



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/29889/2017

ACJC/631/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 18 MAI 2020**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 mai 2019, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**LE FOYER B**\_\_\_\_, p.a. C\_\_\_\_, sise rue \_\_\_\_\_ (GE), intimé et appelant sur appel joint, comparant par Me Timo SULC, avocat, rue de la Navigation 21 bis, 1201 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/414/2019 du 2 mai 2019, reçu par A\_\_\_\_\_ le 10 mai 2019, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié à celle-ci par LE FOYER B\_\_\_\_\_ le 20 novembre 2017 pour le 31 décembre 2017 portant sur l'appartement de 2 pièces n° 1\_\_\_\_\_ situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), a validé le congé notifié à A\_\_\_\_\_ par LE FOYER B\_\_\_\_\_ le 20 novembre 2017 pour le 30 septembre 2018 portant sur ledit appartement (ch. 2), a octroyé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de son bail d'une durée d'une année, échéant au 30 septembre 2019 (ch. 3), a autorisé A\_\_\_\_\_ à résilier son bail en tout temps moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin du mois (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions permettant de prononcer une résiliation immédiate du bail n'étaient pas réunies. En revanche, le Tribunal a retenu que le comportement de la locataire permettait de fonder une résiliation ordinaire. Compte tenu des circonstances, une prolongation unique du bail d'un an apparaissait proportionnée.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 7 juin 2019 à la Cour de justice et reçu le 11 juin 2019, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour annule le congé notifié le 20 novembre 2017 pour le 30 septembre 2018, subsidiairement, renvoie la cause au Tribunal pour instruction complémentaire et, plus subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans, soit jusqu'au 30 septembre 2022, lui soit octroyée.
- b.** Dans sa réponse du 12 juillet 2019, LE FOYER B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Sur appel joint, il conclut à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamnée à restituer l'appartement litigieux, ainsi que la cave n° 3\_\_\_\_\_ qui y est rattachée, vides et dans un bon état locatif, et à lui remettre les clés le 30 septembre 2019 au plus tard. Le bailleur conclut également à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à l'expulsion de A\_\_\_\_\_ et de tout tiers qui se trouverait dans l'appartement et la cave s'ils ne sont pas vides et dans un bon état locatif à compter de l'entrée en force de la décision de la Cour de justice.
- c.** Dans sa réponse à l'appel joint du 16 septembre 2019, A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions et conclu à l'irrecevabilité des conclusions en évacuation et en exécution. Elle a produit une pièce nouvelle.
- d.** LE FOYER B\_\_\_\_\_ a répliqué le 8 octobre 2019 et produit de nouvelles pièces. A\_\_\_\_\_ a dupliqué le 29 octobre 2019. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

---

e. Les parties ont été avisées le 30 octobre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

f. Le 6 décembre 2019, A\_\_\_\_\_ a produit de nouvelles pièces.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 29 septembre 2014, LE FOYER B\_\_\_\_\_, bailleur, et A\_\_\_\_\_, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 2 pièces n° 1\_\_\_\_\_ situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'habitation.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 30 septembre 2015, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé par le contrat à 6'600 fr.

b. Par courrier du 4 mai 2015, la régie représentant le bailleur a mis en demeure la locataire de cesser immédiatement toute activité commerciale dans l'immeuble, lui rappelant qu'un commerce de confitures, cakes et autres produits artisanaux était exclu dans l'immeuble.

La locataire a contesté se livrer à un tel commerce par pli du 8 mai 2015.

c. Le 12 septembre 2016, E\_\_\_\_\_, alors locataire du FOYER B

\_\_\_\_\_, a adressé un courriel à la régie. Elle reprochait à A\_\_\_\_\_ d'avoir fait venir le Service vétérinaire pour son chien. Entendue par le Tribunal le 25 janvier 2019, elle a exposé que ces accusations n'avaient pas de fondement, le vétérinaire cantonal étant venu à plusieurs reprises et ayant constaté que son chien allait bien. Dans son courrier du 12 septembre 2016, E\_\_\_\_\_ a également reproché à la locataire de laisser des bacs de fruits et légumes dans le couloir, de se promener en petite tenue et de se mêler de la vie des autres résidents.

E\_\_\_\_\_ a au surplus déclaré lors de son audition avoir entretenu de très mauvaises relations avec la locataire, qui avait commencé à l'agresser dès son arrivée, notamment en parlant très fort dès très tôt le matin, alors qu'elle avait une enfant handicapée qui avait besoin de dormir. Elle accusait également la locataire de l'insulter lorsqu'elle rentrait chez elle et indiquait avoir peur d'ouvrir sa porte car elle ne savait pas à quoi s'attendre avec cette personne. Elle précisait ne pas avoir eu de difficultés avec d'autres locataires.

Le 15 septembre 2016, F\_\_\_\_\_, locataire dans l'immeuble litigieux, a adressé un courrier à la régie, indiquant être exaspérée et saturée du manque de savoir-vivre de A\_\_\_\_\_ qui semait la zizanie, déposait des légumes devant sa porte et se baladait en petite tenue.

---

Une nouvelle mise en demeure a été adressée à A\_\_\_\_\_ le 3 octobre 2016, relative aux comportements suivants :

- déambulation «en petite tenue» dans les couloirs de l'immeuble;
- sous-location de l'appartement et nuisances causées par le sous-locataire;
- harcèlement d'une voisine sous prétexte de mauvais traitement d'un chien;
- récolte de signatures dans l'immeuble pour dénoncer ces prétendus mauvais traitements malgré une visite négative du vétérinaire cantonal;
- utilisation des parties communes pour un point de distribution des G\_\_\_\_\_ [maraîchers].

Il était rappelé à A\_\_\_\_\_ que LE FOYER B\_\_\_\_\_ était destiné en priorité aux personnes en âge AVS ou au bénéfice d'une rente AI, lesquelles aspiraient à une tranquillité que la locataire troublait régulièrement par son activisme déplacé. Cette dernière ne tenait pas compte des remarques formulées et n'avait pas les égards dus aux personnes habitant le Foyer.

Un délai au 31 octobre 2016 lui était imparti pour cesser les comportements précités, faute de quoi son bail serait résilié.

**d.** Le 24 octobre 2016, H\_\_\_\_\_, locataire du FOYER B\_\_\_\_\_, a adressé un courrier au représentant du bailleur, se plaignant de ce que A\_\_\_\_\_ lui «prenait la tête» avec des histoires puérides et cherchait des «noises» aux autres locataires. Lors de son audition par le Tribunal le 25 janvier 2019, H\_\_\_\_\_ a confirmé la teneur de ce courrier, précisant que la précitée ne lui avait pas manqué d'égards et n'avait jamais été malhonnête avec elle, mais était répétitive sur les dilemmes qu'elle avait avec d'autres locataires. Sans qu'il s'agisse de harcèlement, ce comportement l'énervait car elle aimait vivre tranquillement chez elle sans s'occuper des autres. Elle savait que la locataire avait des problèmes avec E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, mais sans pouvoir les préciser. Selon elle, A\_\_\_\_\_ s'occupait peu des gens de l'immeuble et elle ne lui avait pas spécialement rendu service, même si elle avait descendu une fois sa poubelle et lui avait donné des gâteaux qu'elle avait confectionnés elle-même.

I\_\_\_\_\_ a également écrit un courrier le 23 février 2017 à la régie, affirmant que A\_\_\_\_\_ l'avait accusée, sur un ton agressif, d'avoir éjecté un autre locataire de son appartement, accusations qui l'affectaient beaucoup.

Le 16 mars 2017, J\_\_\_\_\_ a informé le bailleur qu'il éprouvait de la méfiance envers A\_\_\_\_\_ qui se mêlait de tout.

Un ultime avertissement et mise en demeure formelle a été envoyé à A\_\_\_\_\_ le 16 mars 2017, lui demandant de cesser ses interventions intempestives, dérangeantes et déplacées au sein du Foyer. Ses remarques à des locataires, ses interventions directes et blessantes, son interventionnisme permanent dans la vie de ses voisins suscitaient des plaintes répétées aussi bien orales qu'écrites. Il lui

était par conséquent ordonné de s'abstenir de toute agression verbale envers ses voisins, ainsi que de se mêler de leur vie privée, et de cesser de manquer continuellement d'égards envers eux.

**e.** Les 25 et 26 octobre 2017, K\_\_\_\_\_, assistante sociale du Foyer, a informé par courriel la régie et le comité du Foyer de certains comportements de A\_\_\_\_\_ constatés lors de ses permanences, à savoir interruptions récurrentes lors d'entretiens privés avec d'autres locataires, ainsi que commentaires excessifs sur les locataires, le comité et la régie. Elle estimait la situation ingérable et le comportement de la locataire comme la cause des problèmes rencontrés. K\_\_\_\_\_ a confirmé le contenu dudit courriel lors de son audition par le Tribunal le 7 décembre 2018. A cette occasion, elle a fait état de rapports très tendus (SMS agressifs, menace de plainte pénale de la part de la locataire et chanson entonnée lorsqu'elles se croisaient). En revanche, elle a indiqué n'avoir jamais vu A\_\_\_\_\_ en petite tenue ou dénudée, même si elle avait parfois la braguette ouverte.

La VILLE DE D\_\_\_\_\_ a demandé au bailleur, par courrier du 8 novembre 2017, que des mesures soient prises afin de rétablir un climat harmonieux au sein du Foyer, relevant que E\_\_\_\_\_ était victime de harcèlement de la part de A\_\_\_\_\_, laquelle avait également des comportements intrusifs et menaçants envers d'autres pensionnaires. L\_\_\_\_\_, responsable du Service social de la VILLE DE D\_\_\_\_\_, membre du comité du Foyer, entendue par le Tribunal le 7 décembre 2018, a confirmé être l'auteure dudit courrier, précisant que M\_\_\_\_\_ lui avait rapporté les propos tenus par E\_\_\_\_\_, dont l'état de panique était vérifiable. Elle se préoccupait de suspicion et de tiraillement créés par A\_\_\_\_\_ et délétères pour le Foyer, depuis, à tout le moins, l'automne 2017. Avant son courrier susmentionné, elle n'avait toutefois pas eu écho d'autres problèmes avec la précitée, à l'exception des difficultés rencontrées avec K\_\_\_\_\_. Elle avait reçu de A\_\_\_\_\_ des accusations de faute professionnelle suite au constat effectué par une de ses collaboratrices, selon lequel sa voisine ne maltraitait pas son chien. La locataire lui reprochait également d'être la cause du départ de N\_\_\_\_\_, alors que ce dernier avait quitté de lui-même le Foyer. Le comportement de la locataire et la crainte qu'elle interfère posaient problème lors des interventions du Service social au Foyer.

**f.** Par avis du 20 novembre 2017, le bailleur a résilié le bail de manière extraordinaire pour le 31 décembre 2017, et subsidiairement de manière ordinaire pour le 30 septembre 2018, au motif qu'en dépit des mises en demeure, la locataire persistait à harceler plusieurs locataires et avait apostrophé à plusieurs reprises l'assistante sociale mandatée pour suivre certains locataires.

**g.** Les congés ont été contestés en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Non conciliées le 27 février 2018, les affaires (C/29889/2017 et C/4\_\_\_\_\_/2017) ont été portées devant le Tribunal le 9 avril 2018.

---

La locataire a conclu à l'inefficacité du congé extraordinaire, respectivement à l'annulation du congé ordinaire et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans avec autorisation de quitter les lieux en tout temps moyennant un préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin du mois.

A l'appui de ses requêtes, A\_\_\_\_\_ a allégué que le motif du congé n'était pas fondé, était donc contraire à la bonne foi et que le maintien du bail n'était pas insupportable. Elle n'était la cause d'aucune nuisance justifiant une résiliation de son bail. Ainsi, elle n'avait pas déambulé en «petite tenue» dans les couloirs. Elle n'avait pas non plus sous-loué son appartement, mais uniquement hébergé gratuitement l'une de ses connaissances qui se trouvait alors sans domicile. Elle n'avait en outre pas harcelé une voisine sous prétexte de mauvais traitement d'un chien, mais uniquement dénoncé une situation de mauvais traitement au Service vétérinaire. Enfin, elle avait fourni au Président du comité du FOYER B\_\_\_\_\_ une lettre des G\_\_\_\_\_ confirmant l'existence d'un point de distribution devant sa porte qui ne créait aucune nuisance pour le voisinage. Elle a expliqué que ses relations avec l'assistante sociale, K\_\_\_\_\_, étaient peu à peu devenues difficiles en raison de l'attitude de cette dernière, laquelle l'avait signalée sans motif au Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant.

A\_\_\_\_\_ a notamment produit une pétition signée par 31 locataires, lesquels certifiaient ne pas avoir de problème de voisinage avec elle, ainsi que sa réponse du 16 mars 2018 aux comportements décrits par K\_\_\_\_\_ dans son courriel du 25 octobre 2017.

A\_\_\_\_\_ a également produit un courrier de O\_\_\_\_\_, autre locataire de l'immeuble litigieux, du 19 février 2018 niant avoir tenu les propos rapportés par K\_\_\_\_\_ dans son courriel susmentionné. Entendue par le Tribunal, O\_\_\_\_\_ a confirmé le 25 janvier 2019 la teneur dudit courrier dont elle était l'auteure. Elle a exposé entretenir des bonnes relations avec la locataire qui était devenue une amie et lui avait rendu divers services. Elle n'avait pas de relation avec K\_\_\_\_\_. Le témoin était d'avis qu'il y avait trop de copinage et de clans. Elle avait personnellement observé l'inimitié portée par K\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ qui lui parlait pourtant gentiment, sans avoir toutefois assisté à des altercations entre les deux. A\_\_\_\_\_ ne se rendait pas dans la salle de K\_\_\_\_\_ et ne l'avait donc pas entendue parler de la locataire à d'autres résidents. L'atmosphère avait changé au sein du Foyer depuis l'arrivée de K\_\_\_\_\_, car celle-ci montait les personnes contre la locataire.

Enfin, A\_\_\_\_\_ a produit une attestation de P\_\_\_\_\_ du 31 mars 2018 certifiant avoir été hébergée chez la locataire du 16 décembre 2017 au 1<sup>er</sup> mars 2018 et ne pas avoir été témoin d'une altercation entre A\_\_\_\_\_ et ses voisins. Entendue par le Tribunal le 7 décembre 2018, P\_\_\_\_\_, amie de longue date de la locataire, a confirmé être l'auteure de l'attestation du 31 mars 2018, ainsi que de son contenu. Elle n'avait jamais vu la précitée faire des choses étranges ni être désagréable avec les autres locataires, ni sortir de son appartement en «petite

tenue» ou pénétrer dans la salle commune lorsqu'il était inscrit sur la porte qu'il y avait un entretien, avec le signe «occupé». En revanche, elle l'avait vue aider certains de ses voisins concernant des problèmes administratifs et la rédaction de courriers, sans compter tous les petits gestes quotidiens qui pouvaient rendre service à une autre personne. A\_\_\_\_\_ l'avait hébergée de mi-décembre 2017 à fin février 2018 pour lui rendre service.

**h.** Par ordonnance du 15 mai 2018, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/29889/2017 et C/4\_\_\_\_\_/2017 sous C/29889/2017.

Le 29 mai 2018, Q\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_, habitants du FOYER B\_\_\_\_\_, ont indiqué par courrier à la régie avoir signé la pétition sur la base de fausses informations. Par courrier du même jour, S\_\_\_\_\_ s'est plaint de A\_\_\_\_\_ qui se mêlait de tout, n'avait pas de respect pour les autres et déposait des sacs de légumes devant sa porte.

Le 1<sup>er</sup> juin 2018, T\_\_\_\_\_, également habitant du FOYER B\_\_\_\_\_, a écrit que A\_\_\_\_\_ était une personne difficile à vivre, n'ayant aucune notion de vie en communauté, ni de respect pour les gens; il n'avait pas signé la pétition mais sa femme l'avait fait après avoir vu la précitée dévastée.

K\_\_\_\_\_ a expliqué au Tribunal être l'auteur des courriers susmentionnés, rédigés sur la base de la transcription des plaintes formulées par les résidents qui étaient venus la voir pour se plaindre des agissements de A\_\_\_\_\_. En sa qualité d'assistante sociale du Foyer, elle avait signalé la locataire au TPAE, en application d'une décision du comité du Foyer.

Entendu par le Tribunal le 25 janvier 2019, Q\_\_\_\_\_, locataire du FOYER B\_\_\_\_\_, a déclaré connaître la locataire et n'avoir pas rencontré de difficulté avec elle. Elle lui avait demandé de signer une pétition concernant un chien qui aboyait et ne sortait pas, ce qu'il avait fait sans la lire. Après qu'il avait signé la pétition, la locataire lui avait dit qu'elle allait se faire congédier de l'immeuble. Q\_\_\_\_\_ pensait que sa signature avait par la suite été utilisée par la locataire pour un montage photocopié. Il a reconnu sa signature sur la pétition produite par la locataire et précisé avoir signé sur la 2<sup>ème</sup> ligne du document qui était vierge. Il ne s'agissait pas du document fabriqué qu'il avait évoqué précédemment. Il ne se souvenait pas d'avoir signé un document de cette manière-là. Après lecture d'une nouvelle pièce produite par le conseil de la locataire (pièce 24), il a relevé qu'il ne s'agissait pas non plus du document qu'il avait qualifié de montage.

**i.** Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 15 juin 2018, le bailleur a conclu principalement à ce qu'il soit dit que la résiliation extraordinaire du bail était valable et à ce que la locataire soit condamnée à restituer immédiatement l'appartement litigieux avec exécution directe de l'évacuation, et subsidiairement à ce qu'il soit dit que la résiliation ordinaire du bail était valable, à ce que la demande de prolongation de bail soit refusée et à ce que la locataire soit

condamnée à restituer immédiatement l'appartement litigieux avec exécution directe.

LE FOYER B\_\_\_\_\_ a exposé que la locataire avait violé de manière grave et répétée son obligation de diligence, notamment en répandant de fausses rumeurs relatives à de mauvais traitements infligés par une autre locataire à son chien et en faisant preuve d'agressivité et d'un comportement intrusif dans ses rapports avec de nombreux résidents de l'immeuble.

**j.** Par ordonnance du 31 juillet 2018, le Tribunal a limité la procédure aux conclusions en évacuation, en application de l'art. 125 let. a CPC.

**k.** Le conseil de la locataire a conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle par courrier du 31 août 2018.

**l.** Lors de l'audience du 19 octobre 2018 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le conseil du bailleur a déposé un chargé de pièces complémentaire contenant des SMS adressés par la locataire à K\_\_\_\_\_, des échanges de courriels entre la régie et la locataire, ainsi qu'entre la régie et d'autres résidents, tous postérieurs aux congés.

La locataire a déclaré être à l'AVS depuis février 2016 et percevoir une rente AVS de 1'993 fr., une rente LPP de 430 fr. 75 et 391 fr. de prestations complémentaires. Elle vivait seule dans l'appartement. Afin de trouver un autre logement, elle s'était inscrite à la VILLE DE GENEVE et consultait les annonces dans la presse. Il lui arrivait régulièrement d'aider des voisins, notamment U\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_. De manière générale, elle venait également en aide à divers voisins qui le lui demandaient. Il lui était arrivé à une reprise de faire une remarque, qui était légitime et pas méchante, à I\_\_\_\_\_ qui n'avait pas apprécié. S'agissant de la problématique des chiens, elle estimait n'avoir fait que son devoir citoyen en dénonçant des situations inacceptables. V\_\_\_\_\_, locataire de l'immeuble litigieux, lui avait demandé spécifiquement de lui signaler lorsque son chien aboyait, ce que la locataire avait fait. Elle soutenait enfin que K\_\_\_\_\_ avait préparé les lettres signées par les différents voisins, après l'avoir signalée au TPAE. Ce signalement n'avait débouché sur aucune mesure, la procédure ayant été classée sauf faits nouveaux.

W\_\_\_\_\_, président de l'ASSOCIATION DU FOYER B\_\_\_\_\_ et responsable de l'animation et de l'encadrement social dans le Foyer, a expliqué que l'immeuble comptait 70 résidents pour une soixantaine de logements. L'association avait pour but de fournir des logements à des personnes âgées et/ou handicapées pour permettre un maintien à domicile le plus serein possible. K\_\_\_\_\_ avait été engagée pour le travail d'animation et d'encadrement, depuis une année et demie. En 2014, le comité avait fait une exception en louant un appartement à la locataire, proche de l'âge de l'AVS et se trouvant dans l'urgence. Il lui avait rappelé le caractère particulier de l'immeuble et ses contraintes spécifiques en lui

demandant oralement de les respecter. Après quelques mois, des plaintes d'autres locataires étaient remontées jusqu'à lui. Il avait pu constater que le comportement de la locataire stressait certains résidents et paralysaient la vie de l'institution. K\_\_\_\_\_ s'était également plainte de manière répétée. Ils craignaient que la situation entraîne un «clash» dans l'immeuble.

Les buts de l'association étaient mis en péril par la situation et le comportement de A\_\_\_\_\_ par rapport aux employés du bailleur. Il n'avait pas imaginé que son comportement pourrait avoir de telles conséquences dans le Foyer. Il était directement intervenu auprès d'elle à plusieurs reprises et avait tenté de trouver d'autres solutions de relogement, sans succès. Le bail litigieux était le premier résilié pour manque d'égards envers les voisins, les propriétaires de l'immeuble (X\_\_\_\_\_ et le Y\_\_\_\_\_ étant les principaux membres du bailleur) ayant un niveau de tolérance assez élevé. Les baux de Z\_\_\_\_\_ et de N\_\_\_\_\_ n'avaient pas été résiliés en raison du comportement des locataires en question.

AA\_\_\_\_\_, membre du comité du bailleur depuis le printemps 2018, a ajouté avoir été surpris de constater que les discussions au sujet de la locataire prenaient beaucoup de temps, de manière récurrente, dans chaque réunion du comité.

**m.** Le conseil du bailleur a déposé à l'audience du 7 décembre 2018 un chargé de pièces complémentaire concernant les résiliations de bail de N\_\_\_\_\_ et de Z\_\_\_\_\_ et confirmant les propos tenus par W\_\_\_\_\_ lors de l'audience du 19 octobre 2019.

A ce sujet, le conseil de la locataire a soutenu que N\_\_\_\_\_ avait résilié son bail avant que celui-ci ne soit résilié de manière extraordinaire, probablement suite à des mises en demeure.

W\_\_\_\_\_ a ajouté que N\_\_\_\_\_ s'était plaint de manière infondée d'autres locataires et que des remarques lui avaient été faites à ce sujet, mais il ignorait s'il avait fait l'objet de mises en demeure.

**n.** La locataire a produit le 14 décembre 2018 un chargé de pièces complémentaires comprenant notamment une attestation d'inscription auprès de la Gérance immobilière municipale, un certificat médical de son médecin du 2 octobre 2018 selon lequel elle ne serait pas en mesure d'assumer socialement et financièrement une expulsion de son lieu de vie, ainsi qu'une lettre anonyme datée du 6 novembre 2018 et mentionnant ce qui suit : « Le Foyer B\_\_\_\_\_, son Président M. W\_\_\_\_\_, les résidents, vos voisins, votre paroisse, vous félicitent vivement à l'occasion de votre prochaine mise sous curatelle, dont tout le monde se réjouit».

Lors de l'audience du 25 janvier 2019, W\_\_\_\_\_ a précisé ne pas être l'auteur de cette lettre anonyme susmentionnée dont il n'avait pas eu connaissance jusqu'à sa production et dont il ignorait l'auteur, ajoutant que LE FOYER B\_\_\_\_\_ n'avait jamais fait mention de la procédure au TPAE auprès des locataires.

La locataire a relevé ignorer qui était l'auteur de cette lettre, laquelle était accompagnée d'un fascicule religieux, mais qu'elle ne pensait pas qu'il s'agissait de W\_\_\_\_\_.

o. Le Tribunal a procédé à l'audition de témoins lors des audiences des 7 décembre 2018 et 25 janvier 2019, dont les déclarations ont été intégrées ci-avant dans la mesure utile. Il résulte encore des auditions ce qui suit :

U\_\_\_\_\_, habitante au 8<sup>ème</sup> étage du FOYER B\_\_\_\_\_ depuis novembre 2006, a indiqué connaître A\_\_\_\_\_ avec laquelle elle avait des relations cordiales et n'avait pas rencontré de problèmes. La locataire avait toujours été très polie et serviable avec elle. Le témoin a confirmé avoir signé la pétition produite, précisant être toujours d'accord avec son contenu. Elle n'avait pas de contacts avec K\_\_\_\_\_, hormis les salutations habituelles.

AB\_\_\_\_\_, connaissance de A\_\_\_\_\_ depuis une dizaine d'années, a déclaré s'être déjà rendue chez elle. Dans le cadre de leur activité de bénévolat, la locataire avait un comportement «normal» et ne se mêlait pas de la vie des gens, ni ne les invectivait. Le témoin n'avait jamais vu la précitée avoir un comportement inapproprié avec ses voisins. Cette dernière avait un grand cœur et pouvait être parfois maladroite, mais cela partait toujours d'un bon sentiment. Elle n'était pas du tout déséquilibrée comme on essayait de la décrire. En novembre ou décembre 2017, le témoin s'était trouvé par hasard avec la locataire à la régie car cette dernière avait une question à poser à C\_\_\_\_\_ au sujet de la procédure. Le témoin ne se souvenait pas des mots employés, mais C\_\_\_\_\_ avait été cassant et avait dit à la locataire qu'il n'avait pas à lui répondre et qu'elle pouvait repartir.

V\_\_\_\_\_, locataire du Foyer au 3<sup>ème</sup> étage depuis 2016 environ, a indiqué connaître A\_\_\_\_\_ avec laquelle elle n'entretenait pas de relations particulières. Au début du mois de février 2018, elle avait eu un chien et vers octobre-novembre 2018, elle avait eu des soucis car la locataire s'était plainte des aboiements de son chien en son absence. Le témoin a admis que son chien aboyait, précisant avoir essayé d'expliquer à la locataire qu'elle était en train de le dresser pour qu'il n'aboie plus. Dès qu'elle rentrait chez elle, elle trouvait des mots sur sa porte ou dans sa boîte-aux-lettres, lui signalant notamment que son chien pouvait être séquestré, avec référence à la loi genevoise. A\_\_\_\_\_ venait également sonner chez elle pour lui dire que ce serait dommage qu'on lui enlève son chien ou qu'on l'expulse de son logement.

Le témoin a relaté qu'en octobre 2018, son ami et la locataire, qui était venue sonner à sa porte pour se plaindre du bruit du chien, avaient eu une altercation. Elle a toutefois nié que les faits correspondent à ceux relatés par AC\_\_\_\_\_ dans son attestation du 24 octobre 2018, selon laquelle il avait entendu des cris et avait vu la locataire poursuivie dans le couloir par un homme qui l'insultait et que le témoin tentait de retenir.

---

Elle avait décidé de renoncer à son chien début novembre 2018, par peur que la locataire s'en prenne à elle ou à celui-ci. Le témoin s'était sentie harcelé par la locataire et qualifiait son comportement de déplacé.

**p.** Par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a, à l'issue de l'audience du 25 janvier 2019, refusé d'ordonner l'audition de C\_\_\_\_\_, clôturé l'administration des preuves et ordonné l'ouverture des plaidoiries finales.

**q.** Par écritures des 1<sup>er</sup> et 15 mars 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le Tribunal a indiqué aux parties, par courrier du 18 mars 2019, qu'il gardait la cause à juger dans les quinze jours suivant la notification dudit courrier.

**r.** Par écritures du 3 avril 2019, les parties ont répliqué aux plaidoiries écrites. Le bailleur a produit divers courriels entre l'assistante sociale et la régie, le bailleur et la locataire et l'assistante sociale et le bailleur, tous faisant état de désaccords et de plaintes. Le Tribunal a transmis les écritures aux parties par courrier du 8 avril 2019. La cause a été gardée à juger.

**s.** Par écritures du 7 mai 2019, A\_\_\_\_\_ a contesté la réplique du FOYER B\_\_\_\_\_ du 3 avril 2019 et a persisté dans ses conclusions. Elle a notamment produit un courrier reçu de la régie qui l'informait être intervenue suite à ses plaintes de bruit provenant de l'appartement de V\_\_\_\_\_, un mot de celle-ci invitant ses voisins à se plaindre directement auprès d'elle quant au bruit fait par son chien et des attestations de voisins ayant participé à un repas et à un brunch organisés par la locataire.

### **EN DROIT**

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3<sup>ème</sup> éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période 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 du logement, charges comprises, s'élève à 7'560 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est donc ouverte.

**1.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appel de la locataire a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** Il en va de même de l'appel joint formé par l'intimé dans le délai de réponse à l'appel de la locataire (art. 313 al. 1 CPC).

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

**1.5** Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

**1.6** 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.

**2.1** En vertu de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

---

**2.2** En l'espèce, dans sa réponse à l'appel joint du 16 septembre 2019, l'appelante a produit une pièce nouvelle, à savoir un certificat médical daté du 16 août 2019, et exposé que sa santé psychique et physique s'aggravait, ne permettant pas une expulsion de son logement. S'agissant d'un document établi à une date postérieure au dépôt de l'appel et relatif à une évolution de la situation, soit l'aggravation de l'état de santé de l'appelante, la pièce sera déclarée recevable, ainsi que les faits qui s'y rapportent.

L'appelante a également produit le 6 décembre 2019 un courrier de la Ville de D\_\_\_\_\_ du 26 novembre 2019. Ce document a été produit plus de vingt jours après que la cause a été gardée à juger, de sorte qu'il est irrecevable.

Le même jour, l'appelante a produit un courrier de son conseil du 5 décembre 2019. Ledit courrier ne contient pas de faits nouveaux et relève du droit à la réplique. La production de ce courrier, près de deux mois après le dépôt des écritures auquel il se réfère, sans explication à ce sujet, est tardif. Cette pièce n'est partant pas recevable, conformément à la jurisprudence développée ci-après chiffre 3.

L'ordonnance du 4 mars 2019, ainsi que les courriers des 18 mars et 3 avril 2019 produits par l'intimé font déjà partie de la présente procédure.

Dans sa réplique au mémoire de réponse à l'appel joint du 8 octobre 2019, le bailleur produit plusieurs pièces nouvelles.

Le courrier du FOYER B\_\_\_\_\_ du 7 octobre 2019 ne contient pas de faits nouveaux, mais doit être admis à titre de droit à la réplique.

La plainte déposée le 23 septembre 2019 par H\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ à l'encontre de A\_\_\_\_\_ est postérieure à l'appel et produite dans le cadre de la présente procédure quelques jours après son dépôt. Cette pièce sera dès lors déclarée recevable. Il en va de même de la convocation du 2 octobre 2019 à une audience au Ministère public.

Le certificat médical du 2 octobre 2019 certifiant que l'état de santé de H\_\_\_\_\_ s'est détérioré depuis l'été 2019 est également postérieur à l'appel. Sa production n'a pas été accompagnée d'explications quant à la nouveauté des faits qu'il relate, ni aux raisons ayant empêché la production d'un tel certificat au préalable. Il sera par conséquent déclaré irrecevable.

- 3.** Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue et en particulier son droit à la réplique en refusant les déterminations qu'elle lui a adressées le 7 mai 2019 et qu'elle produit en annexe à l'appel.

**3.1** Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens de l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu garantit notamment au justiciable le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, de prendre connaissance de toute argumentation présentée au

---

tribunal et de se déterminer à son propos, dans la mesure où il l'estime nécessaire, que celle-ci contienne ou non de nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1; 135 II 286 consid. 5.1; 133 I 100 consid. 4.3; 132 I 42 consid. 3.3.2).

Dans les procédures judiciaires soumises aux art. 29 al. 1 Cst. et 6 par. 1 CEDH, chaque partie jouit de par ces dispositions d'un droit de réplique élargi, c'est-à-dire du droit de prendre position sur toutes les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties, indépendamment de la présence d'éléments nouveaux et importants dans ces documents. A la partie assistée d'un avocat, l'autorité peut se borner à transmettre "pour information" les écritures de l'autorité précédente ou des adverses parties; la partie destinataire et son conseil sont alors censés connaître leur droit de réplique et il leur incombe de déposer spontanément, s'ils le jugent utile, une prise de position sur ces écritures, ou de solliciter un délai à cette fin. Après la transmission d'écritures, l'autorité doit ajourner sa décision de telle manière que la partie destinataire dispose du temps nécessaire à l'exercice de son droit de réplique (ATF 142 III 324 consid. 2.2; 138 I 484 consid. 2; 138 I 154 consid. 2.3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_558/2016 du 3 février 2017 consid. 4).

Dans l'arrêt publié aux ATF 137 I 195 ss, le Tribunal fédéral a estimé qu'un délai de dix jours ne suffisait pas à garantir l'exercice du droit de répliquer (arrêt précité consid. 2.6 p. 199). Plus récemment, le Tribunal fédéral a considéré qu'il était légitime que l'instance supérieure conclue à ce qu'il avait été renoncé au droit à la réplique après l'écoulement d'un délai d'un mois, comprenant les fêtes de fin d'année, soit de onze jours ouvrables jusqu'à la date du jugement et de deux semaines supplémentaires jusqu'à l'envoi de celui-ci (ATF 138 I 484 consid. 2).

**3.2** En l'espèce, le Tribunal a informé les parties par courrier du 18 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger dans un délai de quinze jours dès notification de l'avis. Les parties ont toutes les deux fait usage de leur droit de répliquer et adressé des écritures au Tribunal dans le délai susmentionné. Chaque partie disposait, à réception de la réplique de la partie adverse envoyée le 8 avril 2019 par le Tribunal, à nouveau, d'un droit de se déterminer spontanément. L'appelante a adressé sa réplique au Tribunal le 7 mai 2019, soit, en tenant compte des fêtes judiciaires, une dizaine de jours ouvrables après réception des écritures de l'intimé. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, une prise de position spontanée dans ce délai est admissible.

Partant, la réplique du 7 mai 2019 est recevable.

- 4.** Dans un deuxième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO. Le congé ordinaire devait être annulé, puisque prononcé moins de trois ans après la fin d'une procédure judiciaire dans laquelle l'intimé a

succombé dans une large mesure, en l'occurrence en raison du caractère inefficace du congé extraordinaire.

**4.1** Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, le congé est annulable s'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure.

Un second congé donné durant le délai d'attente de trois ans est admissible si celui-ci est sans volonté de représailles, mais donné uniquement dans le but de répéter un congé donné préalablement et déclaré nul ou inefficace pour des raisons formelles dans une procédure antérieure. Dans un tel cas, la volonté de donner le congé existait déjà antérieurement et le bailleur ne fait que la manifester à nouveau (ATF 141 III 101 consid. 2.8, in JdT 2015 II pp. 273 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et 2.8).

**4.2** En l'espèce, le congé extraordinaire a été déclaré inefficace par le Tribunal (ch. 1 du dispositif du jugement), ce que l'appelante n'a précisément pas remis en cause. Conformément à la jurisprudence précitée, l'intimé pouvait résilier le contrat de bail de manière ordinaire, ladite résiliation étant une manifestation de la volonté préexistante de résilier le bail et non pas un second congé donné à titre de représailles. Le congé ordinaire est, en l'espèce, admissible.

Le grief est dès lors infondé.

- 5.** Dans un troisième grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 271 CO en omettant d'indiquer sur quels éléments il basait l'appréciation selon laquelle l'appelante avait violé son devoir de diligence.

**5.1** La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur peut ainsi congédier le locataire pour exploiter son bien de la façon la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3).

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi; lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive: le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) et une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.3).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse, alors que la partie qui a résilié le bail a 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 (ATF 120 II 105 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1 et 4C\_433/2006 du 5 avril 2007

---

consid. 4.1.2). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et 120 II 105 consid. 3c). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 consid. 1 et 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_306/2015 du 14 octobre 2015 consid. 2). Faute de preuve, le congé est valable.

Le congé ordinaire peut se fonder sur des motifs qui pourraient justifier un congé extraordinaire, par exemple la violation de la diligence et des égards envers les voisins au sens de l'art 257f al. 3 CO (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_351/2015 du 5 août 2015 consid. 3.2).

**5.2** Selon les déclarations des témoins E\_\_\_\_, H\_\_\_\_, V\_\_\_\_, K\_\_\_\_ et L\_\_\_\_, l'appelante a adopté un comportement intrusif et la cohabitation entre cette dernière et ses voisins est difficile.

Les témoins U\_\_\_\_, P\_\_\_\_, AB\_\_\_\_ ET O\_\_\_\_ ont déclaré pour leur part avoir de bonnes relations avec l'appelante, qui leur rend divers services et ne pas avoir assisté à des comportements déplacés ou problématiques de la part de cette dernière.

Il résulte toutefois des déclarations des témoins V\_\_\_\_, T\_\_\_\_, K\_\_\_\_, E\_\_\_\_ et des courriers de plaintes de plusieurs habitants, que l'appelante entretient des relations difficiles avec plusieurs voisins. Il en va de même avec les employés de l'intimé. Il apparaît de plus que ces relations ont un impact négatif sur la sérénité du Foyer et la poursuite des buts de ce dernier.

Ces troubles ont fait l'objet des diverses mises en demeure de l'intimé à l'appelante. Aucun élément ne permet de penser que la résiliation du bail reposerait sur un autre motif que les difficultés de cohabitation quotidiennes entre l'appelante, ses voisins et les animateurs du FOYER B\_\_\_\_. Au demeurant, l'appelante ne rend pas vraisemblable, ni ne prouve, l'existence d'un motif abusif. Elle conteste l'existence de troubles au sein de l'immeuble qu'elle habite et partant le motif du congé, mais ne parvient pas à démontrer en quoi l'intimé aurait prononcé le congé au mépris des règles de la bonne foi et pour quelle raison sous-jacente possiblement abusive.

Si les motifs précis et les faits ayant en particulier forgé la conviction du Tribunal sont peu détaillés dans le jugement entrepris, il n'en ressort pas moins que le motif de résiliation donné constitue la véritable motivation dudit congé, à l'exclusion de tout autre motif. L'appelante ayant échoué à démontrer l'existence d'un motif de congé abusif, son grief est infondé.

6. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 272 CO en lui octroyant une prolongation de bail d'une durée d'une année seulement, alors que sa situation personnelle justifiait une prolongation de quatre ans. Elle rappelle qu'elle n'a que de très faibles revenus et que malgré ses recherches elle n'a pas encore trouvé de logement. De plus, sa santé fragile ne permettrait pas un déménagement. Enfin, la

résiliation du bail ne fait pas état d'une urgence particulière qui justifierait que le bailleur récupère son bien au plus vite.

**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.

La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en prenant en considération notamment les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin, et la situation sur le marché local du logement ou des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants.

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 d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement; il lui incombe de prendre en considération tous les éléments pertinents du cas particulier (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_552/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 consid. 2.5.1 et les références citées).

**6.2** En l'espèce, la locataire allègue s'être inscrite auprès de diverses entités susceptibles de lui louer un appartement (Gérance municipale de la Ville de Genève, Fondations immobilières de droit public, Office du logement), seule son inscription à la Gérance municipale de la Ville de Genève étant toutefois produite dans la présente procédure. Elle allègue au surplus procéder à des recherches dans la presse, qu'elle n'a toutefois pas documentées. L'appelante, qui a atteint l'âge de la retraite dispose de faibles revenus et indique être actuellement dans un mauvais état de santé, rendant tout déménagement très difficile.

Il ressort de la procédure, tel que retenu sous consid. 5.2 ci-avant, que la présence de l'appelante dans l'immeuble et son comportement perturbent l'harmonie du Foyer. Les perturbations constatées ne revêtent au demeurant pas une gravité ou une importance telles que la cohabitation serait impossible et ingérable, ou encore qu'il y aurait une urgence à ce que l'appelante libère les locaux au plus vite.

L'ensemble des circonstances sus-évoquées et la pesée des intérêts en présence commandent d'octroyer à l'appelante une unique prolongation de bail d'une durée d'un an et demi, échéant au 31 mars 2020.

Partant, il sera partiellement fait droit aux conclusions de l'appelante sur ce point. Le chiffre 3 du dispositif du jugement sera par conséquent annulé et réformé en ce sens.

7. Sur appel joint, l'intimé conclut à la condamnation de l'appelante à évacuer l'appartement querellé le 30 septembre 2019 au plus tard et à ce que l'évacuation de la locataire soit exécutée au besoin par la force publique. Il argue que la locataire n'a que peu cherché un nouvel appartement et qu'il apparaît qu'elle ne libérera vraisemblablement pas l'appartement à l'échéance du bail.

**7.1** Lorsque le locataire reste dans les locaux à l'expiration du bail, ou à l'expiration de la procédure éventuelle qu'il a intentée pour obtenir l'annulation du congé ou une prolongation judiciaire du bail, le bailleur peut intenter une procédure d'expulsion. Selon la doctrine, si le bailleur attendra en principe l'expiration du bail avant d'entamer la procédure d'expulsion, il peut toutefois l'intenter avant s'il résulte des circonstances qu'il est sérieusement à craindre que le locataire ne restitue pas le logement à l'expiration du bail, faute de quoi des conclusions en évacuation et en exécutions sont considérées comme prématurées (ACJC/366/2017 du 27.03.2017 consid. 3.1 et 3.2 et les références citées).

**7.2** En l'espèce, l'évacuation est prématurée compte tenu du fait qu'aucun élément ne permet de retenir que la locataire ne restituera pas spontanément l'appartement litigieux au terme de la prolongation de bail.

8. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 7 juin 2019 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté le 12 juillet 2019 par LE FOYER B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/414/2019 rendu le 2 mai 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29889/2017.

**Au fond :**

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau sur ce point :**

Accorde à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de bail d'un an et demi, échéant le 31 mars 2020.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

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