



POUVOIR JUDICIAIRE

C/5999/2021

ACJC/358/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 12 MARS 2025

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 mai 2023, représentée par Me Butrint AJREDINI, avocat, rue de Saint-Jean 15, case postale 23, 1211 Genève 13,

et

FONDATION B_____, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me C_____, avocat.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19 mars 2025

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/400/2023 du 25 mai 2023, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, a déclaré valable le congé notifié le 25 février 2021 à A_____ pour le 31 juillet 2021 concernant l'appartement de 4 pièces situé au 5ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toute autre conclusion (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite.
- B. a.** Par acte expédié le 29 juin 2023 à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, qu'elle a reçu le 30 mai 2023, sollicitant son annulation. Cela fait, elle a conclu à ce que le congé donné le 25 février 2021 pour le 31 juillet 2021, concernant l'appartement de 4 pièces au 5ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève, soit déclaré nul, subsidiairement inefficace, plus subsidiairement soit annulé, plus subsidiairement encore à ce que les effets dudit congé soient reportés au 31 juillet 2024 et à l'octroi d'une prolongation de quatre ans venant à échéance le 31 juillet 2028, sous suite de frais et dépens, et au déboutement de D_____ de toutes autres conclusions.
- Elle a allégué des faits nouveaux et produit des pièces non soumises au Tribunal (pièces 2 à 7).
- b.** Par courrier du 13 juillet 2023, A_____ a invoqué des faits et moyens de preuve nouveaux.
- c.** Par réponse du 5 septembre 2023, FONDATION B_____ (nouvelle propriétaire de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève) a conclu préalablement à l'irrecevabilité des pièces 4 à 7 de sa partie adverse, et, principalement, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.
- Elle a allégué des faits nouveaux et produit des pièces non soumises au Tribunal.
- d.** Par courrier du 12 septembre 2023, A_____ a invoqué des faits et moyens de preuve nouveaux (pièce 9).
- e.** Par réplique du 6 octobre 2023, elle a conclu à la recevabilité des faits et moyens de preuve nouveaux qu'elle avait invoqués, à l'irrecevabilité de ceux invoqués par FONDATION B_____ et persisté dans ses conclusions pour le surplus.
- f.** Le 13 octobre 2023, FONDATION B_____ s'est déterminée sur la pièce 9 nouvellement produite par l'appelante.
- g.** Par arrêt préparatoire du 13 octobre 2023, la Cour a constaté la substitution de D_____ par la FONDATION B_____ et réservé la suite de la procédure.
- h.** Par duplique du 17 novembre 2023, FONDATION B_____ a persisté dans ses conclusions.

i. Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 18 décembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

j. Le 10 janvier 2025, la Cour a tenu une audience de comparution personnelles des parties (voir ci-dessous), à l'issue de laquelle la cause a été gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. D_____, née en 1933, était propriétaire de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève, dans lequel elle occupe un appartement au 5ème étage.

b. En août 2017, A_____ a été engagée comme garde de personne âgée par D_____, étant précisé que les parties étaient amies de longue date.

c. Par ordonnance du 20 novembre 2017, faisant suite à la sollicitation des médecins de D_____, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant (ci-après : le Tribunal de protection) a institué une curatelle de représentation et de gestion en faveur de la précitée et désigné Me E_____ aux fonctions de curatrice, laquelle s'est ainsi vu confier, notamment, la tâche de représenter la personne concernée dans ses rapports avec les tiers, en particulier en matière d'affaires administratives et juridiques.

Le Tribunal de protection a notamment retenu que D_____ souffrait de troubles mnésiques et praxiques, d'anosognosie, de difficultés sur le plan du raisonnement verbal et non verbal et qu'elle présentait une dépendance majeure à l'égard de son entourage et une incapacité à assumer la gestion de ses biens conformément à ses intérêts. D_____ vivait seule, étant veuve et sans enfants, mais bénéficiait de l'aide d'une gouvernante. Elle était très liée à sa dame de compagnie, au point qu'elle l'aurait instituée comme héritière, le médecin traitant de D_____ estimant sa patiente en capacité de se choisir un héritier, mais pas de mesurer les conséquences de ce choix. D_____ était ainsi partiellement incapable de discernement en raison de troubles cognitifs d'intensité moyenne et d'une dépendance aux médicaments psychotropes.

D_____ a formé recours contre cette ordonnance, concluant à ce que A_____ soit désignée comme curatrice, recours qui a été rejeté par la Cour de justice par décision du 6 juin 2018.

d. Statuant sur mesures superprovisionnelles du 28 septembre 2018, sollicitées par la curatrice, le Tribunal de protection a limité l'exercice des droits civils de D_____ en matière contractuelle et l'a privée de l'accès à toute relation bancaire ou à tout coffre-fort en son nom ou dont elle était l'ayant-droit économique et révoqué toute procuration établie au bénéfice de tiers.

Le 2 novembre 2018, Me F_____, agissant en qualité de curatrice d'office de D_____, a adressé au Tribunal de protection des observations, relevant que l'attitude de A_____ était sujette à caution tant elle semblait œuvrer en faveur de ses propres intérêts, sans collaborer avec des tiers, au détriment de D_____, dont elle semblait être parvenue à gagner la confiance, tout en alimentant ses angoisses.

Par ordonnance du 9 novembre 2018, le Tribunal de protection a confirmé les mesures superprovisionnelles, retenant que D_____ avait manifesté un dévouement financier à A_____. Elle était en effet apparue comme étant sous l'emprise des désirs de cette dernière, à laquelle elle était disposée à remettre de l'argent, alors que celle-ci percevait d'ores et déjà un revenu pour le travail effectué, ainsi qu'à lui accorder d'autres faveurs, sans obtenir au préalable l'accord de sa curatrice, ce qui pouvait préjudicier ses intérêts. Quand bien même A_____ semblait être nécessaire dans le maintien de la personne concernée à son domicile, il convenait qu'elle respecte les instructions qui lui étaient données par la curatrice de D_____ et qu'elle collabore avec celle-ci, plutôt que de chercher à remettre en cause ses décisions. S'il apparaissait opportun que A_____ dispose d'un appartement dans l'immeuble dont D_____ était propriétaire pour des questions de proximité, il était évident qu'elle devait en payer le loyer adéquat et s'en tenir aux termes de son contrat et que tout ce qu'elle ferait en sus de ses heures de travail devrait être considéré comme des services qu'elle rendait à D_____ en sa qualité d'amie de celle-ci.

e. Par courrier du 28 novembre 2018, la régie représentant D_____ a transmis à la curatrice un projet de bail établi au nom de A_____, relevant toutefois que les revenus de l'intéressée ne lui permettaient pas de prétendre à cette location et que les conditions de solvabilité n'étaient pas remplies.

Le même jour, D_____, bailleresse, et A_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4 pièces situé au 5ème étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à Genève. A_____ y a emménagé avec son fils âgé de 17 ans.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 5 ans, du 1er février 2019 au 31 janvier 2024, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 16'800 fr., soit 1'400 fr. par mois.

f. A compter du 20 octobre 2019, la curatrice a engagé la nièce de A_____ afin qu'elle assure une présence auprès de D_____ les dimanches après-midi durant quatre heures.

En février 2020, D_____ a été victime d'un accident vasculaire cérébral, à la suite duquel son état s'est dégradé. Aux mois de décembre 2020 et janvier 2021, elle a été hospitalisée à deux reprises.

Depuis le 8 février 2021, une aide-soignante a été engagée pour prendre soin de D_____ de 7h à 14h, A_____ maintenant son horaire habituel de 14h à 18h.

g. Par courrier du 11 février 2021, et suite à une discussion du même jour, la curatrice a adressé un avertissement à A_____, lui reprochant d'avoir adopté un comportement inadéquat au cours des dernières semaines. En substance, la curatrice

indiquait que D_____ lui avait rapporté que A_____ pouvait se montrer agressive et menaçante et qu'elle avait tenté de la convaincre de l'employer à 100%. Cette dernière avait attisé ses angoisses et sa détresse en lui faisant croire que sa curatrice voulait la placer en EMS, ainsi qu'en l'incitant à prendre des mesures pour changer de curatrice. D_____ souhaitait toutefois que les relations s'améliorent, de sorte qu'une dernière possibilité de changer son comportement était octroyée à A_____, faute de quoi son contrat de travail serait résilié avec effet immédiat.

h. A_____ a contesté les reproches susmentionnés par courrier de son conseil du 17 février 2021, relevant qu'elle s'occupait avec soin et diligence de D_____, qui souffrait de démence, ce qui pouvait conduire à une perception erronée des faits.

i. Par courrier du 24 février 2021, la curatrice a résilié le contrat de travail de A_____ avec effet immédiat, au motif qu'elle lui avait demandé, suite à la discussion du 11 février 2021, de prendre une semaine de vacances et de ne pas avoir de contact avec D_____ durant cette période. A_____ avait remis en question ces mesures devant l'intéressée, de sorte qu'il avait été nécessaire de lui rappeler qu'il ne fallait pas impliquer D_____ dans ces problématiques, compte tenu de son état de santé.

Ce licenciement a été contesté par A_____ par devant la juridiction des prud'hommes.

j.a Par jugement du 5 juin 2023, le Tribunal des prud'hommes a condamné D_____ à payer à A_____ 160'128 fr. brut à titre de solde de salaire, sous déduction de la somme nette de 99'396 fr., 7'530 fr. 05 brut à titre d'indemnité de vacances, 30'466 fr. 45 brut à titre de rémunération pour le travail du dimanche, le tout portant intérêts. Il l'a également condamnée au paiement de 8'164 fr. 85 brut à titre de rémunération pour les jours fériés, sous déduction de la somme nette de 184 fr. 75, 9'668 fr. 55 brut à titre de salaire durant le délai de congé, sous déduction d'une somme nette de 3'783 fr. 55 due à la Caisse de chômage G_____ et 30'000 fr. net à titre d'indemnité pour licenciement immédiat injustifié.

Le Tribunal des prud'hommes a notamment retenu qu'il était ressorti des enquêtes que A_____ s'entendait bien avec D_____, lui apportait à la fois son soutien au quotidien et de la stabilité affective. En raison notamment des symptômes dont souffrait cette dernière, cette relation pouvait parfois verser dans l'excès de dépendance. Dans ce contexte, licencier avec effet immédiat A_____ au motif qu'elle aurait violé l'interdiction qui lui avait été faite d'entrer en contact avec son employeuse durant une période déterminée (en l'occurrence une semaine) ne constituait pas, au vu de l'ensemble des éléments recueillis au cours de la procédure, un juste motif de licenciement. Cette interdiction faisait fi des spécificités du cas d'espèce que la curatrice était censée connaître et avec laquelle elle était censée composer dans l'intérêt de sa protégée. La curatrice de l'époque pouvait en tout état résilier les rapports de travail liant sa protégée à A_____ de manière ordinaire, ce qu'elle n'avait pas fait, préférant opter pour une manière forte, inadaptée et

objectivement infondée vu l'ensemble des circonstances. Il n'avait pas été établi non plus que A_____ aurait eu un comportement inadéquat avec D_____. Le Tribunal a donc considéré que le licenciement immédiat de A_____ ne reposait pas sur un juste motif.

S'agissant de l'indemnité versée pour licenciement abusif, le Tribunal des prud'hommes a tenu compte de la manière particulièrement brutale et virulente dont A_____ avait été licenciée et des conséquences que cela avait encore pour elle. La curatrice avait non seulement mis fin aux relations de travail avec effet immédiat injustifié, mais également cru bon de résilier le bail du logement familial de A_____ et de surcroît de déposer plainte pénale à son encontre, étant précisé que la plupart des infractions dénoncées avait été classée par le Ministère public (cf. infra let. k). Ces agissements témoignaient d'un mépris pour la relation d'amitié qui liait les parties depuis de nombreuses années et d'un acharnement envers A_____ laquelle avait, de l'aveu même de D_____, permis à cette dernière de demeurer chez elle plutôt que d'être placée dans un EMS.

j.b Statuant le 26 février 2024, la Chambre des prud'hommes de la Cour de justice a réformé le jugement de première instance en ce sens que D_____ a été condamnée au paiement de 47'451 fr. brut à titre de salaire, sous déduction de la somme nette de 29'400 fr. déjà versée, 869 fr. brut et 3'001 fr. net à titre d'indemnités pour les vacances non prises, 9'146 fr. net à titre d'indemnité pour le travail du dimanche, le tout portant intérêts, ainsi qu'aux montants de 2'408 fr. brut et 2'760 fr. net à titre d'indemnités pour les jours fériés travaillés, 5'143 fr. net à titre de salaire pendant le délai de congé, sous déduction de la somme nette de 3'783 fr. 55 due à la Caisse de chômage G_____ et enfin 10'000 fr. net à titre d'indemnité pour licenciement abusif. Elle a confirmé le jugement de première instance pour le surplus.

La Cour a confirmé que le licenciement de A_____ avec effet immédiat le 24 février 2021 ne reposait pas sur de justes motifs, quand bien même le comportement de celle-ci n'était pas exempt de tout reproche. A cet égard, l'aide-soignante avait rapporté que le logement de D_____ était sale et mal tenu lorsqu'elle avait été engagée, que celle-ci ne disposait pas de nourriture en suffisance, et que A_____ s'adressait à celle-ci de manière brusque, même si elle ne l'insultait pas. Cela étant, on ne voyait pas pourquoi D_____ et sa curatrice n'auraient pas pu tolérer que les relations contractuelles avec la précitée se poursuivent jusqu'à l'échéance d'un délai de congé ordinaire, qui n'était que de deux mois. Le cas devait ainsi être distingué de celui soumis au Tribunal des baux et loyers, qui avait considéré que la continuation des relations contractuelles de bail, dont l'échéance ordinaire se situait à près de trois ans au moment de la résiliation anticipée, ne pouvait pas être imposée à D_____ (cf. infra let. m et ss).

La Cour a encore relevé qu'il subsistait des doutes importants non seulement quant à l'adéquation de la prise en charge fournie par A_____ sur le plan matériel et émotionnel, mais également quant aux motivations réelles de celle-ci, notamment

en matière d'expectatives financières et successorales. La précitée s'était employée à maintenir D_____ dans une relation de dépendance vis-à-vis d'elle, notamment en s'interposant entre celle-ci et les tiers. Le soulagement ressenti par D_____ au moment de l'engagement d'une aide-soignante en février 2021, également constaté par sa psychiatre (cf. infra let. q), pouvait refléter non seulement le poids de la relation qu'elle entretenait au quotidien avec A_____, mais également le fait qu'elle n'était plus soumise à un conflit de loyauté entre sa curatrice et la précitée, après le licenciement de celle-ci.

j.c Par arrêt 4A_234/2024 du 31 octobre 2024, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par A_____ contre l'arrêt de la Cour du 26 février 2024.

k. Par courriers des 24 février et 29 juin 2021, la curatrice, agissant au nom et pour le compte de D_____, a déposé une plainte pénale à l'encontre de A_____ pour divers chefs dont abus de confiance, violation de domicile, menaces et lésions corporelles (P/2_____/2021).

Le 9 janvier 2023, le Ministère public a rendu une ordonnance de classement partiel. Il a toutefois reconnu A_____ coupable de tentative de contrainte pour avoir, le 28 septembre 2018, tenté d'amener D_____ à retirer la somme de 10'000 fr. de son compte bancaire.

A_____ a formé opposition à cette ordonnance et, le 25 août 2023, le Ministère public a ordonné le classement de la procédure P/2_____/2021.

l. Par pli du 25 février 2021, la curatrice a informé le Tribunal de protection de la situation, ajoutant avoir rendu visite à sa pupille la veille et l'avoir trouvée complètement transformée. Alors qu'elle l'accueillait auparavant dans son lit en se plaignant de nombreux maux, D_____ était venue à sa rencontre en voulant l'embrasser et en la remerciant de l'avoir sauvée. D_____ lui avait rapporté que A_____ avait été "affreuse avec elle", qu'elle avait des angoisses et des nausées à cause du comportement de l'intéressée à son égard et que le soir où A_____ était venue, elle lui avait dit : "nous deux, c'est jusqu'à la mort".

m. Par avis de résiliation du 25 février 2021, la régie représentant D_____ (dont le nom figure sur l'avis) a résilié le bail pour le 31 juillet 2021 en application de l'article 266g CO avec la précision suivante : "L'exécution du contrat de bail est intolérable pour la bailleresse suite à la rupture totale des liens de confiance et à la résiliation immédiate du contrat de travail liant la locataire à la bailleresse, ce contrat étant en lien direct avec la location de ce logement".

n. A_____ a contesté le congé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers par requête du 29 mars 2021.

Lors de l'audience de conciliation du 8 juin 2021, A_____ s'est engagée à ne pas contacter D_____ ni par téléphone ni en se rendant chez elle ni par d'autres moyens, notamment par le biais de tiers. Les parties sont convenues qu'une audience serait reconvoquée en décembre 2021 pour faire le point sur la situation,

sauf retrait ou recharge dans l'intervalle. Si "le délai d'épreuve était respecté", la bailleuse discuterait de la possibilité de remettre le bail en vigueur.

L'autorisation de procéder a été remise à la locataire lors de l'audience de conciliation du 23 novembre 2021.

o. Par demande au Tribunal du 6 janvier 2022, A_____ a conclu à la nullité du congé, subsidiairement à son inefficacité, plus subsidiairement à son annulation et encore plus subsidiairement au report au 31 juillet 2024 des effets du congé, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 juillet 2028 avec autorisation de restituer les locaux en tout temps moyennant un préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, à une baisse de loyer de 3.19% dès le 1er août 2021 avec fixation du loyer à 1'355 fr. par mois, charges non comprises, dès cette date ainsi qu'au remboursement du trop-perçu de loyer dans un délai de 30 jours.

A l'appui de sa demande, A_____ a notamment fait valoir que le congé était infondé, compte tenu du dévouement qu'elle avait toujours démontré envers D_____; la résiliation des rapports de travail ne rendait pas la poursuite du bail intolérable puisque les deux contrats n'étaient pas liés. Enfin, le congé devait être annulé car il était contraire à la bonne foi. Le lien de confiance n'était en effet pas rompu, D_____ lui ayant mentionné que les divers congés qui lui avaient été signifiés l'avaient été contre son gré et l'ayant assurée de son amitié toujours intacte.

Elle a encore allégué que depuis son licenciement, elle entendait, de même que le voisinage, des cris provenant de l'appartement de D_____, ce que l'intéressée a contesté.

Dans ses plaidoiries finales du 31 mars 2023, A_____ a persisté dans ses conclusions, sous réserve du pourcentage de baisse de loyer qu'elle a fixé à 2.91%, le montant du loyer ainsi fixé restant toutefois identique.

p. Par ordonnance du 8 février 2022, le Tribunal de protection a notamment libéré Me E_____ de ses fonctions de curatrice de D_____ et désigné Me C_____ aux fonctions de curateur.

q. Dans sa réponse du 1er avril 2022, D_____ a conclu à la validation de la résiliation et au refus de toute prolongation de bail.

Elle a notamment produit une attestation du 13 août 2021 de la Dre H_____, psychiatre, suivant D_____ à raison d'une fois par semaine à son domicile depuis le 26 janvier 2021. Cette praticienne avait constaté une nette différence entre la période où A_____ s'occupait de D_____ et celle où l'aide-soignante était arrivée. D_____ était beaucoup moins angoissée, ne passait plus ses journées au lit comme auparavant, se déplaçait volontiers dans le salon, l'accueillait à la porte avec le sourire et supportait plus facilement de rester seule le soir. A_____ avait beaucoup de difficultés sur le plan des soins, n'ayant aucune formation dans ce domaine, et disqualifiait parfois les personnes des soins à domicile qui venaient trois fois par jour donner son traitement à D_____. A_____ était tout le temps présente lors de

ses entretiens avec D_____, qu'elle ne laissait jamais seule, et intervenait régulièrement dans la discussion, répondant à la place de la patiente. A_____ avait insisté à plusieurs reprises pour que la Dre H_____ fasse des démarches pour un changement de curatrice, dénigrant celle-ci devant elle et poussant D_____ à se méfier de l'intéressée. Après que la locataire avait été licenciée, D_____ avait exprimé son soulagement, disant que la précitée la traitait mal, lui criait dessus et lui faisait du chantage affectif ("si tu ne fais pas ci ou ça, je pars, je te laisse seule, je ne viens pas demain, etc.").

Le nouveau curateur de D_____ a en outre allégué que, malgré les interdictions de prendre contact, la locataire continuait d'appeler la bailleresse et de se rendre à son domicile afin de lui "rabâcher" le passé, ce qui la stressait. La proximité de leur domicile respectif, les deux étant sur le même palier, n'aidait pas, les parties se croisant régulièrement dans le hall ou l'ascenseur.

Dans ses plaidoiries finales du 31 mars 2023, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

r. Par courriel du 6 décembre 2022 au nouveau curateur de D_____, I_____, "Conseil Assistance Curatelle", l'a informé avoir été contacté par D_____, par l'intermédiaire de son amie, A_____. Lors d'un entretien avec les intéressées, il "avait très vite compris la situation (curatelle, testament, etc.)", de sorte qu'il n'avait pas souhaité intervenir.

s. Le Tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins.

s.a Entendue le 2 décembre 2022, A_____, au chômage selon ses dires, a expliqué s'opposer au congé, ayant toujours payé son loyer et n'ayant jamais créé de problème. Elle contestait les faits qui lui étaient reprochés; elle n'avait jamais crié sur D_____ pendant le travail, mais il lui était arrivé de parler plus fort car celle-ci n'entendait pas. Elle connaissait la précitée depuis 2001 et elles étaient amies au moment où D_____ lui avait demandé de venir travailler pour elle. Elle avait alors la clé de l'appartement et pouvait entrer n'importe quand, notamment la nuit quand D_____ se réveillait et l'appelait. Me E_____ ne lui avait pas dit que l'appartement lui était accordé en lien avec son contrat de travail. Un dimanche 31 janvier, D_____ avait appelé l'ambulance et le lendemain, sa curatrice était venue et lui avait reproché d'être incompétente, relevant le coût d'une ambulance. Lorsque la curatrice avait dit qu'elle allait mettre D_____ dans un EMS, celle-ci s'était mise à genoux et l'avait implorée en disant qu'elle n'appellerait plus l'ambulance. Ayant une bonne relation avec D_____, A_____ était intervenue pour lui dire de se relever et l'avait rassurée en lui disant que la curatrice ne pouvait pas la placer en EMS si elle n'était pas d'accord. Il s'agissait de la seule fois où elle était intervenue vis-à-vis de la curatrice. Actuellement, elle voyait toujours D_____; elles sortaient une fois par semaine au restaurant et cette dernière l'appelait tous les jours.

s.b J_____, fils de A_____, lequel est majeur et habite avec sa mère, a déclaré très bien connaître D_____; sa mère s'en était très bien occupée et avait tout le

temps été là pour elle. D_____ appelait presque tous les jours et sa mère allait chez elle lorsqu'elle lui demandait de passer. Elles étaient très proches. Il avait entendu des cris provenant de l'appartement de D_____ après que sa mère avait arrêté de travailler pour elle et alors qu'il y avait une autre aide-soignante. De tels cris s'étaient arrêtés.

s.c K_____, voisin de la locataire, a déclaré avoir vu D_____ et A_____ ensemble et se manifester de la tendresse.

s.d L_____, employée au service juridique de la régie, a indiqué que l'instruction de conclure le bail avec la locataire avait été donnée par Me E_____. C'était également elle qui avait donné pour instruction à la régie de résilier le bail.

s.e Me E_____, curatrice de D_____ de novembre 2017 à février 2022, a expliqué, s'agissant du contrat de bail, que A_____ s'était plainte auprès de sa protégée de ce qu'elle habitait loin et qu'il était compliqué de venir jusqu'à son appartement. D_____ avait alors souhaité louer à A_____ un appartement de 4 pièces qui s'était libéré sur le même palier. Alors même que cette dernière ne remplissait pas les conditions financières, le Tribunal de protection avait décidé de donner son autorisation à cette location après discussion et pour le calme de D_____. Il était en effet plus pratique que A_____ soit sur place pour s'occuper d'elle. Par la suite, la curatrice avait craint pour l'intégrité de sa protégée, compte tenu du comportement de A_____ et avait résilié le contrat de travail de l'intéressée et déposé plainte pénale. Elle avait également fait résilier le bail par la régie pour la fin d'un trimestre. Sa protégée lui avait en effet rapporté que A_____ avait crié et qu'elle n'était pas gentille avec elle; D_____ n'en avait pas parlé de peur d'être abandonnée. Un avertissement écrit avait été adressé à la locataire, mais celle-ci n'avait pas respecté les mesures demandées.

A l'issue de cette audition, du 17 février 2023, le Tribunal a imparti un délai au 31 mars 2023 aux parties pour déposer leurs plaidoiries finales, ce qu'elles ont fait, persistant dans leurs conclusions.

t. Après que le Tribunal fédéral a statué sur le recours formé par A_____ contre l'arrêt de la Chambre des prud'hommes de la Cour du 26 février 2024 (cf. let. C.j.c ci-dessus), la juge déléguée de la Cour dans la présente cause a ordonné la comparution personnelle des parties, laquelle a eu lieu le 10 janvier 2025.

A_____ a déclaré qu'elle occupait toujours l'appartement litigieux avec son fils majeur. Elle avait déposé une demande auprès de l'assurance invalidité. Elle n'avait plus eu aucun contact avec D_____ depuis le mois de mars 2024. Elle n'avait entrepris aucune démarche en vue de se reloger.

La représentante de FONDATION B_____ a exposé que D_____ habitait toujours dans l'immeuble, dans l'appartement en face de celui de A_____ et qu'elle avait une aide à demeure 24h/24h. Le projet de la fondation était d'aménager les combles, ce qui nécessiterait en tout état la résiliation des baux du 5ème étage. Le projet devait être soumis aux propriétaires la semaine suivante et s'ils l'acceptaient,

la demande d'autorisation serait déposée immédiatement. FONDATION B_____ était d'accord d'autoriser A_____ à rester dans l'appartement jusqu'à l'entrée en force de l'autorisation d'aménagement des combles, pour autant qu'un accord en ce sens vaille jugement d'évacuation à cette date.

A_____ a refusé de conclure un accord.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement entrepris ayant été communiqué aux parties avant le 1^{er} janvier 2025, la présente procédure d'appel demeure régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 et 405 al. 1 CPC), sous réserve des dispositions d'application immédiate énumérées à l'art. 407f CPC.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, en tenant compte du montant du loyer annuel, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

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.

Les écritures subséquentes des parties le sont également.

1.3 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. Les parties ont produit de nouvelles pièces et fait valoir de nouveaux faits.

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, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits qui sont immédiatement connus du Tribunal (*gerichtsnotorische Tatsachen*), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante (arrêt du Tribunal fédéral 5A_610/2016 du 3 mai 2017 consid. 3.1). Il s'agit en effet de faits notoires qui ne doivent être ni allégués ni prouvés (art. 151 CPC; ATF 135 III 88 c. 4.1; 134 III 224 c. 5.2); dans cette mesure, ils sont soustraits à l'interdiction des nova (arrêt du Tribunal fédéral 5A_719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 et 3.2.3).

2.2 En l'espèce, les pièces produites par les parties sont recevables, soit parce qu'elles remplissent les conditions de l'art. 317 CPC, soit parce qu'il s'agit de faits notoires, ressortant d'autres procédures entre les parties, et connus par celles-ci. Il en a été tenu compte dans la mesure utile dans l'état de faits ci-dessus.

- 3.** Le Tribunal a retenu que la régie avait résilié le bail de l'appelante sur instructions de la curatrice de l'intimée, ce qui avait été confirmé par les témoins L_____ et E_____, de sorte que le congé avait été valablement adressé.

L'appelante, sans critiquer précisément le jugement attaqué sur ce point, tente de soutenir que la résiliation du bail serait nulle, au motif que la régie se serait substituée à la bailleuse, dont le nom ne figurerait pas sur l'avis de résiliation, alors que celle-ci était dotée d'une curatelle de représentation. Il ne serait par ailleurs pas établi que la curatrice aurait donné instruction à la régie de résilier le bail.

3.1 Pour donner congé, le bailleur ou le locataire peut se faire représenter par un gérant d'immeuble, par un avocat ou par toute autre personne. Selon les circonstances, il peut être suffisant que le rapport de représentation, quoique non exprimé clairement, soit perceptible par le destinataire du congé. Par exemple, le locataire sait que le bailleur a confié à la gérance le soin de le représenter pour toutes les affaires liées au bail; le congé émanant de cette gérance est valable, même si le formulaire officiel ne mentionne pas expressément qu'elle agit pour le bailleur et même si aucune procuration n'est jointe à l'envoi (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 824).

La résiliation n'est valable que si elle émane d'une personne capable de discernement, sous peine de nullité (BOHNET/DIETSCHY-MARTENET, CPra Bail, 2017, n. 20 ad art. 266a CO).

Une curatelle de représentation est instituée lorsque la personne qui a besoin d'aide ne peut accomplir certains actes et doit de ce fait être représentée. Même si la personne concernée continue d'exercer tous ses droits civils, elle est liée par les actes du curateur (art. 394 al. 1 et 3 CC).

3.2 Le grief, dont la motivation paraît insuffisante (art. 311 al. 1 CPC), frise la témérité. Tout d'abord, le nom de la bailleuse (intimée) figure bien sur l'avis de résiliation du bail du 25 février 2021. La bailleuse était déjà représentée par la régie au moment de la signature du bail, de sorte que l'appelante connaissait les pouvoirs de représentation de celle-ci. Enfin, il n'y a aucune raison de mettre en

doute les déclarations des témoins L_____ et E_____, selon lesquelles la curatrice, désignée par le Tribunal de protection et à qui revenait le pouvoir de résilier le bail, avait donné instructions à la régie de procéder en ce sens.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il retient que le congé n'est pas nul.

4. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière manifestement inexacte. En réalité, elle se plaint d'une appréciation erronée des faits, laquelle sera examinée ci-après.
5. Le Tribunal a retenu en substance que l'intimée, partiellement incapable de discernement, était sous l'emprise de l'appelante et que, depuis le licenciement de celle-ci, son état s'était amélioré. Au vu des procédures pénale et prud'homale, le litige entre les parties était important. Il était dès lors compréhensible que la curatrice ne souhaitait pas que sa protégée fût amenée à rencontrer régulièrement l'intimée dans l'immeuble où elle résidait, la proximité de vie entre les parties figurant indéniablement parmi les éléments à prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat de bail. Le comportement de l'appelante rendait intolérable la continuation des relations contractuelles, dont l'échéance ordinaire se situait à près de trois ans au moment de la résiliation anticipée.

L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée était sous emprise, et que l'état de celle-ci s'était amélioré depuis qu'elle avait été licenciée. Il n'existerait ainsi aucun juste motif de résiliation du bail.

5.1 Conformément à l'article 266g al. 1 CO, une partie peut résilier le bail à n'importe quel moment, en observant le délai de congé légal, si l'exécution du contrat lui devient intolérable pour de justes motifs.

Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'article 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut. Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement insupportable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas. La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'article 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_20/2015 du 13 juillet 2015 consid. 3.1 et les références citées).

Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (ibid.).

Les motifs justifiant un congé anticipé au sens de l'article 266g al. 1 CO peuvent résider dans la personne du destinataire du congé, indépendamment de la violation d'une obligation spécifiquement liée au bail. Ainsi en va-t-il par exemple d'un comportement pénalement répréhensible du locataire à l'égard du bailleur et de sa famille ou d'une attitude propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice. Un différend personnel entre les parties peut aussi constituer un juste motif de résiliation anticipée du bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_20/2015 précité consid. 3.2).

La proximité de vie entre les parties figure indéniablement parmi les éléments à prendre en compte pour juger du caractère objectivement tolérable ou non du maintien du contrat pour le bailleur (ibid.).

La durée du bail restant à courir à partir de la résiliation anticipée est également un élément à prendre en considération pour apprécier les justes motifs au sens de l'article 266g al. 1 CO (ibid.).

5.2 En l'espèce, quoiqu'en dise l'appelante, il est établi que celle-ci exerçait une certaine emprise sur l'intimée, indépendamment de leurs liens d'amitié et du fait qu'elle s'occupait d'elle avant même d'être engagée, ce qui avait permis d'éviter que celle-ci soit placée dans un EMS.

Tout d'abord, déjà en 2017, le Tribunal de protection, saisi par les médecins de l'intimée, a retenu que celle-ci était partiellement incapable de discernement, présentait une dépendance majeure à l'égard de son entourage et n'était pas en mesure de gérer ses biens conformément à ses intérêts. En particulier, elle n'était pas capable de mesurer les conséquences de son choix d'avoir instituer l'appelante, à qui elle était très liée, comme héritière universelle.

Une année plus tard, en 2018, la curatrice d'office de l'intimée, Me F_____, a relevé l'attitude critiquable de l'appelante à l'égard de cette dernière, agissant avant tout dans son propre intérêt. Le Tribunal de protection, dans sa décision du 9 novembre 2018, soit avant même la conclusion du bail, a déjà considéré que l'intimée était sous l'emprise des désirs de l'appelante, tout en admettant que celle-ci semblait nécessaire au maintien de la précitée à son domicile.

Suite à la résiliation du contrat de travail de l'appelante, tant le Tribunal des prud'hommes que la Cour ont considéré que bien que les parties entretenaient des liens d'amitié de longue date, l'intimée souffrait de la présence trop marquée et pas dénuée de critique de l'appelante auprès d'elle et qu'elle était sous son emprise. Le fait que le licenciement de l'appelante a été jugé abusif ne change rien à ce qui précède, étant rappelé que les instances précitées ont essentiellement retenu que la situation n'était pas grave au point qu'il se justifiât de ne pas respecter le délai de

congé de deux mois. La Cour a précisé que cette appréciation n'était pas en contradiction avec celle retenue par le Tribunal des baux et loyers, qui avait considéré que la continuation des relations contractuelles de bail, dont l'échéance ordinaire se situait à près de trois ans au moment de la résiliation anticipée, ne pouvait pas être imposée à l'intimée.

Il n'est pas non plus déterminant que les autorités pénales aient finalement acquitté l'appelante de tous les chefs dont elle était accusée, en particulier celui de contrainte. Le fait que les conditions d'une infraction pénale ne soient pas réalisées n'exclut pas que l'attitude de l'appelante envers l'intimée soit néfaste et rende intolérable la continuation de leurs relations et de celle du contrat de bail.

Autre indice que l'attitude de l'appelante était délétère pour l'intimée, le fait que depuis le licenciement de la première, la seconde se sentait mieux. Au vu des autres éléments au dossier, tels que mis en exergue précédemment, il appert que cela n'est pas seulement dû à une meilleure prise en charge de l'intimée dès février 2021 par l'aide soignante engagée à plein temps, comme tente de le soutenir l'appelante, mais bien à l'éloignement de l'appelante de la sphère de l'intimée.

L'appelante ne saurait non plus être suivie lorsqu'elle soutient avoir été avant tout victime des agissements de la curatrice nommée par le Tribunal de protection, laquelle se serait immiscée et aurait nui à sa relation avec l'intimée, jusque-là harmonieuse et paisible. En effet, ce sont les médecins de l'intimée qui se sont les premiers, soit en 2017, inquiétés de la situation de celle-ci et de la nature de sa relation avec l'appelante. Peu après sa nomination, la curatrice est intervenue auprès de la régie pour que l'appelante puisse louer l'appartement sis sur le même palier que l'intimée, alors même qu'elle n'en avait pas ou peu les moyens. La curatrice a également accepté d'engager la nièce de l'appelante pour s'occuper de l'intimée le dimanche après-midi, dès 2019. Ces éléments contredisent donc la thèse d'un parti pris de la curatrice à son encontre, soutenue par l'appelante. Ce n'est qu'en 2021, soit près de trois ans après son entrée en fonction, et au vu de l'influence grandissante de l'appelante sur l'intimée, concomitante avec la dégradation de l'état de santé cognitif et physique de celle-ci, que la curatrice a pris des mesures visant à limiter la présence de celle-ci auprès de l'intimée. Certes, il a été reproché à la curatrice, par d'autres juridictions, un manque d'égards à l'encontre de l'appelante, en la licenciant sans préavis et en déposant plainte pénale contre elle. Cela ne saurait cependant suffire à nier l'attitude intrusive et intéressée de l'appelante, et partant contraire aux intérêts de l'intimée, envers une personne affaiblie par l'âge et la maladie, justifiant la résiliation du bail.

En conclusion, c'est à bon droit que le Tribunal a jugé qu'il existait des justes motifs de résiliation du bail liant les parties, la continuation de celui-ci n'étant plus tolérable pour l'intimée.

6. Pour refuser toute prolongation du bail, le Tribunal a retenu que le congé avait été donné en raison du comportement intolérable de l'appelante à l'égard de l'intimée,

que la locataire n'occupait l'appartement que depuis deux ans au moment de la résiliation, que son fils était majeur, et qu'elle avait d'ores et déjà bénéficié *de facto* d'une prolongation de bail de près de deux ans, sans toutefois mettre à profit ce temps pour rechercher un logement de remplacement.

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une prolongation de bail, alors qu'il n'existait pas de justes motifs de résiliation.

6.1 Lorsque le contrat est résilié sur la base de l'article 266g al. 1 CO, une prolongation du bail n'est pas exclue (cf. art. 272a al. 1 CO). Cela étant, les particularités du congé pour justes motifs plaident d'emblée pour une application très restrictive de la possibilité de prolonger le bail (arrêt du Tribunal fédéral 4A_20/2015 précité consid. 4.3).

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

S'agissant des conséquences pénibles du congé, la jurisprudence fédérale précise que les suites de la résiliation d'un contrat de bail et du changement de locaux ne constituent pas à elles seules des conséquences pénibles au sens de l'article 272 CO, car elles sont inhérentes à toutes les résiliations de bail et ne sont pas supprimées, mais seulement différées, en cas de prolongation du contrat; une telle prolongation fondée sur ce motif ne peut avoir de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présentera un inconvénient moindre pour le locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a p. 198; ATF 102 II 254).

L'octroi d'une prolongation suppose également, selon une jurisprudence constante, que le locataire ait entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, et cela même lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail, le juge se montrant toutefois moins rigoureux à ce stade qu'à celui de la seconde prolongation (ATF 116 II 448 consid. 3).

Dans la pesée des intérêts, la loi prévoit que le juge se fonde sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin du bailleur ou de ses proches parents ou alliés et l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO).

Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272a al. 1 CO).

6.2 A titre liminaire, il sera relevé qu'à l'appui de son grief, l'appelante se limite à soutenir qu'il n'existait pas de justes motifs pour résilier le bail, alors qu'il ressort des considérants qui précèdent que tel était bien le cas. Pour cette raison déjà, elle devrait être déboutée de ses conclusions en prolongation de bail.

En tout état, le Tribunal a procédé à une juste appréciation des intérêts en présence, et la Cour fait siens les motifs retenus, étant relevé que lors de l'audience du 10 janvier 2025 l'appelante a répété qu'elle n'avait entrepris aucune démarche en vue de se reloger et que, *de facto*, elle aura, à la date du prononcé du présent arrêt, bénéficié d'une prolongation de bail de près de quatre ans, soit le maximum légal.

Le jugement sera confirmé sur ce point également.

7. 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 interjeté le 29 juin 2023 par A_____ contre le jugement rendu le 25 mai 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/5999/2021.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

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

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