mars 2018.

i. C_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation de congé déposée le 23 février 2018.

A la suite de l'échec de la tentative de conciliation du 28 mai 2018, l'autorisation de procéder a été délivrée à C_____, qui a saisi le 27 juin 2018 le Tribunal des baux et loyers d'une requête en constatation de l'inefficacité du congé notifié le 16 février 2018 pour le 31 mars 2018.

Il a conclu, principalement, à l'inefficacité du congé notifié le 16 février 2018 et au déboutement de la bailleresse, subsidiairement, à son annulation.

Il a exposé avoir rencontré des tensions avec son voisinage depuis l'emménagement en 2015 de G_____ dans l'appartement situé au 4ème étage, juste en dessous du sien, tensions qui avaient atteint leur apogée à la fin de l'année 2016, début de l'année 2017; il reprochait à ce dernier le fait de fumer et le bruit provoqué par son enfant mineur; il avait alors fait le choix, en réaction à ces nuisances, de crier pour requérir le silence et de taper sur les radiateurs. Il était victime de harcèlement, depuis le mois de juillet 2017, de la part de G_____. La police était intervenue dans son logement suite à une dénonciation anonyme.

Il a contesté être à l'origine des nuisances sonores provenant de son logement, en particulier après la réception de la mise en demeure du 23 janvier 2018, précisant avoir été absent de Genève durant l'automne 2017 et ce jusqu'au 22 décembre 2017. Les tensions trouvaient leur origine dans un litige interpersonnel de voisinage, la vétusté de l'immeuble et l'inaction de la bailleresse en vue d'apaiser la situation.

j. Le 26 mars 2018, G_____ a déposé plainte pénale à l'encontre de C_____ en raison de menaces proférées à son encontre et des excès de bruit qu'il causait au voisinage.

F_____, autre voisin de C_____, a également déposé plainte pénale contre ce dernier le 3 avril 2018 à la suite de menaces et d'insultes proférées à son encontre, ceci quotidiennement et depuis trois ans.

Une ordonnance de non-entrée en matière a été rendue par le Ministère public dans ces deux affaires le 14 mai 2018, ce dernier ayant estimé que les seules

insultes admises par C_____ contre F_____ durant le mois d'octobre 2017, remontaient à plus de trois mois depuis la date de dépôt de plainte. Les autres menaces, insultes et nuisances sonores reprochées à C_____ n'étaient pas suffisamment établies.

k. Une nouvelle plainte collective, datée du 27 mai 2018, et reçue par la B_____ le 30 mai 2018, a été contresignée par sept locataires de l'immeubles, les voisins K_____ et L_____ s'étant ajoutés aux cinq précédents plaignants. Il y était fait référence à la persistance des précédents troubles du voisinage reprochés dans les deux plaintes antérieures.

Les efforts de conciliation entrepris par le voisinage étaient restés vains, de même que le dépôt de plaintes pénales par les locataires F_____ et G_____. Il avait été nécessaire de contacter la police, en dernier lieu le 24 mai 2018. Se sentant de moins en moins en sécurité, les locataires sollicitaient une troisième intervention de la B_____.

l. Dans sa réponse du 14 septembre 2018, la Commune de A_____ a conclu à ce que le congé du 16 février 2018 pour le 31 mars 2018 soit déclaré valable et efficace.

Elle a exposé n'avoir jamais été informée du départ de D_____ et a contesté l'absence de C_____ durant l'automne 2017 dès lors qu'une plainte collective de cinq voisins à son encontre avait été déposée à la B_____ le 17 novembre 2017 à la suite de l'intervention de la police au mois d'août 2017.

Elle a produit les diverses plaintes du voisinage reçues, estimant que C_____ violait les égards dus au voisinage et les règles et usages, édition 1978, applicables au bail qui interdisaient tout locataire d'incommoder ses voisins. Les violations étaient persistantes et le maintien de C_____ dans l'immeuble était devenu insupportable aux autres occupants de l'immeuble, le nombre de plaignants, ayant crû entre l'envoi de la première plainte et la troisième.

m. Lors de l'audience du 28 novembre 2018, C_____ a produit une copie de son passeport confirmant qu'il avait quitté la Suisse pour la Thaïlande du 9 novembre au 20 décembre 2017.

Il a expliqué qu'il avait subi lui-même des nuisances sonores ce qui l'avait conduit à taper sur les conduites de chauffage pour les faire cesser. Lorsque des voisins, venus à sa rencontre, avaient exprimé leur exaspération, en avril 2017, par le bruit qu'il provoquait, il s'était excusé et avait cessé d'agir de la sorte. Il suivait une thérapie depuis 2016 en raison des nuisances sonores dans l'immeuble qui n'était pas insonorisé; il avait formulé ses premières plaintes en juillet 2017 auprès de la B_____. Depuis son emménagement en 1990, il avait dû contacter à de multiples reprises la police en raison des bruits de bricolage provenant de l'appartement du

voisin F_____. Il n'avait pas reçu les plaintes des locataires qui avaient conduit à l'avis comminatoire du mois de janvier 2018 et n'en avait pas eu conscience.

M_____, représentante de la Commune de A_____, a exposé qu'en sus des plaintes écrites des locataires, des plaintes téléphoniques avaient été reçues; ces derniers se plaignaient de coups sur les conduites de chauffage, des cris et d'insultes de C_____. Aucune plainte à propos d'autres locataires de l'immeuble ne lui était parvenue. Une médiation n'avait pas été envisagée, car les voisins plaignants étaient trop nombreux, rendant cette démarche inutile.

n. Sept témoins ont été entendus.

N_____ et O_____, tous deux habitants du 5ème étage - le premier dans le logement d'en face, le second dans l'appartement limitrophe de C_____ - ont indiqué ne pas avoir à se plaindre de bruit de ce dernier, avec lequel ils entretenaient de bons rapports, ni de l'insonorisation dans l'immeuble. Ils n'avaient pas été dérangés par des nuisances sonores. O_____ a confirmé l'existence d'une intervention policière en été 2017 au domicile de C_____; la police lui avait demandé de ne pas sortir durant l'intervention.

K_____, locataire au 1er étage depuis juin 2017, a confirmé ne subir aucune nuisance de bruit et ne pas connaître C_____; il entendait parfois des bébés crier et, la nuit, le bruit de la circulation.

P_____, habitant au 3ème étage, a déclaré que l'immeuble était assez bruyant, mal insonorisé et qu'il entendait les claquements des portes et les cris de ses voisins; il était souvent dérangé par les disputes et des déplacements de meubles d'un couple d'origine portugaise logeant au 4ème étage; il avait souvent écrit à la B_____ pour faire cesser ces nuisances sonores, mais rien n'avait changé. Il entendait surtout les bruits provenant des appartements jouxtant le sien sur le même palier et de ceux au-dessus, mais rien de ceux situés en-dessous. Il n'avait pas de doléances à soulever à l'encontre des voisins du 5ème étage, notamment de C_____. Ce dernier, la veille de l'audience, lui avait exposé que d'autres locataires s'étaient plaints des bruits provenant de son logement, ce qui avait fait l'objet d'une pétition.

J_____, voisine logeant au 3ème étage et dont le logement se situe directement en-dessous de celui du témoin G_____, a expliqué que depuis le départ de la femme et de l'enfant qui logeaient avec C_____ jusqu'en 2015, ce dernier avait reporté son agressivité sur son voisinage par des hurlements incessants, des coups donnés dans les radiateurs, des cris, des menaces de mort et d'incendier l'immeuble; il menaçait également les policiers. Elle avait tenté une médiation avec lui en compagnie des voisins F_____ et G_____, en vain. La situation était supportable, mais elle était réveillée chaque nuit par C_____, qui réveillait l'enfant du voisin G_____ logeant au 4ème étage par ses cris, ce qui la réveillait à

son tour; en été 2018, bien qu'elle ne fût pas présente ce jour-là, C_____ avait intentionnellement jeté sur le balcon du 4ème étage un pot de Q_____ [marque de pâtes] dirigé sur l'enfant qui jouait, qui avait éclaté en mille morceaux dont certains avaient atterri sur son balcon; la situation s'aggravait, C_____ mettant certaines de ses menaces à exécution, ce qui générait du stress. Parmi les menaces proférées, C_____ avait indiqué être armé «jusqu'aux dents», qu'il allait tous les «exécuter à la kalachnikov»; en août 2017, la police avait alors cerné l'immeuble et pénétré dans le logement de C_____, qui avait été emmené à R_____ [clinique psychiatrique].

F_____, locataire d'un appartement au 6ème étage situé au-dessus de celui de C_____, a expliqué souffrir du bruit provenant du logement de ce dernier qui, depuis des années, criait à son attention, tapait sur les tuyaux durant la nuit ce qui l'empêchait de dormir; les bruits se produisaient surtout le matin et en fin de journée puis le soir. Il se sentait abandonné, la police et la régie lui ayant indiqué ne rien pouvoir faire. La situation était angoissante, car C_____ les menaçait et ce dernier souffrait de troubles psychologiques : il n'osait ainsi plus inviter du monde chez lui en raison des cris. En août 2017, C_____ menaçait tout le monde, ce qui avait conduit à une intervention policière à son domicile; le concernant, les menaces de mort n'étaient pas quotidiennes, mais C_____ criait tous les jours qu'il allait appeler la police. Suite aux plaintes de C_____ qui lui reprochait le bruit de ses exercices de musculation, il avait acquis un tapis; il ne faisait pas de bricolage bruyant, mais C_____ était sensible au moindre bruit de la vie courante. Il criait régulièrement son nom mais également celui du voisin du dessus auquel il reprochait le bruit de la vie courante de ses enfants. Il avait essayé de discuter avec C_____, tout comme une voisine du 4ème étage, mais cela avait été un échec total en raison de l'agressivité de celui-ci. Pour se protéger, il veillait à faire le moins de bruit possible, à défaut de quoi la situation serait invivable. Lors des mois précédents son audition du 11 juin 2020, le témoin a déclaré que la situation n'avait pas changé. Il était également régulièrement insulté, en étant traité de «pédé», ce qui était nouveau.

G_____, voisin logeant au-dessous de C_____, a exposé vivre avec sa fille de 4 ans et sa femme. Il subissait des nuisances de ce dernier, qui criait son nom, ce qui le réveillait, ainsi que sa fille, toutes les nuits. C_____ croyait à tort qu'il faisait du bruit. Depuis 4 ans, C_____ faisait volontairement du bruit pour le déranger. L'immeuble n'étant pas bien isolé, il entendait tout ce qu'il faisait. C'est surtout la nuit que la situation était invivable ; il tapait sur le radiateur ou criait, notamment son nom. Le témoin n'avait pas entendu le nom d'une autre personne. C_____ était également dangereux : il lançait des objets ou menaçait avec une kalachnikov; un jour, il avait projeté un bocal de sauce en verre sur le balcon voisin, qui aurait pu blesser sa fille qui jouait sur le balcon; aucune plainte n'avait été déposée faute de l'avoir vu lancer le pot. Il était menacé de mort tous les jours, sous prétexte de subir du bruit. Le témoin a confirmé qu'à la suite d'une menace

de mettre le feu à l'immeuble, la police avait dû intervenir. Le comportement de C_____ n'avait pas évolué; la situation était restée identique durant plusieurs années. Le témoin a précisé qu'il contactait la police à raison de deux appels par mois environ lorsque la situation était grave; la police était encore intervenue au mois de juin 2020; pour protéger sa fille, il cherchait à déménager, mais était obligé de rester dans son appartement au jour de son audition.

o. Par déposition écrite du 23 novembre 2019, S_____ a indiqué au Tribunal qu'en sa qualité de voisine, elle connaissait la situation difficile de la famille G_____ en lien avec C_____ et que le comportement de ce dernier et les menaces qu'il proférait constituaient un réel danger.

Par déposition écrite du 17 décembre 2018 (recte : novembre 2019), T_____, a confirmé au Tribunal les vociférations et les divers bruits (nuit et jour) émis par C_____, extrêmement dérangeants, voire effrayants.

p. Par ordonnance du 2 décembre 2019, le Tribunal a renoncé à l'audition des voisines S_____ et T_____ en raison de leur état de santé et de leur âge les empêchant de se déplacer.

q. A l'issue de l'audience du 11 juin 2020, la phase d'administration des preuves a été close.

r. Dans ses écritures du 27 août 2020, la Commune de A_____ a persisté dans ses précédentes explications et conclusions. Les enquêtes avaient établi que C_____ était bien à l'origine des nuisances ayant conduit au congé et qu'il n'était pas la victime d'un conflit interpersonnel de voisinage.

Quant à C_____, il a également persisté, dans ses plaidoiries écrites du 26 août 2020, dans ses précédentes conclusions, estimant que les nuisances sonores qui lui étaient reprochées n'étaient pas établies, ce qui rendait le motif du congé inexistant et ce dernier inefficace.

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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse au vu du montant du loyer (7'320 fr./an x 3 ans), charges non comprises, est égale à 21'960 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

Il sera donc déclaré recevable.

1.4 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; 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'appelante a produit des pièces nouvelles en appel.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit deux courriers, datés respectivement du 21 octobre 2020 et 22 octobre 2020 (pièces 13 et 14) et émanant de T_____ et S_____ confirmant que les nuisances sonores provenant du logement de l'intimé n'avaient pas cessé et perduraient. Elle a également produit une nouvelle plainte de F_____, reçue par la B_____ le 10 novembre 2020 (pièce 15), faisant état de la persistance des cris de l'intimé à son nom et celui du témoin G_____ et de hurlements lorsque le voisin du 7ème étage bougeait la moindre chaise aux heures de repas. Quant à la pièce 16, datée du 3 novembre 2020, il s'agit d'un courrier établi par le voisin G_____ confirmant que depuis le jugement du Tribunal, l'intimé accentuait ses provocations (insultes, augmentation du volume de la

télévision pour empêcher sa fille de faire la sieste, jeu de ballon à 7h00 le matin et juste avant 22h00, et provocation par l'envoi de photo-montage). Ces moyens de preuve relatent des faits survenus postérieurement à la clôture de l'administration des preuves par le Tribunal et ont été produites immédiatement, dans le cadre de l'appel déposé.

Ces pièces sont recevables, tout comme la pièce 17 produite sans retard à l'appui de la réplique du 20 janvier 2021 : celle-ci, émanant de F_____ et datée du 12 décembre 2020, fait état de nouvelles provocations de l'intimé faisant passer en boucle un enregistrement sonore de ses nom et prénom, accompagné d'une phrase incompréhensible durant 15 à 30 minutes.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir constaté de manière erronée certains faits et d'avoir réalisé une appréciation arbitraire des moyens de preuve, le conduisant à violer l'art. 257f al. 3 CO en déclarant le congé du 16 février 2018 inefficace.

Les griefs développés par l'appelante mélangent des critiques relatives à l'établissement des faits, l'appréciation des preuves et l'application de l'art. 257f al. 3 CO. Ils seront examinés ensemble et les éventuelles erreurs factuelles seront corrigées.

3.1 L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égard envers les voisins.

L'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des conditions cumulatives suivantes : violation de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du arrêts du Tribunal fédéral 4C.306/2003 du 20 février 2004 et 4A_87/2012 du 10 avril 2012).

La jurisprudence considère que la violation du devoir de diligence peut consister dans le non-respect du repos nocturne, ce qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, ou les excès de bruits, lesquels constituent des motifs typiques du congé extraordinaires prévu par l'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Il est sans pertinence que les excès de bruits 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 et 4A_722/2012 du 1er mai 2013).

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).

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/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).

S'il est certes vrai que la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir de diligence en dépit d'un avertissement écrit du bailleur est une condition sine qua non de la résiliation extraordinaire du bail fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, cela ne signifie pas que le juge du fait devrait exclure de son appréciation toutes les déclarations des témoins et autres éléments de preuve confirmant que des nuisances sonores existaient avant la mise en demeure du locataire à qui elles sont imputables : n'est ainsi pas seule déterminante l'existence de nuisances pendant la période entre le dernier avertissement écrit et la notification du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_317/2015 du 23 juillet 2015 consid. 4.2).

Les manques d'égard envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité que le juge du fait apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC. Comme la résiliation doit également respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances du cas d'espèce, antérieures à la résiliation du bail (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 et 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 et ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003). La jurisprudence a jugé admissibles des délais de quatre mois et six jours, cinq mois et sept mois entre l'avertissement et la résiliation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 et 4C.270/2001 du 26 novembre 2001; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 888-889; ACJC/463/2021 du 19 avril 2021 consid. 2.2).

3.2 **3.2.1** En l'espèce, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'avertissement écrit du 23 janvier 2018 n'était pas assez clair au point que l'intimé ne pouvait identifier les comportements qui lui étaient reprochés. D'après le Tribunal, l'avertissement ne spécifiait pas que les nuisances sonores reprochées à l'intimé provenaient de cris ou du tapage sur les tuyaux de chauffage.

L'argumentation du Tribunal n'apparaît toutefois pas convaincante sur ce point. S'il est exact que l'on aurait pu attendre de l'avertissement écrit du 23 janvier 2018 qu'il reprenne textuellement les reproches formulés par les signataires de la pétition, celui-ci fait référence à des nuisances sonores émanant du logement de l'intimé et rappelle à ce dernier l'interdiction - reprise des conditions générales et des règles et usages locatifs applicables au bail - d'incommoder le voisinage d'une quelconque manière par des bruits ou de la musique et de faire un usage excessif d'appareils bruyants.

Cet avertissement doit être mis en rapport avec les déclarations de l'intimé. Ce dernier a en effet admis lors de son audition du 18 novembre 2018, qu'il avait pris l'habitude de répondre à des nuisances sonores dont il se disait lui-même victime notamment en tapant sur les conduites de chauffage; les voisins - dont le témoin J_____ - lui avaient alors fait-part, en avril 2017 déjà, de leur exaspération due au bruit provenant des radiateurs. Le témoin J_____ a confirmé avoir tenté une médiation qui n'avait pas abouti, exposant que l'intimé avait reporté son agressivité sur son voisinage par des hurlements incessants, des coups dans les radiateurs et des cris et qu'elle était réveillé chaque nuit par la fille du témoin G_____ elle-même apeurée par les cris de l'intimé.

L'intimé pouvait ainsi comprendre que ses cris et les coups qu'il portait sur les tuyaux du chauffage étaient insupportables pour le voisinage et que ce type d'agissements était couvert par la mise en demeure du 23 janvier 2018. Cela est confirmé par le fait qu'il était demandé à l'intimé de cesser ce comportement bruyant sans délai.

A réception de l'avertissement, l'intimé devait donc comprendre qu'il lui était demandé de cesser sans délai le bruit qu'il provoquait de sorte à garantir la tranquillité dans l'immeuble et le repos des habitants.

Le Tribunal a toutefois retenu à bon droit que, puisque le courrier du 23 janvier 2018 ne faisait pas référence à des insultes, menaces ou autre jet d'objet, l'intimé ne pouvait pas comprendre de l'avertissement écrit que de tels agissements étaient visés et devaient cesser. La mise en demeure du 23 janvier 2018 n'est pas suffisamment claire et précise sur ce point. Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'interdiction faite à l'intimé d'incommoder les voisins d'une quelconque manière, n'incluait pas sans autre les insultes, les menaces ou le jet d'objet. Il était pourtant aisé pour l'appelante de préciser les comportements

récriminés - ce qu'elle a négligé de faire en adoptant une formulation trop vague - si elle souhaitait, par la suite et en cas de persistance, s'en prévaloir pour notifier le congé. Ainsi, le manque d'égards dus au voisinage ne doit être apprécié qu'à l'aune des bruits excessifs émanant du logement de l'intimé, les autres motifs ne devant pas être examinés faute d'avoir été mentionnés dans l'avertissement écrit du 23 janvier 2018.

3.3 Poursuivant son raisonnement, le Tribunal a ensuite relevé qu'en ne laissant s'écouler que 24 jours, depuis la mise en demeure, pour résilier le bail, ce laps de temps était trop court pour permettre à l'intimé de modifier son comportement.

Le temps écoulé depuis la mise en demeure du 23 janvier 2018 n'est pas en soi déterminant. Seules importent la fréquence et l'intensité des nouvelles nuisances constatées. Il peut être attendu du locataire qu'il supprime immédiatement une source de nuisances nocturnes (cf. à ce propos, LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 887) et la fixation d'un délai particulier n'est pas une exigence résultant de la loi (cf. à ce propos, WESSNER, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, ad art. 257f CO n. 34). Dans la présente espèce, il y a lieu de retenir qu'à teneur de témoignages concordants du voisinage (témoins J_____, F_____ et G_____), les nuisances nocturnes subies par ce dernier remontent à plusieurs années. Les cris, hurlements et coups portés sur les radiateurs ressortent tant de la première plainte reçue par la B_____ le 22 décembre 2017 que de la seconde reçue le 12 février 2018, démontrant ainsi la répétition de nuisances nocturnes dans un espace temporel bref (moins de deux mois). En raison de la répétition de ces nuisances et de leur fréquence, il n'était pas nécessaire qu'un temps plus long soit accordé à l'intimé pour qu'il cesse les atteintes portées au voisinage. Un arrêt immédiat pouvait ainsi être attendu en pareilles circonstances, les nuisances sonores reprochées l'étant de longue date; ces dernières ont continué après l'avertissement écrit du 23 janvier 2018, l'intimé n'ayant pas modifié sensiblement son comportement, ce que trois voisins - entendus en mai 2019 et juin 2020 - parmi les plus proches de l'intimé et logeant aux 3ème, 4ème et 6ème étages ont confirmé (témoins J_____, F_____ et G_____), les deux derniers habitant immédiatement en-dessus et en-dessous de l'appartement de l'intimé. Les nuisances sonores n'ont ainsi jamais cessé, ce qui résulte encore des pièces nouvelles produites en appel (voisins I_____, H_____, F_____ et G_____), qui relatent, entre octobre et décembre 2020, des nuisances sonores continuelles nuit et jour, des cris, des hurlements et autres provocations quotidiennes bruyantes tels que jeux de balle et volume sonore excessif de la télévision.

3.3.1 Le Tribunal s'est ensuite prévalu du voyage de l'intimé en Thaïlande de l'intimé entre le 7 novembre et le 20 décembre 2017 pour, semble-t-il, atténuer la valeur probante de la première plainte du voisinage du 17 novembre 2017. Comme déjà exposé ci-dessus, les nuisances sonores reprochées à l'intimé existaient de longue date, à une fréquence et intensité quasi quotidienne. Si la

pétition est datée du 17 novembre 2017, elle n'a été expédiée à la B_____ que bien plus tard et a été réceptionnée le 22 décembre 2017; la plainte fait en outre référence à l'intervention de la police au domicile de l'intimé, au mois d'août 2017, qui a été confirmée par les divers témoins entendus, et relève une intensification des nuisances sonores, celles-ci s'accentuant depuis cet épisode. La brève période d'absence de l'intimé, dans un contexte de nuisances sonores en recrudescence depuis l'été 2017, et sa seule concomitance avec l'envoi de cette première plainte ne sauraient remettre en cause la valeur probante de cette pétition, dès lors que la réalité des nuisances subies et leur fréquence ont été confirmées par l'audition des principaux plaignants signataires de ladite pétition.

Le Tribunal poursuit en relevant l'absence de reproches formulés par deux voisins entendus (témoins N_____ et O_____) à propos du comportement de l'intimé, tous deux logeant au 5ème étage. Leurs dépositions ne sont toutefois pas de nature à remettre en cause celles faites par les voisins touchés directement par les nuisances et dont il est notoire qu'ils sont davantage impactés par l'intensité des bruits dès lors qu'ils se trouvent juste en-dessus et en-dessous du logement querellé. Selon la localisation des appartements dans l'immeuble, les bruits peuvent être perçus avec une intensité différente ce qui peut expliquer que le témoin O_____, se trouvant au même étage, mais en face de celui de l'intimé n'ait pas été importuné. Faute d'une localisation plus précise permettant de connaître la proximité exacte de son appartement avec celui de l'intimé, le Tribunal ne pouvait ainsi donner davantage de valeur à ce témoignage qu'à celui des plaignants entendus dont il est établi que le logement touche directement celui de l'intimé. Quant au témoin N_____, il est le seul témoin dont l'appartement est contigu à celui de l'intimé à avoir relevé l'existence de bons rapports de voisinage avec celui-ci. Cet unique témoignage ne suffit pas pour remettre en cause ceux des principaux plaignants qui se recoupent, de sorte que le Tribunal ne pouvait, au vu de l'ensemble des circonstances, les écarter au profit de cet unique témoignage, qui n'est au surplus corroboré par aucun autre voisin direct.

Sur ce dernier point, le témoin P_____, locataire au 3ème étage, a certes déclaré ne pas être dérangé par les locataires du 5ème étage et en particulier par l'intimé. Ce témoignage n'est toutefois pas déterminant dès lors que le logement de ce témoin est éloigné de celui de l'intimé, deux étages plus bas, et qu'il n'est pas établi non plus qu'il se trouverait dans la lignée de celui de l'intimé. Le Tribunal a néanmoins estimé cette déposition déterminante pour remettre en cause la pertinence de la déposition du témoin G_____ en lui reprochant d'être lui-même l'auteur de nuisances sonores à l'encontre du témoin P_____. Cette constatation est cependant erronée, puisqu'en réalité, les nuisances subies par le témoin P_____ provenaient d'un couple d'origine portugaise logeant juste au-dessus de lui, au 4ème étage. Aucun grief n'a été formulé par le témoin P_____ à l'encontre de G_____.

Le Tribunal a également vu des contradictions dans les déclarations des témoins G_____ et F_____ quant aux cris nocturnes de l'intimé. Le témoin F_____ a pourtant déclaré que l'intimé criait régulièrement son nom mais également celui de G_____ auquel il était reproché le bruit de la vie courante de ses enfants. Quant au témoin G_____, il a expliqué entendre l'intimé crier son nom uniquement, précisant qu'il n'entendait pas crier le nom d'une autre personne. Or, est décisive dans l'appréciation des nuisances subies l'intensité de celles-ci et ses effets néfastes sur le voisinage, notamment la perte de tranquillité de l'immeuble et des perturbations dans le repos nocturne, mais pas tant le fait de pouvoir déterminer précisément quel nom était crié plutôt qu'un autre. Les deux témoignages se recoupent sur le fait que l'intimé crie la nuit ou tape sur les radiateurs au point de réveiller le voisinage : le témoin G_____ a précisé que sa fille et lui-même étaient réveillés presque toutes les nuits qualifiant la situation d'invivable; le témoin F_____ a exposé être empêché de dormir estimant la situation angoissante. Le témoin J_____ a, pour sa part, relaté avoir entendu d'incessants hurlements, des coups dans les radiateurs et des cris émis par l'intimé, précisant être réveillée chaque nuit par l'enfant de G_____ qui était elle-même réveillée par les cris de l'intimé.

Cette concordance des témoignages emporte la conviction de la Cour sur le fait que le Tribunal a procédé à une appréciation erronée des preuves en voyant des contradictions - qui relèvent plutôt du détail - dans les dépositions des principaux plaignants dont les logements se trouvent directement en-dessus et en-dessous de celui de l'intimée ou dans la même lignée s'agissant du logement du témoin J_____.

Une appréciation correcte des divers moyens de preuve aurait dû conduire le Tribunal à retenir l'existence d'un grave manque d'égards de l'intimé à l'endroit du voisinage, dès lors qu'à teneur de la jurisprudence, le non-respect du repos nocturne, l'atteinte à la tranquillité des autres locataires, les excès de bruits ou le locataire qui dérange les voisins à toute heure du jour ou de la nuit en tapant contre la tuyauterie - éléments tous réalisés dans le cas d'espèce - constituent des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO.

A supposer que l'immeuble soit mal isolé, ce qui semble ressortir de divers témoignages, l'intimé devait faire preuve d'autant plus d'égards envers ses voisins et ainsi éviter de crier ou de taper sur les radiateurs durant la nuit; il lui incombait de redoubler d'égards pour ne pas incommoder ses voisins (cf. à ce propos, ACJC/1780/2020 du 14 décembre 2020 consid. 3.2 et ACJC/500/2013 du 22 avril 2013 consid. 6.8). Le Tribunal ne pouvait ainsi retenir ce point à décharge de l'intimé.

Partant, le comportement de l'intimé ne constitue pas une simple réaction à l'environnement qui l'entoure comme l'a retenu à tort le Tribunal, mais un manque

manifeste d'égards envers ses voisins et une violation grave du devoir de diligence lui incombant.

3.3.2 Comme il a déjà été exposé plus haut, l'intimé n'a pas modifié son comportement après la réception de la protestation écrite du 23 janvier 2018, puisque moins d'un mois après, la B_____ était saisie d'une nouvelle plainte du voisinage. Une troisième plainte a été reçue le 30 mai 2018. Les principaux plaignants ont évoqué ne pas avoir constaté d'amélioration le jour de leur audition et les pièces produites en appel par l'appelante font état, entre octobre et décembre 2020, de nuisances sonores continuelles nuit et jour, des cris, des hurlements et autres provocations quotidiennes bruyantes. L'ensemble de ces éléments suffisent à admettre la condition de la persistance des nuisances subies par le voisinage.

La fréquence et l'intensité des nuisances sonores au moment du congé et postérieurement permettent de retenir le caractère insupportable du maintien du contrat pour l'appelante et les voisins directs de l'intimé. L'appelante a en outre réagi immédiatement en notifiant le congé dès réception de la deuxième plainte collective reçue par le voisinage.

Partant, toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées dans le présent cas, la Cour annulera le jugement entrepris et déclarera efficace le congé anticipé notifié le 16 février 2018 pour le 31 mars 2018.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé le 12 novembre 2020 par la Commune de A_____ contre le jugement JTBL/721/2020 rendu le 13 octobre 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4218/2018-5-OSB.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Déclare efficace le congé notifié le 16 février 2018 pour le 31 mars 2018 à C_____ par la Commune de A_____ concernant l'appartement de trois pièces au 5ème étage de l'immeuble sis [no] 1_____, avenue 2_____, à Genève.

Confirme le jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

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

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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 à 15'000 fr.