

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5345/2012

ACJC/293/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 10 MARS 2014

Entre

Madame A._____, _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 mai 2013, comparant par Me Lucien Bachelard, avocat, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B._____, domicilié _____ (GE), intimé, représenté par l'agence immobilière C._____, _____ (GE).

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.03.2014.

EN FAIT

- A. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 28 juin 2013, A._____ forme appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 mai 2013, communiqué aux parties le mercredi 5 juin 2013. Ce jugement a constaté que le contrat de bail portant sur le studio situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE), a valablement pris fin le 31 janvier 2012 (ch. 1 du dispositif), a condamné A._____ à évacuer de sa personne, de ses biens et de tout tiers dont elle était responsable ledit studio (ch. 2), a réservé la suite de la procédure s'agissant de l'exécution du jugement (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), a condamné A._____ au paiement des débours (taxe témoin) en 600 fr. (ch. 5), a dit que la procédure était gratuite (ch. 6) et a indiqué les voies de droit (ch. 7).

En substance, les premiers juges ont refusé d'entendre le Dr D._____ et d'ordonner une expertise psychiatrique, au motif que cela n'aurait pas modifié le résultat de leur appréciation des preuves, au vu notamment de l'audition du Dr E._____ et de l'apport des pièces relatives à la procédure tutélaire introduite par la demande de curatelle volontaire de A._____. Sur le fond, ils ont retenu que cette dernière n'avait pas établi l'incapacité de discernement dont elle s'était prévalue, alors qu'elle en avait le fardeau, de sorte qu'elle avait valablement résilié son bail par son courrier du 25 juillet 2011, confirmé par celui du 6 septembre 2011. Ils ont fait droit à la demande de B._____ en prononçant l'évacuation de A._____, au motif que celle-ci ne disposait plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux concernés, et ont réservé la suite de la procédure pour statuer sur les mesures d'exécution pour que le Tribunal siège conformément à l'art. 30 al. 3 LaCC.

b. A._____ conclut principalement à la mise à néant du jugement querellé, à ce que les résiliations qu'elle a données n'ont pas d'effet juridique, à la constatation que le contrat de bail est toujours en vigueur, au déboutement du bailleur de ses conclusions en évacuation, à la condamnation du bailleur au paiement des frais de débours (taxe témoins) en 600 fr. et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision après l'audition du Dr D._____ et l'établissement d'une expertise psychiatrique.

B._____, intimé, conclut à la confirmation de la décision attaquée et au déboutement de A._____ de toutes ses conclusions.

c. Les parties ont été avisées le 4 septembre 2013 de la mise en délibération de la cause.

- B.** L'appelante ne remet pas en cause l'état de fait dressé par les premiers juges. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. B._____ et A._____ sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un studio situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

b. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} février 2000 au 31 janvier 2001, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation donnée au moins trois mois à l'avance.

c. Le montant du loyer et des charges a été fixé en dernier lieu à 6'780 fr. par année.

d. Par courrier recommandé du 25 juillet 2011 adressé à la régie représentant le bailleur, la locataire a résilié le contrat de bail pour le 31 octobre 2011.

e. Dans sa réponse du 26 juillet 2011, la régie a accepté le congé pour le 31 janvier 2012, soit l'échéance du bail, sous réserve d'une relocation anticipée.

f. Par courrier du 6 septembre 2011, A._____, déclarant répondre à un courrier de la régie du 1^{er} septembre 2011, a indiqué qu'elle n'avait jamais sollicité de résiliation du bail pour la fin septembre 2011, mais pour la fin octobre et que celle-ci avait été acceptée pour le 31 janvier 2012. Elle précisait en outre que si la résiliation était une manifestation unilatérale qui produisait ses effets dès réception de l'acte par la partie adverse, la question du moment du déploiement de ses effets était autre, de sorte qu'elle entendait restituer l'appartement au 31 décembre 2011. Selon elle, il serait par ailleurs parfaitement inopportun que le bailleur n'accepte pas sa proposition puisque l'obtention d'un jugement d'évacuation à son encontre prendrait plus de temps. A._____ a également contesté devoir un quelconque montant pour l'intervention de l'entreprise F._____, celle-ci ayant manifestement réparé en urgence des défauts de la chose louée, et a demandé une réduction de loyer pour ces défauts. Enfin, elle a fait valoir un problème avec ses stores et a demandé la réparation à charge du propriétaire.

g. Par pli du 21 septembre 2011, la régie a informé la locataire de l'acceptation du bailleur de la libérer au 31 décembre 2011.

h. Par courrier du 8 novembre 2011 à la régie, A._____, se référant à un courrier du 30 août 2011 dans lequel elle annonçait à la régie sa volonté de résilier son bail, a indiqué que son état psychique ce jour-là ne lui permettait pas de prendre des décisions raisonnables, qu'elle désirait annuler sa résiliation et continuer à louer l'appartement.

Elle a joint à son courrier un certificat médical établi à sa demande par le Dr D._____, psychiatre, le même jour, indiquant qu'elle présentait, lors de la consultation du 23 août 2011 et probablement depuis plusieurs semaines, une décompensation psychiatrique aiguë, générant des troubles du comportement et une altération de son contact avec la réalité.

i. Par pli du 11 novembre 2011, la régie a indiqué que la résiliation était un acte irrévocable et que A. _____ était dès lors libérée de ses obligations contractuelles au 31 décembre 2011.

j. Par courrier du 21 novembre 2011 à la régie, le conseil de la locataire a indiqué que les courriers de résiliation du bail émanaient d'une personne incapable de discernement à l'époque, de sorte qu'ils n'avaient pas d'effet juridique, conformément à l'art. 18 CC. Pour le cas où, par impossible, ils auraient un tel effet, A. _____ invalidait toute correspondance adressée depuis l'été 2011 pour erreur essentielle.

k. Par pli du 14 décembre 2011 au conseil de la locataire, la régie a relevé que le certificat médical produit (établi par le Dr D. _____) faisait état d'une consultation du 23 août 2011, soit près d'un mois après le courrier de résiliation de la locataire, de sorte que rien ne permettait de conclure à une incapacité de discernement au jour du congé donné le 25 juillet 2011. Par ailleurs, le départ de la locataire ayant été accueilli favorablement par plusieurs de ses voisins, le propriétaire n'entendait pas revenir sur le congé donné valablement. La sortie au 31 janvier 2012 était donc maintenue.

l. Par requête déposée le 13 mars 2012 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, le bailleur a sollicité l'évacuation de la locataire qui n'avait pas restitué les locaux à l'échéance du bail et l'exécution du jugement.

Il a conclu préalablement à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail avait été valablement résilié par A. _____ et avait pris fin au 31 janvier 2012.

m. Dans son mémoire de réponse du 20 août 2012, la locataire a conclu au déboucement du bailleur, invoquant avoir été incapable de discernement au moment de l'envoi des courriers des 25 juillet et 6 septembre 2011. Préalablement, elle a conclu à l'ordonnance d'une expertise psychiatrique et à l'audition, en qualité de témoins-experts, de son psychiatre-traitant, le Dr E. _____, ainsi que du Dr D. _____.

A l'appui de ses écritures, elle a versé l'ordonnance du 15 décembre 2011 par laquelle le Tribunal tutélaire a prononcé sa curatelle volontaire, ainsi qu'une attestation établie le 29 novembre 2011, par laquelle le Dr E. _____ a certifié qu'il suivait A. _____ depuis plus d'une année et qu'elle souffrait d'une affection mentale qui pouvait parfois présenter des moments d'aggravation lors desquels elle pouvait être amenée à être impulsive et prendre des décisions sans sa capacité de discernement.

n. Lors de l'audience de débats principaux du 16 janvier 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La locataire, dont la comparaison personnelle avait été ordonnée, ne s'est pas présentée. Elle a produit un certificat médical établi par le Dr E._____, à teneur duquel le risque d'aggravation immédiate de son état psychique en cas de comparaison, était élevé. Elle a par ailleurs établi une déclaration de levée du secret médical du médecin précité.

Son conseil a indiqué que sa mandante n'avait aucun projet de séjour dans un autre endroit que l'appartement litigieux lorsqu'elle a résilié le bail le 25 juillet 2011, ainsi que lors de l'envoi de son courrier du 6 septembre suivant.

o. Le Dr E._____, entendu en qualité de témoin-expert les 16 janvier et 13 mars 2013, a indiqué que A._____ s'était présentée à sa consultation pour la première fois le 25 juin 2010. Il la connaissait déjà avant du fait qu'il avait été préalablement chef de clinique aux urgences psychiatriques des Hôpitaux Universitaires de Genève pendant 4 ans. L'un des diagnostics possibles pour A._____ était celui de psychose induite (soit générée par la personne la plus proche du patient). Sa prise en charge était difficile, les séances se terminant en crise. Cela avait été le cas le 22 mars 2011, de sorte qu'il n'avait plus eu que des contacts téléphoniques avec elle jusqu'au 29 novembre 2011. Il serait très compliqué de l'entendre en audience en raison de son anticipation anxieuse extrême et du comportement qu'elle pourrait avoir. Revenant sur le 2^{ème} paragraphe de son certificat du 29 novembre 2011, le Dr E._____ a expliqué que A._____ se trouvait parfois dans un état de dissociation, c'est-à-dire qu'elle agissait alors qu'elle avait perdu contact avec la réalité. Il avait observé une fois un état semblable dans son cabinet, suite à un état de stress important provoqué par un désaccord. Sa patiente s'était alors mise à parler de façon décalée par rapport à la situation présente. Lorsqu'elle le consultait à l'hôpital, elle lui rapportait des épisodes de ce type, de même que son généraliste. L'état de la patiente pouvait être qualifié d'incapacité de discernement. Ce n'était pas qu'elle imaginait la réalité d'une manière différente de ce qu'elle était, mais qu'elle était incapable d'adapter ses actions à la réalité qu'elle percevait. La durée d'un épisode de dissociation était de l'ordre d'un événement. C'était quelque chose de ponctuel qui était également lié à une situation ponctuelle. A._____ présentait un état paranoïde. Elle s'imaginait que son entourage lui en voulait et craignait un risque d'empoisonnement. Elle lui avait dit avoir résilié son bail en raison de la peinture de sa chambre qui lui causait des troubles ophtalmologiques. Il était possible qu'elle ait résilié le bail dans un état de dissociation, mais ce n'était pas sûr. Le Dr E._____ était en revanche certain qu'elle devait se trouver dans son fonctionnement paranoïde habituel. Cet état était susceptible de la rendre incapable de discernement lors de la prise de certaines décisions. Le passage à l'acte chez A._____ se faisait sous la forme procédurière. Son comportement psychotique et procédurier était permanent, de sorte qu'il pouvait affirmer même sans l'avoir vue, qu'elle avait fonctionné entre mars et novembre 2011. Elle amenait sans cesse des lettres procédurières dans lesquelles elle reprochait

toute une série de comportements aux personnes qui s'occupaient d'elle. Son traitement antipsychotique améliorait de manière sensible cet état, mais il ne savait pas si elle l'avait pris pendant la période où il ne l'avait pas vue. Selon le témoin, A._____ avait résilié le bail pour attaquer le bailleur. Il ne pouvait pas dire qu'elle n'avait pas l'idée de la conséquence de la résiliation, mais elle ne s'intéressait pas à cette idée, tant elle était focalisée sur la démarche d'agression procédurière contre le bailleur. Il était possible que la lettre de résiliation du 25 juillet 2011 ait été rédigée par la mère de A._____, tout comme le courrier du 6 septembre 2011. Sa patiente était incapable d'écrire de cette manière. Leur relation pathologique était à l'origine des troubles. Il n'excluait pas que la résiliation avait été motivée par le projet de la mère de reprendre sa fille avec elle, mais il n'avait pas d'indices particuliers quant à ce projet. Il était fortement possible que A._____ était téléguidée par sa mère dans les décisions qu'elle prenait. Nombre de ses comportements découlaient du fait qu'elle se sentait agressée, moquée et empoisonnée par les personnes de son entourage et ses comportements étaient construits comme des réponses à ces agressions. Il ne savait pas quelle était la différence entre la tutelle et la curatelle. Il lui arrivait d'intervenir dans des dossiers de mesures tutélaires. Selon lui, la tutelle était destinée à des gens dangereux qui allaient attaquer et étaient susceptibles de dépenser d'un coup une somme très importante. Pour A._____, l'idée était de la protéger des démarches qu'elle pouvait faire et des dépenses inconsidérées. Il avait déjà été très difficile qu'elle accepte une curatelle et ses relations avec le Tribunal tutélaire étaient très difficiles.

p. A l'issue de l'audience du 13 janvier 2013, le Tribunal a ordonné la production, par la locataire, des pièces relatives à la procédure tutélaire qui avait conduit à sa mise sous curatelle volontaire; celles-ci ont été versées à la procédure en date du 13 février 2013.

q. Par correspondance du 22 novembre 2011 au Tribunal tutélaire, A._____ a requis d'être mise sous curatelle volontaire, afin d'être aidée dans la gestion administrative de ses affaires et pour sa protection. Elle se trouvait en difficulté et présentait des problèmes psychiques depuis plusieurs mois, ce qui la faisait prendre des décisions qu'elle regrettait après. Elle avait ainsi résilié son bail au mois de juillet 2011, sans pouvoir dire pour quelle raison. Elle ne souhaitait pas quitter son appartement. Elle avait recommencé à consulter un médecin-psychiatre et prenait un traitement qui l'aidait à aller mieux.

La demande de mise sous curatelle était accompagnée d'un courrier du 18 novembre 2011 signé par deux médecins du Service de santé mentale et de psychiatrie des Hôpitaux Universitaires de Genève, attestant que A._____ était suivie depuis le 9 novembre 2011 pour des problèmes liés à une affection psychiatrique.

Elle présentait d'importantes difficultés de gestion financière. Elle possédait en outre la capacité de discernement pour être entendue par le Tribunal tutélaire dans le cadre de sa demande de curatelle.

La demande de mise sous curatelle était également accompagnée d'un certificat médical établi le 9 novembre 2011 par le Dr D._____ à la demande de A._____, selon lequel celle-ci certifiait l'avoir reçue en consultation les 23 août et 6 et 13 septembre 2011 et reprenait les termes de son certificat médical du 8 novembre 2011 pour le surplus.

Lors de l'audience du 15 décembre 2011 devant le Tribunal tutélaire devenu le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant, A._____ a indiqué que, lors de la résiliation de son bail en juillet 2011, elle ne savait plus ce qu'elle faisait, se trouvait dans un état second et était alors totalement déconnectée de la réalité. Elle était désormais stabilisée grâce aux médicaments qui lui étaient prescrits.

Le rapport social d'entrée, établi le 15 mars 2012 par le Service des tutelles d'adultes, fait état des troubles psychiques caractérisés, notamment par une très grande angoisse de A._____. Celle-ci avait vécu une période d'instabilité psychique durant l'été 2011. Le 27 juillet 2011, elle avait résilié son bail sans avoir trouvé un autre logement et était ensuite revenue sur sa décision. Elle avait cherché à faire invalider sa résiliation, ce que la régie avait refusé. Une procédure était actuellement en cours et A._____ était extrêmement angoissée par les démarches qui allaient suivre.

r. A l'issue de l'audience du 13 mars 2013, le Tribunal a limité la procédure à la question de l'évacuation (art. 125 let. a CPC) et, d'entente entre les parties, leur a impartit un délai pour le dépôt de plaidoiries finales écrites.

s. Les parties ont persisté dans leurs conclusions dans les plaidoiries écrites qu'elles ont déposées en date des 22 et 24 avril 2013.

Le Tribunal a gardé la cause à juger après réception de ces écritures.

- C. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 = 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 9, ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimale 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 consid. 1.1 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges comprises, s'élève à 6'780 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (6'780 fr. x 3 = 20'340 fr.).

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 est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

1.5 Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ff. ad art. 316 ZPO; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO).

2. **2.1** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 152 al. 1 CPC, au motif que le Dr D. _____ n'a pas été entendu, alors que celui-ci a été consulté par la locataire le 23 août 2011, soit un mois après le premier courrier de résiliation, et le 6 septembre 2011, soit le même jour que l'envoi du deuxième courrier adressé par la locataire à la régie. Selon l'appelante, le Dr D. _____ aurait attesté qu'elle présentait une décompensation psychiatrique aiguë lors de la consultation du 23 août 2011 qui devait exister depuis plusieurs semaines probablement. L'appelante soutient également que, dans la mesure où la preuve de l'incapacité de discernement est difficile à apporter, les premiers juges n'ont pas pu être convaincus de la capacité de discernement de la locataire au moment de la rédaction des deux courriers de résiliation du bail sans l'audition du Dr D. _____ et l'établissement d'une expertise psychiatrique.

2.2 Aux termes des art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés. Cette disposition constitue le volet procédural de l'art. 8 CC en posant le principe du droit à la preuve (SCHWEIZWER, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/ JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY, 2011, n. 1 et 2 ad art. 152 CPC).

Par moyens de preuve adéquats, il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du Tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige. A cette adéquation objective s'ajoute une adéquation subjective, qui consisterait dans le fait qu'une preuve ne doit être administrée que si le juge n'est pas fondé à penser qu'elle est inutile, par exemple, parce qu'il est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver. Un tel refus repose sur une appréciation anticipée de la preuve, qui est permise par la jurisprudence dans certaines limites et se rattache au thème plus général de la libre appréciation (SCHWEIZER, op. cit., n. 8 à 10 ad art. 152).

La capacité de discernement est présumée. Celui qui en allègue l'absence doit prouver l'incapacité de discernement au stade de la vraisemblance prépondérante (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_542/2012 du 24 janvier 2013 consid. 2.4). Dans certains cas de maladie mentale ou de faiblesse d'esprit, l'expérience de la vie permet de présumer le contraire, à savoir l'absence de discernement, et la contre-preuve incombe alors à celui qui se prévaut du discernement (WERRO/SCHMIDLIN, Commentaire Romand, Code civil I, n° 5 ad art. 16 CC).

L'instance d'appel peut statuer à nouveau ou renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 et 2 CPC).

2.3 En l'espèce, les premiers juges ont relevé que l'audition du Dr E. _____ et l'apport des pièces relatives à la procédure tutélaire introduite par la demande de curatelle volontaire de la locataire, étaient suffisants à forger leur conviction au sujet de la capacité de discernement de la locataire. En outre, ils n'ont pas entendu le Dr D. _____, au motif que ce dernier n'avait suivi la locataire qu'un mois après le courrier de résiliation émanant de celle-ci et durant quelques séances seulement. Ce médecin n'était dès lors pas en mesure de se déterminer sur la capacité de discernement de la locataire au moment de la résiliation du bail.

2.4 S'agissant du fonctionnement paranoïde de la locataire, les premiers juges ont retenu que l'audition du Dr E. _____ et les nombreuses pièces produites dans la procédure suffisaient à être convaincu que le seuil de gravité exigé par la jurisprudence aux fins de renversement de la présomption de la capacité de discernement n'était pas atteint. En particulier, ils ont considéré qu'une maladie mentale, qui aurait eu pour conséquence de priver régulièrement la locataire de sa capacité de discernement, aurait rendu nécessaire la mesure de tutelle alors envisageable, au sens du droit applicable avant l'entrée en vigueur du nouveau droit de la protection de l'adulte et de l'enfant.

2.5 Concernant l'éventuelle incapacité de discernement de la locataire au stade de la vraisemblance prépondérante alléguée par celle-ci, les premiers juges ont retenu qu'au vu de la durée de ses états de dissociation de l'ordre d'un événement, le Dr D. _____, qui a été consulté par la locataire qu'un mois après le courrier de résiliation du bail, n'était pas en mesure de se déterminer sur sa capacité de discernement au moment de cette résiliation.

2.6 La Cour relèvera que l'audition du Dr D. _____ a été requise par la locataire, à qui il incombe d'établir son incapacité de discernement au moment de la résiliation du bail. Même si la durée des états de dissociation de celle-ci est de l'ordre d'un événement et que le Dr D. _____ n'a été consulté par la locataire qu'un mois après le courrier de résiliation du bail, il n'est pas exclu que celui-ci puisse se déterminer, ou du moins éclairer le Tribunal, sur la capacité de discernement de la locataire au moment de cette résiliation. Cette audition est d'autant plus judicieuse que le Dr D. _____ a été consulté par la locataire le 6 septembre 2011, soit à la date du deuxième courrier adressé par la locataire à la régie. De plus, il ressort du certificat médical du 9 novembre 2011 établi par le Dr D. _____, que la locataire présentait le 23 août 2011 une décompensation psychiatrique aiguë, générant des troubles du comportement et une altération de son contact avec la réalité, probablement depuis plusieurs semaines, ce qui renforce encore la nécessité de son audition. Le fait que les premiers juges ont retenu l'aggravation de l'état de santé de la locataire, durant l'été au cours duquel les faits litigieux se sont produits, constatée pour la première fois par le Dr D. _____, aurait dû les inciter à entendre celui-ci.

2.7 Le refus des premiers juges d'entendre le Dr D._____ prôte donc flanc à la critique. Eu égard à la violation du droit à la preuve par les premiers juges et en vue de l'audition du Dr D._____ portant sur la capacité de discernement de la locataire, il s'impose d'annuler la décision attaquée, puis de renvoyer l'affaire au Tribunal pour complément de l'instruction et nouvelle décision, au sens des considérations susmentionnées.

- 3.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou-mises 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
- 4.** La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au sens de la LTF.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 28 juin 2013 par A._____ contre le jugement JTBL/580/2013 rendu le 29 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5345/2012-2-OSD.

Au fond :

Annule ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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. 1.2 + 4).