

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5380/2011

ACJC/1492/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013

Entre

FONDATION A_____, ayant son siège _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 avril 2013, représentée par la Régie **B**_____, comparant par Me Karin Etter, avocate, 72, boulevard Saint-Georges, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Madame C_____, domiciliée _____ Genève, intimée, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, 16, place Longemalle, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/396/2013 du 12 avril 2013, expédié pour notification aux parties le 19 avril 2013, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, déclaré irrecevables les pièces produites par C_____ le 19 février 2013, a constaté l'inefficacité des congés notifiés à C_____ par avis officiels du 16 février 2011 pour le 31 mars 2011, portant sur un appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 30, route de D_____ à Genève, et sur un parking intérieur au 1^{er} sous-sol du même immeuble, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que le délai de douze mois s'étant écoulé entre l'ultime mise en demeure et la notification des congés querellés démentait le caractère insupportable du maintien du bail pour la bailleuse, de sorte que les congés donnés, ne répondant pas aux conditions de l'art. 257f al. 3 CO, étaient inefficaces.

- B. a.** Par acte déposé le 22 mai 2013 au greffe de la Cour de justice, la FONDATION A_____ (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut au déboutement de C_____ (ci-après : la locataire ou l'intimée) de toutes ses conclusions et à ce que le congé donné le 16 février 2011 pour le 31 mars 2011 soit déclaré valable.

A l'appui de ses conclusions, l'appelante rappelle que les voisins se sont plaints à plusieurs reprises de comportements inacceptables de l'intimée, de son fils et de son ami, que ces diverses nuisances sont avérées, tout comme les dégâts causés aux parties communes de l'immeuble et que la locataire n'a pas respecté son devoir de diligence, malgré les avertissements écrits. Pour ces motifs, l'appelante soutient que le maintien du bail de l'intimée lui est devenu insupportable et elle considère que la résiliation avec effet immédiat du bail s'imposait. Elle relève que les mesures prises par la locataire pour empêcher les intrusions de son fils dans son appartement se sont révélées inefficaces et que les actes de vandalisme, à savoir la colle introduite dans les serrures, ne peuvent en aucun cas être des actes involontaires du fils de l'intimée, comme l'ont retenu à tort les premiers juges.

L'appelante constate que la loi ne prévoit pas de délai à respecter entre le dernier avertissement et le congé, mais que selon la jurisprudence un délai de 5 mois est raisonnable, alors qu'un délai de 18 mois est trop long; qu'en l'espèce le délai de 12 mois qui s'est écoulé doit être examiné au regard de la fréquence et de l'intensité des nuisances subies par le voisinage. Elle précise que les intrusions du fils de l'intimée étaient irrégulières, que les faits reprochés sont graves et qu'il faut dès lors être souple dans l'appréciation du délai.

Enfin, l'appelante signale que les nuisances ont persisté après la notification des congés, provenant à la fois de l'intimée et de son ami, comme il a été confirmé par les témoins lors des audiences d'enquêtes, ce qui démontre qu'un avertissement supplémentaire aurait été inutile.

b. Dans sa réponse du 20 juin 2013, la locataire conclut, préalablement, à la recevabilité des trois nouvelles pièces versées à la procédure, et, principalement, au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris.

Elle constate que la cause a été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers le 18 janvier 2013, ce qui correspond à la date de communication aux parties de l'arrêt de la Chambre pénale, que les pièces produites ont été communiquées sans retard au Tribunal des baux et loyers et sont, dès lors, recevables.

Concernant la source des nuisances dont se plaint la bailleresse, l'intimée relève qu'elles ne proviennent pas d'elle-même, mais de son fils, qui ne résidait pas dans l'appartement au moment des faits, mais s'était rendu à plusieurs occasions dans le logement en état d'incapacité de discernement. Elle précise ne pas ignorer la responsabilité du locataire pour les auxiliaires, mais affirme ne pas devoir répondre des agissements de son fils.

Subsidiairement, l'intimée soutient que les résiliations du 16 février 2011 pour le 31 mars 2011 sont tardives au vu du délai écoulé depuis l'ultime avertissement survenu au mois de février 2010, soit près d'un an plus tôt.

Enfin, la locataire précise avoir pris toutes les mesures possibles afin de limiter les excès de son fils en n'hésitant pas à appeler la police en cas de besoin, tout en étant partagée entre son amour maternel et le respect du voisinage.

c. Les parties ont été avisées le 8 août 2013 de la mise en délibération de la cause.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 11 janvier 2003, la bailleresse, représentée par B_____, a remis à bail à la locataire un appartement de 4 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis 30, route de D_____ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale échéant au 31 décembre 2006, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf congé signifié trois mois à l'avance.

Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 17'868 fr.

b. Les parties sont également liées par un contrat de bail à loyer portant sur un parking intérieur situé au 1^{er} sous-sol du même immeuble.

c. L'intimée est la mère de deux garçons, dont l'aîné, E_____ (ci-après : le fils de l'intimée), né le 17 mars 1982 est gravement atteint dans sa santé mentale, sous forme de schizophrénie paranoïde d'intensité sévère. Il est au bénéfice d'une rente complète de l'assurance-invalidité depuis 2004 et sous tutelle depuis 2008. F_____, collaboratrice du Service des tutelles d'adultes est sa tutrice depuis le mois de mai 2010. Par jugement du 20 septembre 2012 du Tribunal correctionnel, E_____ fait l'objet d'une mesure institutionnelle en milieu fermé. Il disposait

auparavant de son propre logement à la rue du Jura, dont le bail a été résilié en mai 2012.

d. Par courrier du 25 mai 2009, B_____ (ci-après : la régie) a informé la locataire avoir reçu plusieurs plaintes du voisinage la concernant, en raison de cigarettes allumées jetées par les fenêtres et le balcon de son appartement. La régie a, par conséquent, sollicité de la locataire qu'elle cesse ces désagrèments et l'a mise en garde contre une résiliation pour la prochaine échéance, lui rappelant que les règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Genève stipulaient qu'il était interdit «*de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou balcons, de secouer des tapis, nattes, brosses, balais, chiffons etc... dans les escaliers et paliers, aux fenêtres et hors des balcons.*»

La locataire conteste avoir reçu ce courrier.

e. Le 4 juin 2009, une voisine habitant au rez-de-chaussée, G_____, s'est plainte auprès de la régie des dommages qu'elle subissait en raison de mégots et de cigarettes encore allumées jetés depuis plus de trois ans par les fenêtres des chambres et la terrasse de l'appartement de l'intimée, ainsi que du comportement irrespectueux de l'ami de celle-ci.

f. Fin janvier 2010, H_____ et I_____, voisins de balcon de l'intimée, ont informé la régie des interventions successives de la police à leur domicile en raison du comportement potentiellement dangereux du fils de la locataire.

g. Par pli recommandé du 3 février 2010, avec copie adressée par courrier simple, la régie a informé la locataire d'une nouvelle plainte écrite «*relative au comportement particulièrement violent de [son] fils*», qui avait nécessité, «*une fois de plus*», l'intervention de la police et des pompiers pour le maîtriser. La locataire était en conséquence sommée de prendre les mesures appropriées pour mettre un terme à cette situation intolérable, sans quoi son bail serait résilié en application de l'art. 257f CO.

La locataire conteste avoir reçu ce courrier.

h. Le 4 octobre 2010, G_____ a protesté à nouveau contre les agissements du fils de l'intimée et signalé les dommages qu'il lui avait ainsi causés.

i. Par courrier du 17 janvier 2011, la régie a déposé une plainte pénale contre inconnu pour dommage à la propriété suite aux dégâts constatés par le service d'immeuble concernant plusieurs serrures (ascenseurs, garage, entrée d'immeuble) endommagées avec de la colle.

j. Par pli recommandé du 30 janvier 2011, une quinzaine de locataires de l'immeuble ont adressé une plainte collective à la régie en raison des comportements déplacés et/ou violents du fils de l'intimée, relatant un événement récent ayant nécessité l'intervention de la police le jour du réveillon, et l'accusant des déprédations de serrures ayant fait l'objet de la plainte pénale déposée par la régie le 17 janvier 2011.

k. Par avis officiels du 16 février 2011, la bailleresse a résilié les baux de l'appartement et du parking pour le 31 mars 2011, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Le courrier d'accompagnement du même jour précisait que le congé était motivé par le comportement inadmissible du fils de l'intimée, tel qu'incriminé dans la pétition du 30 janvier 2011.

l. Par courrier du 4 mars 2011, le Service des tutelles d'adultes a informé la régie que le fils de l'intimée faisait l'objet d'une procédure de privation de liberté à des fins d'assistance et qu'il allait être placé dans un foyer dans un délai très court.

m. Par requête du 17 mars 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'issue de l'audience du 31 août 2011, puis portée devant le Tribunal des baux et loyers le 12 septembre 2011, l'intimée a conclu à la constatation de l'inefficacité des congés notifiés le 16 février 2011, subsidiairement, à leur annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans pour les deux objets.

n. Le 11 août 2011, la régie a déposé une plainte pénale contre inconnu, en sa qualité de mandataire de la bailleresse, pour de nouvelles déprédations de luminaires extérieurs, survenues durant la nuit du 13 au 14 juillet 2011 et ayant entraîné des frais de remise en état estimés à 10'000 fr. La régie faisait part de ses soupçons à l'encontre du fils de l'intimée et mentionnait le nom d'un témoin de ces agissements.

o. Au cours du mois d'août 2011, plusieurs protestations écrites de voisins dénonçaient le comportement déplacé du fils de l'intimée (mégots de cigarettes allumés jetés par la fenêtre, bris de vaisselle, crachats, vomissements, papiers toilettes usagés retrouvés dans les jardins privatifs du rez-de-chaussée).

p. Fin février 2012, trois habitantes de l'immeuble, G _____, J _____ et I _____, se sont plaintes à la régie de mégots de cigarettes et de crachats provenant de l'appartement de l'intimée.

q. Lors de l'audience des débats du 9 mars 2012, l'intimée a déclaré savoir que son fils crachait et jetait régulièrement des mégots par le balcon, ce qui lui avait valu des remarques de ses voisins du rez-de-chaussée. Elle a cependant contesté les déprédations aux parties communes de l'immeuble, ainsi que le bris de vaisselle. L'intimée a indiqué que son fils s'était échappé de Belle-Idée une quarantaine de fois pour se rendre à son domicile. Elle a affirmé avoir pris certaines mesures pour l'en empêcher, notamment en changeant ses serrures ou en faisant appel à la police. Ces problèmes avaient cessé, selon elle, depuis que son fils avait été fait incarcérer fin 2011.

r. Par courrier du 19 mars 2012, le Service des tutelles d'adultes a confirmé au conseil de la locataire que le fils de celle-ci était incarcéré à la prison de Champ-Dollon depuis le 27 octobre 2011 sans sortie prévue et n'avait dès lors pas pu se trouver au domicile de l'intimée courant février 2012.

s. Les audiences de débats des 22 juin et 19 octobre 2012 ont permis d'entendre six témoins, dont les déclarations seront reprises en tant que de besoin ci-après.

La tutrice du fils de l'intimée, F_____, a indiqué que celui-ci était incarcéré depuis le 26 octobre 2011 et qu'une obligation de soins en milieu fermé devrait être prononcée, si bien qu'il ne devrait pas retourner chez sa mère. Elle a précisé qu'il disposait jusqu'en mai 2012 d'un logement situé à la rue du Jura.

K_____, compagnon de l'intimée, a déclaré que le fils de celle-ci n'était pas domicilié chez sa mère, mais à la rue du Jura et qu'il se rendait assez souvent chez sa mère le soir, avant d'être incarcéré, sans qu'il n'ait connaissance de problèmes particulièrement importants vis-à-vis du voisinage. Il a précisé que son incarcération résultait d'une plainte de l'intimée à son encontre, finalement retirée début 2011. Le témoin s'est rappelé avoir été interpellé dans l'allée par la résidente du rez-de-chaussée, G_____, et lui avoir répondu sèchement lorsqu'elle lui avait demandé de cesser de fumer la pipe.

L_____, habitante au premier étage de l'immeuble, a affirmé avoir reçu des mégots de cigarettes sur les devantures de fenêtres, sans pouvoir déterminer leur provenance, et avoir été témoin à trois ou quatre reprises de crachats émanant du fils de l'intimée. Elle a indiqué que la police et les pompiers avaient dû intervenir à plusieurs reprises et qu'elle avait aperçu le fils aîné de l'intimée très peu vêtu dans l'allée, se cachant sous une alcôve ou cherchant à entrer dans l'immeuble en profitant de l'ouverture de la porte par les habitants de l'immeuble. Elle a précisé que ces problèmes avaient débuté six ans plus tôt et avaient cessé depuis plusieurs mois. Elle a confirmé avoir signé le courrier de réclamation du 30 janvier 2011 et avoir autorisé sa voisine, G_____, à la citer dans sa lettre du 22 août 2011. Ses rapports avec l'intimée étaient restés courtois, mais elle avait cependant été prise à partie par le compagnon de celle-ci qui l'avait menacée de représailles suite à la pétition.

G_____, résidente au rez-de-chaussée de l'immeuble, a confirmé avoir rédigé plusieurs lettres de protestation adressées à la régie, notamment concernant des mégots, crachats et autres déchets jetés depuis le balcon de l'intimée qui atterrisaient dans son jardin. Elle s'était également plainte de cris proférés tard dans la nuit et des interventions de la police. Selon ses déclarations, le fils de l'intimée se cachait derrière les escaliers de l'allée très peu vêtu, ce qui effrayait sa fille. Il était arrivé qu'il frappe à sa porte pour lui demander d'utiliser son téléphone. Ces problèmes avaient débuté, selon elle, avant 2009 et les cris avaient cessé depuis la fin de l'année 2011, ce qui n'était pas le cas des mégots de cigarettes. Elle a fait également état d'une altercation avec le compagnon de l'intimée au sujet de la pipe qu'il fumait dans l'allée, à laquelle son ancien voisin de palier avait assisté. L'intimée avait tenu à son égard, encore récemment, des propos racistes.

J_____, domiciliée au rez-de-chaussée de l'immeuble voisin, a confirmé avoir reçu régulièrement, jusqu'à quelques mois, des mégots de cigarettes dans son

jardin, lequel était accolé à celui de G_____, provenant probablement du fils de l'intimée. Ces faits l'avaient contrainte à changer de parasol plusieurs fois. Elle avait également reçu un bout de papier contenant des excréments, ainsi qu'une bouteille en cristal. Selon ses affirmations, l'intimée et son compagnon faisaient fréquemment des scandales depuis plusieurs années. Elle a fait état d'insultes proférées à son égard et d'un seau d'eau versé sur sa tête depuis le balcon quelques années plus tôt. Elle avait assisté à deux interventions de pompiers dans le jardin de sa voisine nécessitées suite aux menaces de suicide du fils de l'intimée, ainsi qu'une arrestation de celui-ci par la police à une autre reprise, ceci en présence de ses filles.

H_____, dont l'appartement est voisin de celui de l'intimée, a indiqué avoir entendu à plusieurs reprises des bagarres et des cris provenant du fils de l'intimée, lequel s'était même rendu chez lui en passant par le balcon. Ces problèmes avaient cessé depuis quelques mois. Il a relevé que l'intimée avait insulté ses invités sans raison apparente durant l'été 2011, rendant le dialogue impossible, et a précisé avoir aperçu le fils de l'intimée cracher et jeter des mégots depuis le balcon.

t. Lors des plaidoiries finales, l'intimée a informé le Tribunal de l'internement de son fils atteint de schizophrénie, de sorte qu'il ne pourrait plus troubler le voisinage par son comportement, lequel ne pouvait par ailleurs pas lui être reproché au titre d'une quelconque responsabilité, en raison de la mesure de tutelle.

La bailleresse a, quant à elle, persisté dans ses conclusions.

u. La cause a été gardée à juger le 18 janvier 2013.

v. Par jugement du 19 décembre 2012, la Chambre pénale d'appel et de révision de la Cour de justice a confirmé le jugement du Tribunal correctionnel condamnant le fils de l'intimée à un traitement institutionnel en milieu fermé.

w. Le 19 février 2013, l'intimée a déposé des pièces complémentaires au greffe du Tribunal des baux et loyers.

D. 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 BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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; 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). Le dies a quo 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 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

1.2 En l'espèce, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (17'868 fr. x 3 ans = 53'604 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'intimée produit trois nouvelles pièces relatives à la procédure pénale concluant à l'irresponsabilité de son fils et ordonnant un traitement institutionnel en milieu fermé, ainsi que son maintien en détention de sûreté.

Le jugement rendu le 20 septembre 2012 par le Tribunal correctionnel a été notifié dans sa version motivée par pli du 23 octobre 2012, soit près de trois mois avant que la présente cause ait été gardée à juger par le Tribunal des baux et loyers. Cette décision a été contestée le 12 novembre 2012. Dès lors, cette pièce pouvait être produite plus tôt avec la diligence requise de l'intimée, de sorte que cette condition n'est pas remplie. La pièce sera en conséquence écartée.

La nouvelle pièce n° 2 ayant été présentée tardivement, elle doit être déclarée irrecevable.

En revanche, l'arrêt de la Cour de justice du 19 décembre 2012 confirmant la décision du Tribunal correctionnel a été communiqué par pli recommandé du 18 janvier 2013, de sorte que cette pièce ne pouvait pas être produite devant les premiers juges et répond à la première condition.

Enfin, la troisième pièce, soit le courrier d'accompagnement des deux premières, le tout ayant été adressé le 19 février 2013 au Tribunal des baux et loyers démontre que la décision précitée de la Cour de justice a été produite sans retard par l'intimée et remplit ainsi la seconde condition cumulative.

Les pièces nouvelles n^{os} 1 et 3 produites devant la Cour par l'intimée sont dès lors recevables, puisqu'elles sont postérieures à l'audience de plaidoiries devant le Tribunal des baux et loyers, de sorte que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont manifestement remplies.

- 3. 3.1** A teneur de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et d'avoir des égards envers les voisins. Il doit respecter leur vie privée et leur tranquillité, et s'abstenir de toute immixtion excessive (LACHAT, in Commentaire romand, 2e éd., 2012, n. 8 ad art. 257f CO). L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage, et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_485/2012 du 8 janvier 2013, consid. 4).

La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le fait de causer des nuisances de manière répétée ou dans la contravention manifeste aux bonnes mœurs (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 681). Cette violation n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec qui il vit, des visites, des employés ou des sous-locataires (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.1 et 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2; LACHAT, CR CO, n. 3 ad art. 257f; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 677 et 812; WESSNER, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 4, n° 7).

Le caractère insupportable de la poursuite des relations contractuelles se détermine en équité, en fonction des circonstances concrètes du cas d'espèce (JdT 2013 II p. 129). Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la

durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur localisation, de leur état d'entretien (par exemple, de la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis, ou non, par le perturbateur (ACJC/1152/2009; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 679). La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits mais en application des règles de l'équité, soit en tenant compte de toutes les circonstances essentielles du cas d'espèce (HIGI, *Commentaire zurichois*, 4^e éd. 1996, n° 59 ad art. 257f CO). Les excès de bruit constituent des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257 f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.1). Au-delà de sa teneur littérale, l'art. 257f al. 3 CO peut en outre viser de manière plus générale les comportements non conformes au contrat "quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards" (ATF 132 III 109 c. 2; 123 III 123 c. 2 et 3).

La résiliation pour ce motif suppose ainsi, cumulativement : une violation du devoir de diligence du 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 30 jours pour la fin d'un mois (LACHAT, *CR CO*, n. 10 ad art. 257f CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, p. 675; SJ 2004 I p. 439).

Dans sa protestation écrite, le bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin de lui permettre de rectifier son comportement. La doctrine majoritaire et la jurisprudence admettent que le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement si une telle mesure apparaît d'emblée inutile (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011).

Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation du bailleur et le congé a été considérée comme un indice que le maintien du bail n'était pas insupportable (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 c. 1b), tandis qu'un délai de cinq mois a été jugé admissible (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 c. 4.3). Une période d'un peu plus de huit mois qui s'est écoulée entre la dernière mise en demeure et le congé est admissible et ne permet pas de retenir que la bailleuse aurait manifesté que le maintien du bail ne serait pas insupportable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 c. 5.3). Selon HEINRICH, un délai d'un an entre le dernier avertissement et la résiliation est un maximum (*Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Zürich, 2007, N 8 ad art. 257f). L'écoulement du temps constitue un des facteurs pertinents, mais il n'est pas le seul, le juge devant tenir compte de l'ensemble des circonstances (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011, p. 156).

3.2 En l'occurrence, la locataire indique dans un premier moyen qu'elle n'est manifestement pas l'auteur des nuisances et qu'elle est victime des agissements de son fils, dont elle ne répond en aucun cas.

Il ressort des différents témoignages que de nombreux mégots, voire des cigarettes encore allumées étaient jetés de l'appartement de l'intimée et atterrirent sur les balcons et jardins privatifs des voisins, créant au passage des dommages aux étages inférieurs. Ces incivilités ne sont pas isolées, puisqu'il a également été question de crachats, de vaisselle tombée du balcon de l'intimée, de cris déchirants, auxquels s'ajoutent des injures proférées par l'intimée ou par son ami (témoins _____, _____ et _____). Le fils de l'intimée s'est, selon les dires de celle-ci, échappé de Belle-Idée une quarantaine de fois pour se rendre à son domicile, où il a été trouvé à plusieurs reprises en sous-vêtements et en chaussettes, effrayant ainsi les autres locataires. Ses débordements ont nécessité plusieurs interventions de policiers cagoulés ou de pompiers pour neutraliser le fils de l'intimée, mobilisant parfois l'appartement voisin pour y parvenir.

Ainsi, le fils de l'intimée est l'auteur des troubles. Doit-il être considéré comme son auxiliaire ? Tel serait le cas, par exemple, en cas de vie commune ou de sous-location. A l'époque des faits, il était déjà majeur et disposait d'un logement propre situé à la rue du Jura et ne faisait donc pas vie commune avec sa mère. Par ailleurs, la locataire doit se voir opposer les actes des personnes qui lui rendent visite et être amenée à en répondre. Toutefois, elle indique avoir *«tout tenté afin de limiter les excès lorsque son fils venait «lui rendre visite», n'hésitant pas à appeler la police en cas de besoin»*. L'intimée a également procédé à un changement de serrures et a même déposé une plainte pénale contre son fils. Ces visites n'étaient à l'évidence pas souhaitées par la locataire, qui a pris les mesures que l'on pouvait raisonnablement exiger d'elle pour empêcher son fils de pénétrer chez elle. L'intéressé s'est néanmoins échappé de Belle-Idée et introduit contre la volonté de l'intimée dans l'immeuble. Le fils de l'intimée ne peut dès lors pas être considéré comme un auxiliaire dont la locataire devrait répondre et ses actes ne lui sont pas imputables compte tenu des circonstances particulières de l'espèce.

De plus, E_____ a été interdit depuis 2008 et un tuteur lui a été nommé en la personne d'une collaboratrice du Service des tutelles d'adultes. L'intimée n'assume par conséquent aucune responsabilité au titre de chef de famille au sens de l'art. 333 CC. Le chef de famille est celui ou celle qui est investi(e) de l'autorité domestique (WESSNER, CR CC I, Bâle, 2010, N 6 ad. art. 333), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence, puisque son fils disposait de son propre logement à la rue du Jura et faisait l'objet d'une mesure tutélaire. De surcroît, l'intimée a fait preuve de la diligence requise afin d'empêcher son fils de pénétrer chez elle, mais la maladie mentale de celui-ci l'amenait à s'échapper régulièrement des établissements dans lesquels il séjournait.

3.3 Au vu de ce qui précède, bien que le fils de l'intimée ait clairement manqué de respect à l'égard des voisins de l'intimée, compte tenu des circonstances très particulières du cas d'espèce, la Cour considère qu'il ne peut pas être considéré comme un auxiliaire de la locataire, d'une part, et que celle-ci a entrepris tout ce qui était humainement possible pour éviter les nuisances qui se sont quand même produi-

tes, d'autre part. La première condition nécessaire à la résiliation anticipée, à savoir la violation du devoir de diligence du locataire, n'est dès lors pas remplie.

3.4 Par ailleurs, l'intimée soutient que les résiliations sont survenues tardivement, soit un an après les avertissements. Le congé anticipé ne peut être donné que si, malgré l'avertissement écrit, le locataire continue ou recommence à enfreindre son devoir de diligence (LACHAT, Le bail à loyer, p. 678). Il n'est donc pas exclu qu'une interruption survienne, ce qui doit être pris en compte pour apprécier l'éventuelle tardiveté dans la réaction du bailleur.

Le laps de temps légèrement supérieur à une année écoulé depuis l'avertissement du 3 février 2010 est susceptible de rendre la résiliation inefficace de ce fait également, mais il n'est pas nécessaire de trancher la question en l'occurrence, la première condition de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas remplie.

3.5 Les conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas réalisées, le jugement entrepris sera confirmé. C'est à bon droit que les premiers juges ont déclarés inefficaces.

4. La question de la prolongation des congés notifiés le 16 février 2011 pour le 31 mars 2011 est en conséquence sans objet, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de l'examiner en l'espèce.
5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 mai 2013 par la FONDATION A_____ contre le jugement JTBL/396/2013 rendu le 12 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5380/2011-1-OSB.

Déclare irrecevable et écarte en conséquence la pièce n° 2 versée par C_____.

Déclare recevables les pièces n^{os} 1 et 3 versées par C_____.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 2.2