

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7671/2022

ACJC/726/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 MAI 2025

Entre

ASSOCIATION A_____, c/o **B**_____, _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} février 2024 et intimée sur appel joint, représentée par Me Pierre OCHSNER, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève,

Et

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

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11 juin 2025

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/122/2024 du 1^{er} février 2024, reçu par ASSOCIATION A_____ le 5 février 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), statuant par voie de procédure simplifiée, a constaté la nullité du congé notifié à C_____ par ASSOCIATION A_____ pour le 22 juillet 2022 portant sur l'appartement de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 5, rue 1_____ à D_____ [GE] (ch. 1 du dispositif), déclaré inefficaces les congés notifiés le 11 mars 2022 à C_____ pour le 30 avril 2022 (ch. 2), respectivement pour le 30 septembre 2022 s'agissant du même appartement (ch. 3), déclaré valable le congé notifié le 11 mars 2022 à C_____ pour le 31 mars 2027 s'agissant du même appartement (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch.6).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 6 mars 2024 à la Cour de justice, ASSOCIATION A_____ (ci-après, également : l'association, la bailleresse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Cela fait, elle a conclu, principalement, à ce que la Cour constate que le congé notifié le 11 mars 2022 pour le 30 avril 2022 était valable, que C_____ n'était titulaire d'aucun droit lui permettant de demeurer dans l'appartement de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 5, rue 1_____, [code postal] D_____, ordonne à C_____ d'évacuer immédiatement de sa personne et tous ses biens ledit appartement et déboute le précité de l'entier de ses conclusions. Subsidièrement, elle a conclu à ce que la Cour constate que le congé notifié le 11 mars 2022 pour le 30 septembre 2022 était valable et ordonne à C_____ de libérer immédiatement l'appartement susvisé de sa personne et de tous ses biens.
- Elle a allégué des faits nouveaux et produit une pièce nouvelle.
- b.** Par acte du 22 avril 2024, C_____ (ci-après, également : le locataire ou l'intimé) a conclu à l'irrecevabilité de la pièce nouvelle produite par l'appelante et des faits s'y rapportant, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué. Sur appel joint, il a conclu, principalement, à l'annulation du congé donné le 11 mars 2022 pour le 31 mars 2027 s'agissant de l'appartement susvisé, ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus. Subsidièrement, il a conclu à ce que la Cour lui octroie une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 mars 2031, l'autorise à restituer son logement en tout temps avant cette date, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois, et confirme le jugement entrepris pour le surplus.
- c.** Le 27 mai 2024, ASSOCIATION A_____ a persisté dans ses conclusions d'appel et conclu au rejet de l'appel joint. Elle a sollicité l'audition des témoins "*proposés par [elle-même]*" ainsi que celle des parties.
- d.** Par courrier du 12 juin 2024, la bailleresse a déposé deux pièces nouvelles.

e. Dans leurs déterminations des 28 juin et 2 septembre 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

f. Les parties ont été avisées le 27 septembre 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. ASSOCIATION A_____ est une association au sens des art. 60 ss CC. A teneur de l'art. 4 de ses statuts, sont membres de l'association les locataires domiciliés dans les immeubles sis 3, 4, 5, 6 et 7, rue 1_____, et les locataires de l'immeuble sis 14, rue 2_____, ayant souscrit des parts pour constituer la dotation des fonds propres mentionnés à l'art. 2 des statuts. A cet égard, l'art. 2 let. a.e. prévoit que le montant des fonds propres sera réuni grâce à l'émission de parts de 500 fr. souscrites obligatoirement par les membres locataires des immeubles précités.

L'art. 8 des statuts stipule que la résiliation du bail ainsi que le changement de domicile conduisent à la perte de la qualité de membre. Par ailleurs, l'art. 10 prévoit que le comité de l'association peut prononcer, sans préavis, l'exclusion d'un membre, notamment lorsqu'un membre locataire a un comportement ou tolère d'une personne faisant ménage commun avec lui une attitude donnant lieu à des plaintes fondées, le droit d'être entendu étant garanti et la décision d'exclusion étant motivée et communiquée par écrit à l'intéressé, sous pli recommandé. La décision d'exclusion peut faire l'objet d'un recours - ayant un effet suspensif - dans les trente jours, auprès du comité, qui délibérera en assemblée générale. Enfin, la décision d'exclusion prise par le comité implique la résiliation du contrat de bail et l'obligation pour le membre exclu de quitter son logement dans un délai de six mois.

b. Le 8 mars 2012, ASSOCIATION A_____, bailleresse, et C_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 3 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 5, rue 1_____, [code postal] D_____. La gérance de l'immeuble est assurée par B_____ (ci-après : la régie).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} avril 2012 au 31 mars 2017, et s'est ensuite renouvelé tacitement de cinq ans en cinq ans.

Le loyer annuel a été fixé à 12'600 fr. et la provision annuelle de charges à 1'440 fr.

Une cave a été mise à disposition du locataire à bien plaisir.

c. Par courrier du 17 décembre 2017, sept locataires de l'immeuble se sont plaints auprès de la régie des "agissements" de C_____, exposant que depuis son emménagement à la rue 1_____ [no.] 5, le précité avait été "emmené de force" par la police à plusieurs reprises. Depuis trois semaines, C_____ était de plus en plus bruyant. Il tapait contre les murs, déplaçait ou lançait des objets à travers son appartement, criait et hurlait de manière répétitive à 5h du matin ainsi que la journée et le soir. Tout récemment, il s'en était pris verbalement et agressivement,

depuis son balcon, aux enfants qui se trouvaient dans la cour de l'école de la rue 2_____ située en face de l'immeuble. Les locataires se sentaient de plus en plus stressés et impuissants face à ces accès de violence, ce qui avait "*provoqué chez [eux] des troubles tels [que] difficultés d'endormissement, pleurs et peurs manifestes*". La régie était dès lors priée d'intervenir pour que cette situation cesse dans les meilleurs délais "*afin que les locataires puissent retrouver une vie normale*".

d. Par courriel du 13 décembre 2021, une locataire de l'immeuble, E_____, a informé la régie que C_____ hurlait pendant la journée, cela depuis plusieurs jours, "*ce qui n'[était] pas nouveau*".

Le 21 décembre 2021, la précitée a adressé un courrier à la régie, contresigné par dix autres locataires, pour se plaindre du comportement de C_____. Elle a précisé que celui-ci continuait à troubler le voisinage, en causant les mêmes nuisances que celles mentionnées dans la pétition du 17 décembre 2017. Le 16 décembre 2021, C_____ avait été emmené de force par la police et "*était toujours absent de l'immeuble*", ce qui avait permis aux locataires de retrouver un peu de sérénité. Elle espérait qu'une solution pourrait être rapidement trouvée "*afin que les locataires puissent vivre sans crainte dans l'immeuble*".

e. Par pli recommandé du 21 janvier 2022, ASSOCIATION A_____ a indiqué à C_____ que de nombreuses plaintes lui étaient parvenues au sujet de son comportement bruyant qui perturbait le voisinage. A cet égard, elle s'est référée à deux pétitions de locataires, l'une datée du 17 décembre 2017 et l'autre du 21 décembre 2021, ainsi qu'à deux mises en demeure de la régie, l'une datée du 8 janvier 2018 et l'autre du 5 janvier 2022. Lors de sa séance du 10 janvier 2022, le comité de l'association avait constaté que l'attitude de C_____ "*donn[ait] lieu à des plaintes fondées*", de sorte que les conditions d'une expulsion au sens de l'art. 10 des statuts étaient réunies. Afin de respecter son droit d'être entendu, le comité souhaitait rencontrer C_____ et le conviait à une réunion fixée le 7 février 2022.

f. A teneur du procès-verbal établi lors de cette réunion, contresigné par C_____, le précité était assisté de ses parents et son exclusion a été prononcée au motif que son comportement donnait lieu à des plaintes fondées. Au pied du procès-verbal, il était précisé que la décision d'exclusion pouvait faire l'objet d'un recours dans un délai de 30 jours, faute de quoi le locataire devrait quitter son logement dans un délai de six mois, soit d'ici le 22 juillet 2022.

g. Le 9 mars 2022, C_____ a contesté son exclusion auprès du comité de l'association. Le même jour, il a également déposé une requête en contestation de congé devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

h. Par avis officiel du 11 mars 2022, ASSOCIATION A_____ a résilié le bail de C_____ pour le 30 avril 2022. La lettre d'accompagnement mentionnait uniquement que le bail était résilié pour la date précitée.

Le même jour, la bailleuse a adressé au locataire un deuxième avis officiel, résiliant le bail pour le 30 septembre 2022, avec la mention "*subsidiatement à la réalisation notifiée pour le 30.04.2022, selon l'article 10 des Statuts A_____*", ainsi qu'un troisième avis officiel, résiliant le bail pour le 31 mars 2027, avec la mention "*subsidiatement à la résiliation notifiée pour le 30.09.2022*". Les lettres d'accompagnement mentionnaient uniquement que le bail était résilié pour les échéances précitées.

i. Par actes déposés le 11 avril 2022 devant la Commission de conciliation, déclarés non conciliés le 6 septembre 2022 et introduits devant le Tribunal le 6 octobre 2022, C_____ a conclu, principalement, à la constatation de la nullité des congés des 7 février et 11 mars 2022, subsidiairement, à la constatation de l'inefficacité de ces congés, plus subsidiairement, à l'annulation du congé notifié pour le 31 mars 2027 et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 mars 2031, avec la possibilité de restituer l'objet loué de façon anticipée.

j. Dans sa réponse du 21 novembre 2022, ASSOCIATION A_____ a conclu au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions.

Devant la Cour, elle a allégué que la régie avait adressé un courrier de mise en demeure au locataire, par pli recommandé du 5 janvier 2022, pour le sommer de mettre un terme à son comportement bruyant qui perturbait le voisinage.

C_____ conteste avoir reçu ce courrier de mise en demeure, dont il ne ressort pas du dossier qu'il aurait été communiqué au locataire.

k. Entendu lors de l'audience du Tribunal du 16 décembre 2022, F_____, président d'ASSOCIATION A_____ depuis 2015 et membre du comité au cours des années précédentes, a déclaré que depuis l'emménagement de C_____ au 5, rue 1_____, l'association était confrontée aux mêmes nuisances. Il y avait déjà eu des problèmes avec les enfants de l'école de la rue 2_____, car le locataire "*se promenait en petite tenue*" et tenait des propos injurieux et outrageants vis-à-vis des enfants. Plus récemment, il avait mis le feu à son appartement et depuis dix ans, il faisait des allers-retours dans des établissements psychiatriques. Les autres locataires avaient peur de lui. Lors d'une séance avec les parents de C_____, F_____ avait "*appris des choses*" sur l'état de santé du locataire et "*compris le problème*" mais il fallait "*trouver une solution*".

l. C_____ et sa curatrice de représentation et de gestion, G_____, ont été entendus par le Tribunal à l'audience du 5 mai 2023. La précitée a déclaré que le locataire avait été hospitalisé en août 2022 à H_____ et en était sorti à la mi-février 2023. La curatelle se passait bien et C_____ était collaborant. Il était suivi par l'un des Centres ambulatoires de psychiatrie et de psychothérapie intégrée (CAPPI) et recevait une injection de neuroleptiques tous les quinze jours. Depuis ces injections, son état de santé s'était amélioré. Le locataire était inscrit auprès de la Fondation I_____ en vue d'y trouver une place d'hébergement. C_____ a

déclaré que son nouveau traitement lui convenait, qu'il avait moins d'effets secondaires et allait beaucoup mieux. Il aurait dû recevoir un courrier de résiliation mais ne l'avait pas reçu. Il avait ensuite été "*contacté par l'assemblée générale de l'ASSOCIATION A_____*" avec ses parents et on lui avait dit qu'il devait partir d'ici le mois d'août 2022. Il ne contestait pas avoir fait du bruit, mais il estimait être "*un peu le souffre-douleur de [s]a voisine*".

m. Entendue comme témoin par le Tribunal à l'audience du 5 mai 2023, E_____ a confirmé la teneur de ses courriers de plainte adressés à la régie. Egalement entendue comme témoin, J_____, locataire de l'appartement adjacent à celui de C_____, a déclaré que depuis huit ou neuf ans, elle-même et ses trois filles essayaient "*d'apprendre à vivre avec*" les nuisances sonores causées par le précité. A cause de ces nuisances, elles "*[s'étaient] retrouvées à devoir dormir au salon*". La situation était devenue invivable, "*comme un volcan*". La police devait souvent intervenir et, lorsque les policiers n'arrivaient pas à pénétrer chez le locataire, elle leur proposait de passer par son balcon pour qu'ils puissent l'appréhender. Il y avait récemment eu des cris chez C_____ et elle n'avait pas constaté d'amélioration notable au cours des derniers mois. A une reprise, les pompiers avaient dû intervenir car le locataire avait mis le feu à son appartement.

n. Lors de l'audience du 24 novembre 2023, C_____ a déclaré au Tribunal qu'il se sentait mieux grâce à son nouveau traitement. Il y avait moins de policiers ou de "*médecins CAPPI*" qui venaient dans son appartement. Il ne tapait plus sur les murs et ne hurlait plus. Il ne comprenait pas pourquoi les voisins s'acharnaient sur lui et était mécontent de la situation car il faisait de réels efforts.

Entendu comme témoin, le père du locataire, K_____ a confirmé avoir accompagné son fils à la réunion du 7 février 2022. Il y avait eu une "*discussion logique*" mais il n'était pas intervenu. Selon son souvenir, la discussion avait essentiellement porté sur la mésentente entre son fils et une voisine, que lui-même ne connaissait pas.

o. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 8 décembre 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions, après quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement

été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement, charges non comprises, s'élève à 12'600 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 L'appel et l'appel joint, écrits et motivés, ont été introduits auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée, respectivement dans le délai de réponse pour l'appel joint (art. 130, 131, 145 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

Ils sont ainsi recevables.

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.** La bailleuse a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles devant le Cour. A l'appui de son appel, elle a produit l'enveloppe d'un courrier recommandé expédié le 5 janvier 2022, exposant que cette enveloppe avait été "*miraculeusement*" retrouvée par la régie. Le 12 juin 2024, elle a produit un courriel de la Poste daté du même jour, ainsi qu'un accusé de réception par le locataire d'un envoi recommandé daté du 5 janvier 2022. Elle a exposé ne pas avoir été en mesure de produire cet accusé de réception plus tôt, dans la mesure où la régie et la Poste s'étaient "*emmêlé les pinceaux*" et que la Poste n'avait retrouvé le numéro de recommandé "*dans son système*" qu'en juin 2024 après une "*énième prise de contact*".

2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte 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).

Ces conditions sont cumulatives. S'agissant des vrais nova ("*echte Novem*"), la condition de nouveauté posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo nova ("*unechte Novem*"), à savoir les faits et moyens de preuves qui étaient déjà survenus à la fin de l'audience des débats principaux de première instance, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment

d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

Les pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à l'audience de première instance. La question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie est celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas déjà pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2).

2.2 En l'espèce, l'appelante n'explicite pas, et *a fortiori* ne démontre pas, en quoi elle aurait été empêchée d'obtenir les justificatifs utiles auprès de la régie et/ou de la Poste - s'agissant du suivi postal d'un envoi recommandé adressé à l'intimé le 5 janvier 2022 - avant que le Tribunal garde la cause à juger le 8 décembre 2023. Il ressort au contraire de ses explications que l'appelante n'a effectué les démarches utiles auprès de la régie, respectivement de la Poste, qu'après le prononcé du jugement entrepris. Or, en faisant preuve de la diligence requise, l'appelante aurait pu se procurer ces éléments de preuve avant la clôture des débats principaux de première instance. Il suit de là que ces pièces nouvelles, produites tardivement, sont irrecevables. Il en va de même des allégués nouveaux de l'appelante, qui se rapportent à des faits survenus avant le 8 décembre 2023.

- 3.** L'appelante sollicite l'audition des parties et de plusieurs témoins devant la Cour, sans contester l'établissement des faits opéré par le Tribunal, hormis celui concernant la réception par l'intimé d'un courrier de mise en demeure daté du 5 janvier 2022.

3.1 A teneur de l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces.

Lorsque l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier constitué et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire n'est nécessaire, l'instance d'appel peut alors statuer sur pièces, l'affaire étant gardée à juger (JEANDIN, in CR CPC, 2^{ème} éd. 2019, n. 3 ad art. 316 CPC).

3.2 En l'espèce, l'appelante n'explicite pas en quoi les auditions sollicitées seraient utiles à la résolution du litige.

La cause étant en état d'être jugée, il ne sera pas donné suite à cette requête.

- 4.** Le Tribunal a retenu qu'il n'était pas possible pour le locataire de comprendre de bonne foi que la résiliation du bail était extraordinaire, ni les avis officiels ni les lettres d'accompagnement ne le mentionnant. La bailleuse n'avait pas démontré que le locataire avait reçu la mise en demeure du 5 janvier 2022, et la réunion du 7 février 2022 ne valait pas avertissement écrit au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Le congé donné pour le 30 avril 2022 était donc inefficace. Cette appréciation valait également pour le congé donné pour le 30 septembre 2022.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO, en considérant qu'elle n'avait pas adressé d'avertissement préalable écrit à l'intimé.

4.1

4.1.1 Le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO).

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois.

Selon la jurisprudence, la résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

4.1.2 La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins (condition n° 1) peut consister notamment dans des excès de bruit, en particulier le non-respect du repos nocturne qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires, et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes (ATF 136 III 65 consid. 2.5). Le locataire qui dérange les voisins à toute heure du jour ou de la nuit en tapant contre les murs, le sol, voire la tuyauterie se rend coupable de nuisances caractéristiques d'un manque d'égards envers les voisins (arrêt du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.3).

Il importe peu que ces excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement, dont il répond (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). Il est également sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser (arrêts du Tribunal fédéral 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1; 4A_722/2012 précité consid. 2.2).

L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert encore un avertissement au locataire (condition n° 2), ainsi que la persistance de la violation du contrat par celui-ci (condition n° 3). Le bailleur doit observer un délai de préavis de trente jours pour la fin d'un mois pour sa résiliation (condition n° 5). La résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO présente ainsi des garanties

suffisantes de protection sociale des locataires en cas de violation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1.3).

L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1 et références citées).

Pour satisfaire à la condition n° 4, les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références).

Il appartient au bailleur de prouver la réalisation de ces cinq conditions. Lorsque celles-ci ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

4.2 En l'espèce, l'appelante a produit, pour l'essentiel, les pétitions des autres locataires de l'immeuble en lien avec les nuisances causées par l'intimé, ainsi que les réponses de la régie adressées aux locataires pétitionnaires. L'appelante n'a toutefois pas démontré avoir adressé un avertissement écrit à l'intimé avant le mois de janvier 2022 (la mise en demeure du 8 janvier 2018, évoquée par la bailleuse dans son courrier recommandé du 21 janvier 2022, ne figure nulle part au dossier), tandis qu'elle n'a pas prouvé que le courrier d'avertissement du 5 janvier 2022 aurait été notifié à l'intimé, lequel conteste l'avoir reçu. Par ailleurs, le courrier de l'appelante du 21 janvier 2022 indique que, lors de sa séance du 10 janvier 2022, le comité avait constaté que les conditions fixées à l'art. 10 des statuts étaient réunies, l'exclusion ayant ensuite été formellement prononcée à l'issue de la séance du 7 février 2022. Or, il n'a pas été démontré que l'intimé aurait causé des nuisances entre le 5 janvier 2022 et le 10 janvier 2022, voire le 7 février 2022. Ainsi, la condition d'un avertissement écrit préalable du bailleur fait défaut, tout comme la condition de la persistance du locataire à enfreindre son devoir de diligence en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation écrite.

C'est ainsi à juste titre que le Tribunal a considéré que tant le congé notifié pour le 30 avril 2022 que celui notifié pour le 30 septembre 2022, qui sont tous deux des résiliations anticipées, sont inefficaces.

- 5.** Le Tribunal a retenu que la procédure avait permis d'établir la réalité du motif invoqué à l'appui du congé ordinaire signifié le 11 mars 2022 pour le 31 mars 2027. L'intérêt de la bailleuse à résilier le contrat était ainsi légitime et digne de protection. Le fait que le locataire bénéficiait d'un nouveau traitement médical qui semblait mieux lui convenir n'était pas déterminant. Le congé était partant valable.

L'intimé conteste le congé ordinaire au motif qu'il conviendrait aux règles de la bonne foi et, partant, qu'il devrait être annulé.

5.1

5.1.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue. Au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid 4.1; 138 III 59 consid 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid 4.1), pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid 3b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid 5.2.1 et 5.2.3 non publié in ATF 143 III 15; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid 3.3 et 4).

La résiliation ordinaire est admissible lorsqu'elle vise à sanctionner les violations répétées du devoir de diligence et d'égards par le locataire, même si toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées (ACJC/1434/2016 du 31 octobre 2016 consid. 3.1; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd. 2019, p. 867 et les références citées). Par ailleurs, le Tribunal fédéral admet qu'un bailleur puisse notifier simultanément un congé anticipé et un congé ordinaire, en précisant que le second n'est donné que pour le cas où le premier serait inefficace (ATF 137 III 389 consid. 8.4.2).

5.1.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 et 271a CO).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son

but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2; 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux. Cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts du Tribunal fédéral 4A_18/2016 consid. 3.2; 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

5.1.3 Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur dans l'avis de résiliation et si le motif est réel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2).

Si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation et qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas sur aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation. Pour en juger, le juge doit se placer au moment où la résiliation a été notifiée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 précité consid. 4.4.1). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification : si le motif pour lequel le congé a été donné tombe par la suite, le congé ne devient pas abusif *a posteriori*. En revanche, des faits ultérieurs peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 *in fine*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.1).

5.1.4 Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Celui qui donne

le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêt du Tribunal fédéral 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1).

5.2 En l'espèce, le motif invoqué par l'appelante, soit les nuisances causées par l'intimé depuis de nombreuses années, n'a pas varié pendant la durée de la procédure. Les nuisances ont également été démontrées à satisfaction de droit devant le Tribunal, tant par les témoignages recueillis que par les courriers adressés à la régie par les voisins de l'intimé au fil des ans, dont deux pétitions faisant état de bruits émanant de son logement tant la journée que le soir, ainsi que de son agressivité verbale qui pouvait effrayer les autres locataires et leurs enfants. L'intimé a reconnu présenter des problèmes de santé sur le plan psychique, et avoir pu causer des nuisances, notamment sonores, tout en exprimant le sentiment d'être le souffre-douleur de ses voisins. Ainsi, il ne résulte pas de la procédure que le motif donné par l'appelante constituerait manifestement un prétexte ou ne correspondrait pas à la réalité. Au contraire, les déclarations et témoignages recueillis ont tous été concordants s'agissant des nuisances reprochées à l'intimé.

Le raisonnement du Tribunal sur ce point est exempt de critique. Le jugement querellé sera dès lors confirmé en tant qu'il a déclaré valable le congé notifié à l'intimé pour le 31 mars 2027.

- 6.** Le Tribunal a retenu que le comportement peu respectueux du locataire envers son voisinage durait depuis de nombreuses années, qu'entre la date de la résiliation et l'échéance contractuelle le locataire aurait pu bénéficier d'un délai de cinq ans pour trouver un logement, et que sa curatrice avait déjà entrepris des démarches en ce sens. Il ne se justifiait pas de lui accorder une prolongation supplémentaire.

L'intimé reproche au Tribunal d'avoir versé dans l'arbitraire en refusant de lui octroyer une prolongation de bail de quatre ans.

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

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée.

Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2 p. 345; 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 p. 344; 116 II 446 consid. 3b p. 448). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 142 III 336 consid. 5.3.2 p. 345; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devrait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de

démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêt du Tribunal fédéral 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1).

Selon la doctrine, le juge peut tenir compte du comportement des parties non seulement avant mais aussi après la résiliation pour déterminer la durée de la prolongation de bail (LCHAT, *op. cit.*, p. 1006 et les références citées).

6.2 En l'espèce, s'il y a lieu de tenir compte de l'intérêt de l'intimé à pouvoir bénéficier de suffisamment de temps pour trouver une solution de relogement, il convient également de tenir compte de l'intérêt de l'appelante à pouvoir récupérer l'usage de son bien, eu égard aux troubles du voisinage causés de longue date par l'intimé, ainsi que de celui des autres habitants de l'immeuble à pouvoir résider dans un environnement calme et respectueux de leur vie privée et de leur tranquillité. Compte tenu de l'ensemble des circonstances et du but poursuivi par la loi, il apparaît que le Tribunal a adéquatement pris en compte tous les intérêts en présence dans sa décision de n'octroyer aucune prolongation de bail à l'intimé.

Le jugement attaqué sera dès lors entièrement confirmé.

7. Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mars 2024 par ASSOCIATION A_____ contre le jugement JTBL/122/2024 rendu le 1^{er} février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7671/2022.

Déclare recevable l'appel joint interjeté le 22 avril 2024 par C_____ contre ce même jugement.

Au fond :

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie RAPP présidente; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Madame Sibel UZUN, 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.

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