



POUVOIR JUDICIAIRE

C/9402/2023

ACJC/1857/2025

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 19 DECEMBRE 2025

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2025, représentée par Me Stéphane REY, avocat, rue Michel-Chauvet 3, case postale 477, 1211 Genève 12,

et

Madame B_____, domiciliée _____, intimée, représentée par [la société de conseils]
C_____.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23 décembre 2025

EN FAIT

A. a. Le 26 septembre 2001, [la banque] D_____, en qualité de bailleuse, et E_____ et A_____, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces en duplex au 1^{er} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____, [code postal] F_____ [GE].

Les parties étaient également liées par un contrat portant sur la location d'un garage situé à la même adresse.

Les baux ont été conclus pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} novembre 2001 au 31 octobre 2002. Ils se sont ensuite renouvelés tacitement d'année en année.

b. Par avenant du 2 octobre 2007, A_____ est devenue seule titulaire du contrat de bail à loyer.

c. Par courrier du 9 août 2012, la locataire a été informée du fait que B_____ était devenue la nouvelle propriétaire de l'appartement.

d. Le loyer mensuel pour l'appartement a été fixé en dernier lieu à 1'512 fr., hors charges, dès le 1^{er} novembre 2013.

e. L'immeuble est géré par G_____ (ci-après : la régie).

f. Dans le cadre d'un premier litige ayant opposé les parties (C/2_____/2015), en mars 2017, B_____ s'est engagée à effectuer toute une série de travaux dans l'appartement, notamment à supprimer le problème de moisissures au bas du mur entre la salle de bains et le hall d'entrée.

g. Par courrier du 21 mars 2018, A_____ a informé la bailleuse que les moisissures étaient désormais présentes au salon, dans la cuisine, dans la chambre n° 2, dans le hall d'entrée et dans la salle de bains.

h. L'entreprise de ventilation intervenue en avril 2018 a constaté la présence d'humidité sur les murs de la chambre, du salon, du couloir et de la cuisine. Cela provenait, selon elle, d'une ancienne fuite sanitaire.

i. Par courrier du 8 juin 2018, la locataire a mis en demeure la bailleuse de régler le problème avant le 20 juillet 2018, à défaut de quoi le loyer serait consigné.

j. Le 19 juillet 2018, l'entreprise H_____ est intervenue à la demande de la régie, afin de contrôler l'état de la toiture de l'appartement. Elle n'a pas relevé de problèmes en lien avec celle-ci mais a constaté des moisissures plus ou moins importantes sur plusieurs zones de l'appartement, un manque de ventilation

(absence de grille d'aération aux fenêtres), la présence de lambris détachés sur le balcon et d'un nid de frelons. Les moisissures étaient dues, selon elle, à un manque de ventilation et de pont thermique.

k. Par courrier du 28 août 2018, la régie a reproché à A_____ d'avoir refusé l'accès de son logement à l'entreprise mandatée pour remédier à une fuite sous l'évier.

l. Le 17 septembre 2018, la locataire a contesté ce refus, tout en niant l'existence d'une fuite d'eau sous l'évier de la cuisine. Elle a, à nouveau, mis la bailleuse en demeure de prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre fin aux infiltrations d'eau et aux moisissures et remettre en état les pièces endommagées avant le 20 octobre 2018, sous menace de consignation.

m. Par courrier du 20 septembre 2018, la régie a rappelé à A_____ que sur les quatre entreprises mandatées, une lui avait signifié que la locataire ne l'autorisait pas à se rendre chez elle sans une demande écrite de la régie et une autre que la locataire ne souhaitait pas son intervention.

n. Le 12 octobre 2018, la locataire a répondu à la régie qu'elle n'autoriserait l'intervention des diverses entreprises qu'après avoir reçu les bons de travail délivrés par celle-ci et a maintenu sa mise en demeure.

o. A_____ a consigné le loyer dès le mois de décembre 2018.

p. Dans son rapport du 4 décembre 2018, l'entreprise I_____ a relevé des valeurs hydrométriques trop élevées dans le salon, la cuisine et la salle de bains.

q. Le 14 décembre 2018, deux grilles d'aération ont été posées sur la traverse haute des fenêtres du séjour.

r. Le 21 décembre 2018, la locataire a introduit par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), une demande à l'encontre de sa bailleuse, visant la réparation de certains défauts affectant son logement (C/3_____/2018).

L'audience de conciliation a été repoussée à plusieurs reprises.

s. Durant ce laps de temps, la bailleuse a effectué des travaux, soit la réfection des peintures du hall et de la montée d'escaliers en mai 2019, la réparation de deux stores le 4 juin 2019, le remplacement de la baignoire et la réfection des joints du 5 au 23 juillet 2019, le remplacement et raccordement des électroménagers de la cuisine les 15 et 19 juillet 2019, le remplacement des faïences de la cuisine et de la salle de bains en été 2019, le nettoyage des dalles et muret du balcon et remise en état du seuil des WC le 31 juillet 2019, le nettoyage des moisissures des cadres des fenêtres du salon le 15 août 2019 et le remplacement du parquet dans le hall en août 2019.

t. Parallèlement, la locataire a pris contact avec la Police du feu, laquelle s'est rendue dans l'appartement le 24 octobre 2019 pour la première fois.

u. Par courrier du 28 novembre 2019, la Police du feu a sollicité de la bailleresse, sur la base des constatations effectuées, qu'elle entreprenne une série de travaux, dont certains en lien avec la ventilation de l'appartement.

v. Ainsi, la bailleresse a fait effectuer le rabotage de la porte de la salle de bains le 17 décembre 2019, le contrôle des installations électriques le 16 janvier 2020 et le remplacement de certaines prises le 13 mars 2020, la mise hors service de l'ancienne hotte le 17 juin 2020, le remplacement d'une tuile pour sortie de ventilation par une tuile standard sur la toiture le 23 juillet 2020 et la pose d'un nouveau joint et d'une nouvelle targette sur la fenêtre de la cuisine en janvier 2021, la locataire ayant refusé l'accès à l'entreprise fin 2020 en raison de la situation sanitaire.

w. Vu l'échec de la tentative de conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée à la locataire le 16 mars 2021, laquelle a saisi le Tribunal des baux et loyers le 30 avril 2021. Elle a conclu à la validation de la consignation du loyer, à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de procéder, à ses frais et dans les règles de l'art, à tous les travaux nécessaires pour supprimer l'origine des infiltrations d'eau et d'humidité dans l'appartement et pour remettre en état, dans les règles de l'art, les pièces endommagées, soit le salon, la cuisine, la chambre n° 2, le hall d'entrée et la salle de bains, au maintien de la consignation jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux précités, à l'octroi d'une réduction de loyer de 35% du 21 mars 2018 et jusqu'à la complète et parfaite exécution des travaux susmentionnés et à la déconsignation des loyers, une fois les travaux effectués, en faveur de la bailleresse, sous déduction de la réduction de loyer due à la locataire pour la période courant du 21 mars 2018 jusqu'au jour où l'intégralité des travaux précités aura été exécutée.

Le délai pour répondre a été prolongé plusieurs fois et la cause suspendue puis reprise.

x. Au début de cette procédure, la bailleresse a sollicité à plusieurs reprises de la locataire qu'elle libère les loyers consignés à hauteur de 6'000 fr., puis de 10'000 fr., et qu'elle ne consigne que la moitié du loyer pour le futur, afin de lui permettre d'entreprendre les travaux restants.

D'entente entre les parties, un montant de 10'000 fr. a été libéré en faveur de la bailleresse le 5 novembre 2021.

y. Une réunion s'est tenue dans l'appartement le 29 avril 2022, à la suite de laquelle il a été convenu que l'entreprise J _____ SA procéderait à l'installation d'une centrale de traitement d'air.

Cet appareil a été posé le 14 juin 2022. Toutefois, la locataire s'étant opposée au rabotage des portes et à la reprise de joints des fenêtres pour permettre la décompression du logement, l'appareil n'a pas pu être mis en service ce jour-là. Ce n'est qu'en septembre 2022 qu'il a pu l'être, après une mise en demeure de la régie du 25 août 2022, avec menace de résiliation anticipée du bail.

Aussitôt après sa mise en service, la centrale d'assainissement a été débranchée par la locataire au motif qu'elle avait senti une odeur de brûlé. J _____ SA s'est rendue sur place et, n'ayant rien constaté, a remis la centrale en fonction.

La locataire a toutefois procédé à son débranchement très rapidement au motif qu'elle était incommodée par son fonctionnement, lequel accentuait les mauvaises odeurs et n'était pas indiqué vu qu'elle souffrait d'asthme allergique. L'appareil n'a ensuite été rebranché qu'à de rares reprises et pour quelques heures seulement.

z. Dans sa réponse du 1^{er} mars 2023, la bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions, à la déconsignation des loyers en sa faveur et à ce qu'aucune réduction de loyer ne soit accordée à la locataire dès le 1^{er} mars 2018.

A l'appui de ses conclusions, la bailleresse a notamment produit un devis du 20 février 2023 (de 1'507 fr.) portant sur la pose d'appareils de mesure d'hygrométrie et de température dans l'appartement.

aa. Dans le cadre de l'audition des parties, la bailleresse a expliqué qu'il était préalablement nécessaire de purifier l'air puis de mesurer l'humidité au moyen d'une sonde d'hygrométrie pour s'assurer que l'on pouvait procéder à la réfection de l'appartement. Or, l'appareil d'extraction d'air avait été débranché par la locataire, de sorte qu'il n'était pas possible de savoir s'il avait réellement fonctionné. Elle souhaitait pouvoir mesurer l'hygrométrie de manière continue, comme préconisé par la Police du feu, et non de façon ponctuelle.

La locataire a admis avoir débranché l'appareil d'extraction d'air rapidement après sa mise en marche et ne l'avoir rebranché que quelques fois par la suite et pour quelques heures seulement car celui-ci l'incommodait. Elle s'est opposée à la pose de l'appareil de mesure d'hygrométrie, n'acceptant que des prises de mesures ponctuelles. En revanche, elle a accepté de déconsigner la somme de 11'000 fr. afin de permettre à la bailleresse de réaliser certains travaux.

ab. Lors de l'audience du 23 mai 2023, la bailleresse a confirmé qu'une somme de 11'000 fr. avait été déconsignée en sa faveur. Une entreprise avait été mandatée pour la pose d'un instrument de mesure d'hygrométrie et une dizaine de dates avaient été proposées à la locataire pour cette intervention. Le conseil de la locataire a indiqué s'apprêter à communiquer des dates à la bailleresse à l'issue de l'audience.

ac. Entendue comme témoin par le Tribunal, K_____, gérante d'immeuble auprès de la régie, a déclaré que la bailleuse était déterminée à assainir l'appartement mais que cela nécessitait la coopération de la locataire ainsi qu'une déconsignation du loyer pour financer les travaux. S'agissant de l'installation de la centrale de ventilation, la locataire n'avait pas respecté les mesures pour permettre son utilisation. Il convenait maintenant d'installer des "mouchards" permettant d'effectuer des relevés afin de déterminer si, d'une part, la centrale d'aération avait été efficace et, d'autre part, si des travaux de rénovation pouvaient être réalisés. Or, la régie n'avait pas obtenu de réponse quant aux dates proposées pour la pose de "mouchards".

L_____, directeur technique auprès de J_____ SA, a témoigné que l'appareil installé durant l'été 2022 ne devait surtout pas être coupé pour être efficace, mais que la locataire l'avait coupé. D'une manière générale, un mois et demi suffisaient pour purifier l'air lorsque l'appareil était correctement utilisé.

Le témoin M_____, inspecteur auprès de la Police du feu, a déclaré que des travaux avaient été entamés en 2020 mais que l'absence de collaboration entre les parties avait retardé leur bon déroulement. Si les points concernant la cuisine et la salle de bains avaient été réalisés, la situation dans le séjour avait empiré, notamment avec l'apparition de tâches de moisissures sur les boiseries. La situation laissant penser à un manque d'occupation ou d'aération, la Police du feu avait demandé un relevé des taux d'humidité, qu'elle n'avait pas encore obtenu.

ad. Dans leurs plaidoiries finales écrites des 3 et 27 novembre 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

ae. Par jugement JTBL/543/2024 du 22 mai 2024, le Tribunal a réduit le loyer de 15% du 21 mars 2018 au 14 juin 2022, validé la consignation et ordonné la libération des loyers consignés en faveur de la locataire à hauteur de la réduction octroyée et en faveur de la bailleuse pour le solde.

Il a débouté la locataire de ses conclusions en exécution de travaux, retenant que la bailleuse avait admis l'existence de problèmes d'humidité et de moisissures. Il y avait lieu, pour éliminer les défauts, de procéder dans un premier temps à des travaux d'assainissement d'air, puis à la pose d'appareils de mesure d'hygrométrie et de température afin de s'assurer que le problème était résolu avant de procéder aux travaux de remise en état. La bailleuse avait d'ores et déjà mis en œuvre les premiers travaux utiles, soit la pose d'une centrale d'assainissement de l'air et avait entrepris des démarches pour poser l'appareil de mesure d'hygrométrie et température. La locataire avait toutefois débranché le premier appareil et ne l'avait pas rallumé de façon continue, contrairement aux instructions et explications fournies ; elle s'était ensuite opposée à la pose du second. La bailleuse ne devait donc pas être

condamnée à entreprendre des travaux qu'elle avait d'ores et déjà initiés et qui avaient été stoppés ou refusés par la locataire, qui s'opposait à la pose de sondes.

af. A_____ a formé appel contre ce jugement, contestant avoir fait obstruction aux travaux de réparation.

B. a. Parallèlement à la procédure en réfection des défauts, par avis officiels du 28 mars 2023, la bailleuse a résilié les contrats de bail de l'appartement et du garage pour le 31 octobre 2023, au motif qu'elle désirait vendre son bien libre de tout occupant.

b. Par demande déposée en vue de conciliation par devant la Commission le 27 avril 2023, déclarée non conciliée le 4 juillet 2023 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 5 septembre 2023, la locataire a conclu principalement à l'annulation des congés et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans (C/9402/2023).

c. Par courrier du 4 juillet 2023, la régie a rappelé à la locataire qu'elle restait dans l'attente de ses disponibilités pour organiser la pose de sondes de relevés de température et d'humidité dans son logement, de sorte qu'elle lui demandait de prendre contact avec elle afin de convenir d'une date d'intervention dans un délai de dix jours.

d. Par courrier du 1^{er} septembre 2023, la régie a constaté que la locataire n'avait pas pris contact avec elle, empêchant ainsi l'avancée des travaux de remise en l'état de l'appartement, tout en continuant de consigner les loyers. Elle l'a donc mise en demeure d'accepter que l'entreprise N_____ SA vienne poser les sondes dans son appartement d'ici le 30 septembre 2023, et qu'à défaut la bailleuse n'aurait d'autre choix que de résilier le contrat de bail de manière anticipée, conformément à l'art. 257f al. 3 CO.

e. La mise en demeure étant demeurée vaine, par avis officiels du 16 octobre 2023, la bailleuse a résilié le bail de la locataire de manière extraordinaire pour le 30 novembre 2023, et subsidiairement, de manière ordinaire pour le 31 octobre 2024, au motif que la locataire n'avait pas donné suite à la mise en demeure du 1^{er} septembre 2023.

f. Par requêtes déposées par-devant la Commission le 17 novembre 2023, déclarées non conciliées le 25 janvier 2024 et portées devant le Tribunal des baux et loyers le 28 février 2024, la locataire a conclu, principalement, à l'annulation des congés extraordinaire et ordinaire, et subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans (C/25016/2023 et C/25018/2023).

g. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 1^{er} décembre 2023, la bailleuse a conclu à la validité des congés, au refus de toute prolongation de bail

et à l'évacuation immédiate de la locataire, avec mesures d'exécution directe (C/9402/2023).

h. Par mémoire réponse à la demande reconventionnelle du 21 février 2024, la locataire a conclu au rejet des conclusions de la bailleuse (C/9402/2023).

i. Par mémoires réponse et demandes reconventionnelles du 15 avril 2024, la bailleuse a conclu, sur demandes principales, à l'efficacité du congé extraordinaire et à la validité du congé ordinaire, et sur demande reconventionnelle, à l'évacuation de la locataire, avec mesures d'exécution directe (C/25016/2023 et C/25018/2023).

j. Par mémoire de réponse à la demande reconventionnelle du 3 juin 2024, la locataire a conclu au déboutement de la bailleuse de ses conclusions (C/25016/2023 et C/25018/2023).

k. Dans le cadre de ces procédures, les parties ont produit le jugement du Tribunal des baux et loyers du 22 mai 2024 ainsi que les procès-verbaux d'audition des témoins établis dans le cadre de cette procédure.

l. Lors de l'audience du 18 juin 2024, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/25016/2023 et C/25018/2023 sous le numéro de procédure C/25016/2023.

Entendue par le Tribunal, B_____ a déclaré qu'elle avait voulu réaliser les travaux demandés par la locataire. Toutefois, depuis juin 2022, après la pose d'une machine destinée à assainir l'appartement, elle n'avait plus été en mesure d'entreprendre de travaux car la locataire avait refusé dans un premier temps l'exécution de certains travaux et avait par la suite éteint la machine destinée à assainir l'air, sitôt après son installation. Par la suite, elle avait mandaté une société pour installer une machine de mesure de la qualité de l'air mais la locataire n'avait jamais donné suite aux demandes de disponibilités et n'avait pas non plus réagi à la mise en demeure envoyée en septembre 2023, raison pour laquelle elle avait résilié le contrat. Elle a exposé que la situation liée à cet appartement la plaçait dans une situation financière difficile car elle devait continuer de payer les intérêts et les charges liés à l'appartement alors que le loyer était consigné. La seule solution pour s'en sortir était de rembourser l'hypothèque, et donc pour ce faire, de vendre les cinq lots qu'elle possédait, dont l'appartement de la locataire. Compte tenu des litiges en cours, une vente de l'appartement n'était pas envisageable tant que A_____ occupait l'appartement.

A_____ a déclaré que l'entreprise N_____ SA souhaitait poser des "mouchards" aux fenêtres, i.e. selon la locataire, des appareils permettant de mesurer la météo, le nombre de personnes présentes dans le logement ce qui n'était pas prévu alors qu'elle avait uniquement donné son accord pour la pose d'un instrument de mesure d'hygrométrie. Son conseil avait proposé six dates à la bailleuse et avait répondu au courrier de la bailleuse du 4 juillet 2023 et à la mise en demeure du

1^{er} septembre 2023. A son avis, les congés reçus étaient des mesures de représailles à ses demandes de réfection de défauts. L'appartement était quant à lui insalubre, le toit responsable des infiltrations d'eau n'ayant au surplus pas été réparé.

A l'issue de l'audience du 19 novembre 2024, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, puis le Tribunal a gardé les causes à juger.

- C. Par jugement JTBL/256/2025 du 10 mars 2025, reçu par les parties le 19 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, ordonné la jonction des causes C/9402/2023 et C/25016/2023 sous le numéro de procédure C/9402/2023 (ch. 1 du dispositif). Au fond, il a déclaré efficaces les congés notifiés le 16 octobre 2023 pour le 30 novembre 2023 par B_____ à A_____ concernant l'appartement de quatre pièces au 1^{er} étage (duplex) de l'immeuble sis no. _____ rue 1 _____ à F_____ ainsi que le garage n° 5_____ situé dans le même immeuble (ch. 2), condamné A_____ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement et le garage susmentionnés (ch. 3), transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre la décision, au Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'article 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Dans le jugement querellé, le Tribunal a retenu, en substance, que la locataire n'avait pas prouvé avoir répondu aux demandes de dates d'intervention de la bailleresse alors que la pose de sondes hygrométriques avait été prévue d'entente entre les parties depuis mai 2023. Malgré plusieurs relances, la locataire n'avait pas donné suite aux demandes de dates d'intervention proposées par la bailleresse, ni répondu à la mise en demeure du 1^{er} septembre 2023, ce qui avait empêché la pose de l'appareil. La condition de forme de même que le délai de préavis et l'échéance mensuelle exigés par la loi avaient été observés. L'intervention litigieuse visait à déterminer le taux d'humidité dans l'appartement, démarche préalable nécessaire avant d'entreprendre les travaux de remise en état et d'autant plus pertinente que la locataire avait désactivé l'appareil d'assainissement d'air installé précédemment. Contrairement à ce qu'alléguait la locataire, la bailleresse n'avait pas refusé d'entreprendre des travaux ou commandé des travaux inappropriés auprès d'entreprises non qualifiées. La bailleresse n'était pas de mauvaise foi lorsqu'elle avait notifié la mise en demeure puis la résiliation du bail du 16 octobre 2023, puisque l'intervention de N_____ SA avait été validée par la locataire au plus tard lors de l'audience du 23 mai 2023. En refusant l'exécution des travaux, la locataire avait ainsi violé son devoir de diligence et ce de manière persistante dès lors qu'elle n'avait pas réagi durant près de cinq mois à la demande de la bailleresse jusqu'à la résiliation du bail, malgré une relance en juillet 2023 et une mise en demeure en septembre 2023. Cette violation s'inscrivait, en outre, dans un historique d'obstruction par la locataire aux travaux destinés à remédier à des défauts de la chose louée, dont elle réclamait elle-même

la réparation, tout en continuant à consigner le loyer. Cette situation, durant depuis à tout le moins 2018, rendait la continuation du bail insupportable pour la bailleuse qui se voyait soustraire des loyers sans pouvoir intervenir. Par conséquent les congés donnés le 16 octobre 2023 pour le 30 novembre 2023 pour l'appartement et le garage étaient efficaces.

La situation ayant été jugée comme rendant insupportable la continuation des relations contractuelles, il ne pouvait être admis qu'il s'agissait d'une mesure de représailles. Partant, la locataire devait être déboutée de sa conclusion tendant à ce que le Tribunal annule les congés, les conditions des articles 271 et 271a CO n'étant pas réalisées. De même, il n'était nul besoin d'examiner la question de l'annulabilité du congé subsidiaire donné pour le terme du contrat ni la validité du congé ordinaire notifié le 28 mars 2023 pour le 31 octobre 2023, au motif de la volonté de la bailleuse de vendre son appartement libre de tout occupant. En tout état de cause, aucun élément du dossier ne permettait de considérer que le motif invoqué par la bailleuse serait un prétexte ou que la résiliation serait abusive ou contraire aux règles de la bonne foi, notamment au vu de la durée de la consignation du loyer. La locataire ne disposant plus d'aucun titre juridique l'autorisant à rester dans les locaux depuis le 1^{er} décembre 2023, le Tribunal a fait droit à la demande de la bailleuse et prononcé l'évacuation de la locataire.

D. a. Par acte déposé le 16 avril 2025 à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, principalement, à ce que la Cour annule et mette à néant le congé donné le 28 mars 2023 pour le 31 octobre 2023 portant sur le contrat de bail relatif à l'appartement de quatre pièces au 1^{er} étage (duplex) de l'immeuble sis no. _____ rue 1 _____ à F_____ ainsi que le congé ordinaire donné le 16 octobre 2023 pour le 31 octobre 2023 et le congé extraordinaire donné le 16 octobre 2023 pour le 30 novembre 2023 portant sur le même objet, sous suite de frais judiciaires et dépens. Subsidiairement, elle a conclu à l'octroi d'une prolongation du contrat de bail de quatre ans.

b. Dans sa réponse du 26 mai 2025, B_____ conclut, principalement, à la confirmation du jugement entrepris, et subsidiairement, à la validation du congé notifié à A_____ le 28 mars 2023 pour le 31 octobre 2023 et à la validation du congé notifié à A_____ le 16 octobre 2023 pour le 31 octobre 2024, aucune prolongation de bail ne devant être accordée à la locataire.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit des courriers datés entre les 24 février et 22 mai 2025.

c. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

A_____ a produit des pièces nouvelles soit des courriers datés entre le 13 décembre 2024 et le 1^{er} juillet 2025 ainsi qu'un recours qu'elle avait déposé au Tribunal administratif de première instance le 23 juillet 2025.

d. Les parties ont été avisées le 6 octobre 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée 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 le cadre d'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, le litige porte sur la validité de la résiliation extraordinaire du bail, fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, subsidiairement sur la validité des congés ordinaires. Au vu du montant du loyer mensuel, soit 1'512 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte contre le jugement entrepris.

1.3 Interjeté par écrit dans la forme et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 143 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

- 2.** 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).
- 3.** Les parties produisent des pièces nouvelles et allèguent des faits nouveaux devant la Cour.

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

3.2 En l'espèce, l'ensemble des pièces nouvelles sont recevables car relatives à des faits intervenus postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal, soit le 19 novembre 2024. Il en va de même des allégués s'y rapportant.

4. L'appelante reproche au premier juge de ne pas avoir tenu compte du contexte dans lequel le congé extraordinaire avait été donné, faisant essentiellement valoir que la bailleuse n'avait rien entrepris pour remédier aux défauts depuis 2018 et avait décidé, de mauvaise foi, de la mettre dans "une situation délicate" juste avant que la cause ne soit à juger sur la question des défauts en voulant réaliser des travaux. Elle fait également grief aux premiers juges d'avoir considéré que le congé extraordinaire avait été donné au motif qu'elle avait débranché le purificateur d'air et qu'elle faisait obstruction aux réparations depuis 2018, ce qu'elle conteste.

4.1 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 30 jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au 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 trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2).

Le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1). Cette violation peut consister dans le refus de procéder aux opérations préalables à des

réparations que le locataire doit tolérer conformément à l'art. 257h al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.3 in SJ 2004 I 439) ou dans le refus d'autoriser l'inspection de la chose louée dans les cas prévus à l'art. 257h al. 2 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_286/2015 du 7 décembre 2015 consid. 3.1 et les références citées).

L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation par le locataire de son devoir de diligence rende le maintien du contrat insupportable pour le bailleur. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut en effet que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur. 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) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1.2; 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.3).

Pour apprécier la validité du congé anticipé, le juge doit prendre en considération le motif de congé invoqué par le bailleur et se placer au moment où il a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.4).

4.2 En l'espèce, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle fait valoir que l'intimée n'a jamais réalisé de travaux en vue de réparer les défauts depuis 2018 et qu'elle n'en a jamais eu l'intention, de sorte que la mise en demeure du 1^{er} septembre 2023 ne serait qu'un prétexte pour obtenir une décision favorable dans le cadre de la procédure C/3_____/2018. En effet, l'intimée, qui n'a jamais contesté l'existence des défauts, a fait réaliser de nombreux travaux entre 2018 et 2022, dépêchant dès 2018 des entreprises afin de déterminer d'où provenaient les moisissures. Elle a ensuite procédé à des premiers aménagements (pose de grilles d'aérations, nettoyage des moisissures) et mis en œuvre une entreprise pour poser un purificateur d'air. Certes, pendant un certain temps les travaux ont avancé plus lentement, la bailleuse ayant indiqué ne pas avoir les moyens financiers de poursuivre les travaux compte tenu de la consignation du loyer. Toutefois, ceux-ci ont repris une fois une partie du loyer déconsignée en novembre 2021. La bailleuse a, par la suite, demandé à l'appelante de lui indiquer à quelles dates pourraient être posés des appareils de mesures, préalable nécessaire avant qu'il ne soit procédé à la réfection de l'appartement.

C'est en raison du manque persistant de coopération de l'appelante que l'intimée lui a signifié son congé extraordinaire et que cela a fortuitement correspondu à la période des plaidoiries finales de la procédure C/3_____/2018. En effet, alors qu'il avait été décidé de la pose de l'appareil pour le traitement de l'air le 29 avril 2022, ce n'est qu'après une mise en demeure de l'appelante avec menace de résiliation du bail que l'appareil a pu être mis en fonction en septembre 2022. Par la suite, l'appareil n'a pas pu jouer son rôle dans les temps ordinaires, soit un à

deux mois, dès lors que l'appelante ne l'a pas laissé constamment fonctionner comme cela devait être le cas. Comme une incertitude pesait sur le fait que l'air de l'appartement était assaini, il était justifié que des sondes de relevés de température et d'humidité soient posées préalablement à la réalisation des travaux de rénovation. A nouveau, alors que l'appelante avait indiqué qu'elle donnerait ses disponibilités à l'intimée pour la pose de ce matériel, elle n'a pas pris contact avec l'intimée, même après un premier rappel donné le 4 juillet 2023. C'est pour cette raison que l'intimée s'est vue contrainte de la mettre en demeure le 1^{er} septembre 2023. L'appelante ne fait plus valoir en appel avoir pris contact avec l'intimée pour que cette dernière puisse intervenir avant la résiliation du bail, le 16 octobre 2023. Le comportement de l'appelante a ainsi eu pour conséquence de ralentir la réalisation des travaux de réfection de l'appartement. Contrairement à ce que semble penser l'appelante, le fait que les travaux pour déshumidifier l'appartement n'aient débuté qu'en 2022 ne l'autorisait pas à retarder la réalisation des travaux une fois les entreprises mises en œuvre par la bailleuse. Compte tenu de ce qui précède, c'est de manière vaine que l'appelante plaide n'avoir jamais fait obstruction à la réparation des défauts.

Par ailleurs, c'est à tort que l'appelante soutient que le premier juge a considéré le congé extraordinaire comme efficace au motif qu'elle aurait débranché l'appareil d'assainissement d'air en juin 2022. Le motif du congé retenu par le Tribunal est le refus de l'appelante de donner suite à la mise en demeure pour la pose de sondes. C'est dans le cadre de l'examen du caractère insupportable de la poursuite du bail que le Tribunal a fait référence au comportement de l'intimée depuis 2018. En tout état, si ce n'est depuis 2018, c'est à tout le moins depuis le mois d'avril 2022 que la locataire refuse sa coopération pour résoudre le problème des moisissures, en repoussant les dates d'intervention des entreprises, ce qui a eu pour conséquence de retarder de plusieurs mois le début de la réparation des défauts. Le comportement persistant de l'appelante, qui, sans raisons valables, refuse de coopérer aux mesures préalables à la réfection du logement à laquelle la bailleuse a la volonté et l'obligation de procéder et qui sont réclamés par la Police du feu, rend le maintien du bail insupportable pour la bailleuse. En effet, cette dernière voit l'état de son bien immobilier se dégrader de mois en mois, de sorte que son intérêt à la préservation de son bien est supérieur à celui de l'appelante à pouvoir continuer de résider dans ce logement auquel elle se dit attachée malgré son état.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a considéré que les conditions d'une résiliation anticipée au sens de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et a déclaré efficace le congé notifié.

C'est, en conséquence, à juste titre que le Tribunal a considéré qu'il n'avait pas à examiner la validité du congé ordinaire donné subsidiairement par la bailleuse.

Comme l'appelante ne disposait plus d'aucun titre l'autorisant à occuper le logement (art. 267 al. 1 CO), le Tribunal était fondé à ordonner son évacuation immédiate de l'appartement en cause.

L'appel se révèle ainsi infondé. Le jugement sera par conséquent confirmé.

5. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 avril 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/256/2025 rendu le 10 mars 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9402/2023.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté 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. cf. consid. 1.2