



POUVOIR JUDICIAIRE

C/348/2021

ACJC/1288/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MARDI 15 OCTOBRE 2024**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 février 2024, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6,

et

**B** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ [ZG], intimée, représentée par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale , 1211 Genève 12.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30 octobre 2024

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/163/2024 du 9 février 2024, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace le congé notifié le 15 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021 par B\_\_\_\_\_ SA à A\_\_\_\_\_ concernant le studio n° 1\_\_\_\_\_ situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ [GE] (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que les conditions d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence étaient réunies. La bailleuse avait en effet adressé à la locataire un avertissement écrit, lui demandant de cesser de crier, de hurler, d'imiter des cris d'animaux, de taper contre les murs, de jour comme de nuit. En dépit de celui-ci, la locataire avait persisté dans ses comportements incommodes pour le voisinage. Les nuisances occasionnées par la locataire avaient été confirmées par les divers témoins auditionnés. Par ailleurs, le congé ne pouvait pas être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi.

- B.** **a.** Par acte expédié le 14 mars 2023 (recte 2024) à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu, principalement, à ce que la Cour déclare inefficace le congé notifié le 13 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021, et, subsidiairement, annule ladite résiliation.

Elle s'est plainte d'une violation des art. 257f CO et 271 CO.

**b.** Dans sa réponse du 30 avril 2024, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Par réplique et duplique des 5 et 27 juin 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

**d.** Elles ont été avisées par plis du greffe du 26 août 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 20 novembre 2009 (non produit), B\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, a remis à bail à A\_\_\_\_\_, locataire, un studio n° 1\_\_\_\_\_ situé au troisième étage de l'immeuble sis rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_.

L'immeuble est géré par D\_\_\_\_\_ (ci-après : la régie).

**b.** Le 9 octobre 2020, E\_\_\_\_\_, locataire d'un studio au même étage, séparé du studio de la locataire par un autre appartement, a adressé un courrier, signé par

cinq voisins, à la régie pour se plaindre du comportement inadéquat de A\_\_\_\_\_, à savoir de forts cris et du tapage nocturne contre les murs. Malgré des discussions avec cette dernière, les nuisances n'avaient pas cessé. La police avait dû en outre être appelée à plusieurs reprises. Il était ainsi demandé à la régie d'intervenir.

**c.** Le 19 novembre 2020, F\_\_\_\_\_, habitant dans l'immeuble voisin sis à la rue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_, s'est lui aussi plaint auprès de la régie des cris venant de l'appartement de la locataire, cris qui le dérangent notamment la nuit, perturbant ainsi son sommeil. Il a annexé à son courriel une pétition signée par douze voisins faisant référence aux bruits excessifs de A\_\_\_\_\_.

**d.** Par courrier recommandé et courrier simple du 24 novembre 2020, faisant référence à une lettre circulaire du 21 mars 2019 (non produite) relative au bruit venant de son logement, la régie a informé A\_\_\_\_\_ avoir reçu de nouvelles doléances du voisinage concernant des cris, des hurlements et des imitations de bruits d'animaux venant de son appartement, à toute heure du jour et de la nuit. Le voisinage s'était également plaint du fait qu'elle tapait contre les murs ce qui perturbait hautement leur tranquillité, en particulier leur sommeil. La locataire était ainsi mise en demeure de bien vouloir cesser ces troubles d'ici le 14 décembre 2020, sous menace de résiliation du bail.

Le courrier recommandé comporte un numéro de suivi postal. Selon le Track and Trace produit, A\_\_\_\_\_ a été avisée par la Poste le 25 novembre 2020 de ce que l'envoi pouvait être retiré. Le pli a été retiré à la Poste par la précitée le 3 décembre 2020.

**e.** Par courriel du 1<sup>er</sup> décembre 2020, F\_\_\_\_\_ a informé la régie que la situation s'était péjorée.

**f.** Par avis officiel du 15 décembre 2020, la régie a résilié le bail pour le 31 janvier 2021.

**g.** Par requête déposée le 11 janvier 2021 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A\_\_\_\_\_ a conclu, principalement, au constat de l'inefficacité du congé et, subsidiairement, à son annulation.

**h.** Le 3 mars 2021, E\_\_\_\_\_ et huit autres voisins se sont à nouveau adressés à la régie pour se plaindre du comportement de A\_\_\_\_\_.

**i.** Déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission du 15 avril 2021, A\_\_\_\_\_ a porté l'affaire devant le Tribunal le 12 mai 2021.

**j.** Le 30 septembre 2021, F\_\_\_\_\_ a informé la régie que la locataire avait recommencé à crier et avait également endommagé du matériel d'un voisin, notamment sa porte palière, en tapant avec un extincteur.

**k.** Lors de l'audience du Tribunal du \_\_\_\_\_ novembre 2021, composé de la Présidente G\_\_\_\_\_ et des juges assesseurs H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, la bailleresse s'est déterminée sur les allégués de la locataire et a déposé des pièces.

Les parties ont ensuite procédé aux premières plaidoiries et ont persisté dans leurs conclusions.

**l.** Le 11 février 2022, le Tribunal de protection de l'adulte et de l'enfant a institué une curatelle de représentation en faveur de A\_\_\_\_\_ et a confié à sa curatrice la tâche de la représenter en matière de logement.

**m.** Le 14 février 2022, J\_\_\_\_\_, voisine de A\_\_\_\_\_, a informé le Tribunal qu'elle ne pourrait être présente à l'audience à laquelle elle avait été convoquée en joignant à son courrier un certificat médical. Son courrier comporte des indications quant aux nuisances subies et aux conséquences de ces nuisances sur son état de santé.

**n.** Lors de l'audience du Tribunal du \_\_\_\_\_ février 2022, composé de la Présidente G\_\_\_\_\_ et des juges assesseurs K\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ a été entendue en qualité de témoin. Elle a confirmé les nuisances générées par A\_\_\_\_\_, survenant de jour comme de nuit, et ayant mené à quelques interventions de la police. Les nuisances s'étaient toutefois calmées depuis quelques temps mais elle entendait toujours des cris, moins violents. Ces nuisances ne survenaient pas tous les jours ni toutes les nuits mais lorsque la locataire se mettait à crier, cela pouvait durer plusieurs heures.

L\_\_\_\_\_, entendu comme témoin, locataire d'un studio au troisième étage de l'immeuble, adjacent à celui de la locataire, a confirmé les nuisances produites par A\_\_\_\_\_, de manière non continue mais survenant de jour comme de nuit. Il a également confirmé le fait que ces nuisances s'étaient calmées depuis le début de l'année. Il entendait toutefois toujours des cris, notamment la nuit précédant l'audience. Selon sa connaissance, deux voisins avaient déménagé à cause de l'attitude de la locataire. Concernant les pétitions qui comportaient sa signature, il a confirmé que celle-ci était la sienne mais ne se souvenait plus si le texte était déjà écrit lorsqu'il avait signé. Il a confirmé en audience la teneur des pétitions.

Aucun des deux témoins ne s'est souvenu d'une situation particulière survenue entre le 3 et le 15 décembre 2020.

Le conseil de A\_\_\_\_\_ a contesté la composition du Tribunal, en raison du remplacement du juge assesseur H\_\_\_\_\_ . Si le Tribunal ne devait pas répéter

l'audience en présence du juge assesseur précité, il a requis que le Tribunal soit dorénavant composé du juge assesseur K\_\_\_\_\_. Il a également requis que le courrier de J\_\_\_\_\_ du 14 février 2022 soit écarté de la procédure.

Le conseil de B\_\_\_\_\_ SA s'est opposé à la tenue d'une nouvelle audience. Il a conclu à la recevabilité du courrier précité.

Le Tribunal a imparti un délai au conseil de A\_\_\_\_\_ pour lui faire parvenir sa requête relative à la composition du Tribunal et à la recevabilité du courrier du 14 février 2022.

**o.** Le \_\_\_\_\_ mars 2022, le conseil de A\_\_\_\_\_ s'est opposé à la composition du Tribunal lors de l'audience du 24 février 2022, à savoir le fait qu'un juge assesseur avait été remplacé, et a demandé que l'audience soit répétée par le Tribunal dans sa composition initiale, subsidiairement à ce que la composition du Tribunal reste identique à celle ayant prévalu lors de l'audience jusqu'à l'issue de la procédure. Il a également conclu à l'irrecevabilité du courrier de J\_\_\_\_\_ qui devait être considéré comme un témoignage écrit.

Par déterminations du 21 mars 2022, le conseil de la bailleresse a conclu au rejet de la requête de A\_\_\_\_\_ et à la recevabilité du courrier de J\_\_\_\_\_.

Le conseil de la locataire s'est encore déterminé le 4 avril 2022.

Par ordonnance du 12 avril 2022, le Tribunal a rejeté les requêtes de la locataire relatives aux modalités de poursuite de la procédure et de la composition du Tribunal. Il a notamment fait état de ce qui suit : "il n'est pas contesté que l'attention des parties a été dûment attirée sur [le remplacement du juge assesseur H\_\_\_\_\_ par la juge assessesse K\_\_\_\_\_] à l'occasion de la seconde [audience]" "et également quant au caractère temporel dudit remplacement". Le Tribunal a considéré : "l'on ne discerne en outre pas en quoi le fait de ne pas s'être étendu sur les détails de l'indisponibilité du juge assesseur en question aurait conduit le Tribunal à violer les garanties conventionnelle et constitutionnelle dont bénéficie la partie demanderesse".

**p.** Par ordonnance du 8 juillet 2022, la Présidente du Tribunal civil a informé les parties de l'attribution de la cause à la \_\_\_\_\_ème chambre du Tribunal, "vu la réorganisation du Tribunal civil".

**q.** Lors de l'audience du Tribunal du \_\_\_\_\_ septembre 2022, composé de la Présidente M\_\_\_\_\_ et des juges assesseurs H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ a été entendue en qualité de témoin. Locataire d'un appartement sis au troisième étage de l'immeuble, elle a déclaré que A\_\_\_\_\_ criait tous les jours et tous les soirs, les horaires variant mais les cris durant toujours plusieurs heures. Ces nuisances la

---

réveillaient la nuit et l'empêchaient de dormir. La situation n'avait pas évolué depuis son emménagement. Elle a confirmé la teneur des pétitions.

**r.** Lors de l'audience du Tribunal du \_\_\_\_\_ novembre 2022, composé de la Présidente M\_\_\_\_\_ et des juges assesseurs H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_, entendue en qualité de témoin et ancienne gérante d'immeubles auprès de la régie, a confirmé que le courrier du 24 novembre 2020 avait été envoyé tant en courrier recommandé qu'en courrier A, sans qu'elle ne se souvienne d'un éventuel problème de notification de ce courrier.

Les parties ont ensuite procédé aux plaidoiries finales. A\_\_\_\_\_ a persisté dans ses conclusions. B\_\_\_\_\_ SA a conclu à la validité du congé et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à une amende de 2'000 fr. pour plaideur téméraire.

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

**s.** Par jugement JTBL/958/2022 du 7 décembre 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré efficace le congé notifié le 15 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021 par B\_\_\_\_\_ SA à A\_\_\_\_\_ concernant le studio n° 1\_\_\_\_\_ situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 3).

**t.** Statuant sur appel formé par A\_\_\_\_\_, la Cour a, par arrêt ACJC/957/2023 du 13 juillet 2023, annulé ce jugement et renvoyé la cause au Tribunal, celui-ci n'ayant pas indiqué les motifs de changements dans sa composition.

**u.** Le Tribunal des baux et loyers a reconvoqué la cause pour une audience qui s'est tenue le \_\_\_\_\_ janvier 2024. Les témoins entendus le \_\_\_\_\_ février 2022 ont été convoqués. Il leur a été demandé s'ils confirmaient leurs déclarations du \_\_\_\_\_ février 2022. A cette occasion leurs déclarations du \_\_\_\_\_ février 2023 leur ont été soumises et les parties ont eu la possibilité de poser des questions complémentaires.

Il ne résulte pas du procès-verbal de l'audience que les parties auraient manifesté leur désaccord quant à ce mode de procéder.

**u.a** Le témoin E\_\_\_\_\_ a déclaré : « On me soumet mes déclarations du \_\_\_\_\_ février 2022. Je confirme ces déclarations. On me soumet les pièces nos 3, 6 et 7, chargée défenderesse. Je confirme avoir personnellement rédigé les pièces 3, 6 et 7 avec l'aide de Mme J\_\_\_\_\_ et la demande des autres voisins dont les noms figurent sur ces pièces. Moi-même et Mme J\_\_\_\_\_ nous sommes allés voir les autres locataires pour qu'ils signent cette pétition. Les locataires domiciliés à la rue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ ont également signé la pétition. Ces personnes sont venues dans notre immeuble pour se plaindre et demander qui criait comme cela.

---

Nous leur avons fait signer la pétition qui n'a pas encore été déposée. C'était à leur demande. »

**u.b** Le témoin L\_\_\_\_\_ a déclaré : « On me soumet mes déclarations du \_\_\_\_\_ février 2022. Je confirme ces déclarations. On me soumet les pièces 3, 6 et 7, chargé défenderesse. Je confirme que c'est bien ma signature qui figure sur ces pièces. Je ne sais pas pourquoi j'aurais mis à nouveau mon nom après mon nom et mon prénom sur la pièce 7. Cela dit cela date d'il y a longtemps. Je reconnais qu'il s'agit de mon écriture. Toutefois la signature de la pièce 7 ne ressemble pas tout à fait à ma signature habituelle. Je l'ai peut-être fait à la va-vite. Je savais ce que je signais et j'étais d'accord de le faire. J'étais dérangé par les cris de Mme A\_\_\_\_\_ ; quand j'intervenais elle me dérangeait la nuit. Sur question de Me O\_\_\_\_\_, vous me demandez si j'étais dérangé par Mme A\_\_\_\_\_. Je n'ai pas compris la question. Elle ne me dérangeait pas la journée car je travaillais. Sur question de M. O\_\_\_\_\_, vous me demandez si j'étais dérangé par Mme A\_\_\_\_\_. Je réponds que non. Il est vrai, cela dit, que je me réveillais la nuit car elle criait et tapait contre les murs. Elle ne me dérangeait pas la journée car je travaillais. La pièce 3 m'a été soumise pour signature par la personne qui vient de sortir de la salle d'audience. C'est ma voisine qui habite au même étage que moi. Mme A\_\_\_\_\_ habite également au 3ème étage, juste à côté de moi. Une des pièces m'a été soumise pour signature par quelqu'un qui habite dans l'immeuble d'à côté qui a également été dérangé par les cris de Mme A\_\_\_\_\_ ».

**v.** Le 10 janvier 2024, le représentant de A\_\_\_\_\_ a requis du Tribunal la modification du procès-verbal, en tant qu'il portait sur les déclarations du témoin L\_\_\_\_\_, ce à quoi le Tribunal a fait droit. Le procès-verbal modifié a été transmis aux parties le 23 janvier 2024.

**w.** Lors des plaidoiries finales orales du \_\_\_\_\_ février 2024, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1** 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).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2).

Lorsque la contestation porte sur la validité d'une résiliation de bail, ou que le locataire requiert la constatation de la nullité ou de l'inefficacité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer, provisions pour frais accessoires incluses, dû pour la période pendant laquelle le bail subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, c'est-à-dire jusqu'au jour où un nouveau congé pourra être

donné. En pratique, il convient de prendre en considération le loyer et les frais accessoires pour la période de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 111 II 384 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le contrat de bail liant les parties n'a pas été versé à la procédure. Il est vraisemblable que le loyer du studio s'élève à plus de 500 fr. par mois, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (500 fr. x 12 x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

**1.4** 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.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en retenant que les conditions formelles et matérielles d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence étaient remplies. Elle fait grief aux premiers juges de ne pas avoir procédé à une administration complète des preuves, en se contentant de soumettre, aux témoins déjà auditionnés, leurs déclarations, sans poser de nouvelles questions à ceux-ci. Elle se plaint également de l'absence de preuve, par la bailleresse, de l'envoi de la protestation écrite du 24 novembre 2020. Par ailleurs, la procédure n'avait pas permis de prouver qu'elle aurait persisté à enfreindre son devoir de diligence dans le délai fixé par la bailleresse. Enfin, les premiers juges avaient à tort considéré que le maintien du bail était insupportable.

Le Tribunal a retenu que les conditions formelles d'une résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO) étaient remplies, les nuisances reprochées n'ayant, malgré la mise en demeure, pas cessé. Les témoins auditionnés avaient confirmé que les cris provenaient de l'appartement de l'appelante, de même que la teneur des pétitions adressées à la régie. Par son comportement, l'appelante avait non seulement dérangé ses voisins, mais également les habitants de l'immeuble voisin. Quand bien même la seule plainte parvenue à la régie dans le délai comminatoire avait été faite par un habitant de l'immeuble voisin et qu'il ne résultait pas des témoignages un événement particulier entre la mise en demeure et le congé, le comportement de l'appelante ne s'était pas modifié durant la période en cause, les témoins ayant confirmé que les nuisances perduraient encore au jour de leur audition. La régie avait par ailleurs reçu plusieurs plaintes postérieurement à la résiliation du bail. La



réurrence et la persistance des nuisances atteignaient un degré de gravité suffisant pour justifier une résiliation anticipée du bail.

**2.1** Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire moyennant un loyer (art. 253 CO).

Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 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 30 jours pour la fin d'un mois.

Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1; 4A\_347/2016, du 10 novembre 2016, consid. 3.1.1).

**2.2** 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1; 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; consid. 5.1.1; 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.1; 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

**2.2.1.** Le comportement du locataire (condition n° 1) 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). La violation du devoir de diligence et le manque d'égards envers les voisins (1ère condition) 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). 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\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.2; 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4A\_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2).

Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité (ATF 134 III 300, consid. 3.1).

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 (condition n° 4). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.3).

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 encore 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).

**2.2.2** C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les faits au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2).

**2.3** Conformément à la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, le fardeau de la preuve de la notification d'un acte et de la date à laquelle celle-ci a été effectuée incombe en principe à celui qui entend en tirer une conséquence juridique. (ATF 122 I 97 consid. 3b; 114 III 51 consid. 3c et 4). Dans le cas présent, c'est le bailleur qui supporte les conséquences de l'absence de preuve, ce qui signifie que si la notification même, ou sa date, sont contestées et qu'il existe effectivement un doute à ce sujet, il convient de se fonder sur les déclarations du destinataire de l'envoi (ATF 103 V 63 consid. 2a p. 65; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_250/2008 du 18 juin 2008 consid. 3.2.1).

Un envoi recommandé est réputé notifié à la date à laquelle son destinataire le reçoit effectivement. Lorsque ce dernier ne peut pas être atteint et qu'une invitation à retirer l'envoi est déposée dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale, la date du retrait de l'envoi est déterminante (ATF 134 V 49 consid. 4 et les références). La fiction de la notification à l'échéance du délai de garde suppose

que l'avis de retrait a été déposé dans la boîte aux lettres du destinataire et qu'il soit arrivé par conséquent dans sa sphère privée (ATF 127 I 31 consid. 2a/aa; 116 III 59 consid. 1b et les références; arrêts du Tribunal fédéral 1B\_462/2016 du 7 décembre 2016 consid. 2; 4A\_321/2014 du 27 mars 2015 consid. 5). La jurisprudence établit une présomption de fait - réfragable - selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte à lettres ou la case postale du destinataire et que la date de ce dépôt, telle qu'elle figure sur la liste des notifications, est exacte (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_28/2015 du 22 mai 2015 consid. 3.1.2; 6B\_463/2014 du 18 septembre 2014 consid. 2.2; 8C\_412/2011 du 30 avril 2012 consid. 3.2). Le Tribunal fédéral a considéré que la présomption du dépôt régulier de l'avis de retrait était renversée dans un cas où des erreurs de distribution des avis de retrait dans les cases postales avaient eu lieu à plusieurs reprises au sein de l'office de poste en question, lorsque la mention "avisé pour retrait" ne figurait pas dans le résultat des recherches effectuées par la Poste au moyen du système "Track & Trace", ou encore lorsque la date du dépôt de l'avis de retrait enregistrée dans le système "Track & Trace" ne correspondait pas à la date du dépôt effectif de dit avis dans la case postale du conseil du recourant (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_838/2017 du 19 mars 2018 consid. 3.2.1; 5A\_28/2015 du 22 mai 2015 consid. 3.1.2 et les références).

L'avis comminatoire doit parvenir au locataire (art. 257d al. 1 CO). Selon le principe de la réception, une déclaration écrite est considérée comme parvenue à son destinataire lorsqu'elle est entrée dans sa sphère d'influence, de sorte qu'il a la possibilité d'en prendre connaissance. En ce qui concerne l'avis comminatoire de l'art. 257d CO envoyé par une lettre signature (ou recommandée) qui ne peut pas être remise directement au destinataire, la lettre est réputée reçue le jour où le destinataire va la chercher à la poste ou, à défaut, le dernier jour du délai de garde s'il devait s'attendre à la recevoir (ATF 119 II 147 consid. 2). L'application de cette règle présuppose toutefois qu'un avis de retrait correspondant ait été mis dans la boîte aux lettres ou dans la case postale; à défaut, on ne saurait reprocher au destinataire de ne pas être allé chercher la lettre signature et considérer qu'il l'a reçue le dernier jour de garde alors qu'il ne pouvait en connaître l'existence (cf. p. 34).

**2.4** En l'espèce, l'appelante soutient que l'intimée n'avait pas apporté la preuve de l'envoi du pli contenant la mise en demeure. L'intimée a versé à la procédure la copie de l'avis comminatoire, comprenant le numéro de suivi du recommandé. Il résulte par ailleurs du "Track and Trace" que l'appelante a été avisée par la Poste le 25 novembre 2020 de ce que l'envoi pouvait être retiré, ce qu'elle a fait le 3 décembre 2020. Les griefs de l'appelante en lien avec l'absence du numéro du recommandé sur l'avis qui lui a été adressé ne lui sont d'aucun secours. Ce numéro figurait d'ailleurs sur l'enveloppe contenant la mise en demeure, qu'elle a reçue, enveloppe qu'elle n'a pas versée à la procédure. La présomption selon laquelle l'employé postal a correctement inséré l'avis de retrait dans la boîte à lettres est

ainsi applicable. L'appelante n'a fait valoir aucun fait permettant de remettre en cause cette présomption. Elle n'a en particulier pas allégué qu'aucun avis n'aurait été distribué dans sa boîte aux lettres, ni que des erreurs d'acheminement arrivaient régulièrement. Il résulte au contraire du dossier que l'appelante a retiré son pli auprès de la Poste, ce qui démontre qu'elle en a pris possession, partant de l'avis comminatoire.

C'est en vain que l'appelante se plaint d'une violation de son droit à la preuve. En effet, lors de la ré audition de deux témoins déjà entendus, le Tribunal a soumis à ceux-ci leurs déclarations portées au procès-verbal de l'audience du \_\_\_\_\_ février 2022. Les parties ont eu l'occasion de poser des questions auxdits témoins, puisque l'une d'entre elle à tout le moins a été expressément portée au procès-verbal du \_\_\_\_\_ janvier 2024. Il ne résulte par ailleurs pas de celui-ci que le conseil de l'appelante se serait plaint, à cette occasion, de ce que les précédentes déclarations des témoins leur étaient remises, en vue de leur confirmation ou de leur infirmation. Le conseil de l'appelante a, de plus, demandé la correction du procès-verbal (ce à quoi le Tribunal a fait droit) sans faire mention d'une violation alléguée de son droit à la preuve. Par conséquent, aucun reproche ne peut être adressé aux premiers juges au sujet de la ré audition des témoins. Autre est la question de la force probante des témoignages, qui sera traitée ci-après.

L'appelante tente de soutenir que la Cour aurait annulé le jugement du Tribunal du \_\_\_\_\_ décembre 2022 au motif que l'audience tenue le \_\_\_\_\_ février 2022 en "était l'origine". La Cour n'a toutefois pas considéré que les auditions des témoins ayant déposé à cette occasion étaient viciées ou incomplètes. Elle a retenu que le Tribunal n'avait pas fourni d'explications quant aux modifications intervenues dans ses diverses compositions, alors qu'une explication s'imposait sur ce point. Il ne saurait être déduit que les témoignages ne pouvaient pas être pris en compte par le Tribunal. Le grief de l'appelante tombe dès lors à faux.

L'appelante reproche au Tribunal une constatation inexacte des faits. En réalité, elle se plaint d'une mauvaise appréciation des preuves, grief qui sera examiné infra.

Il est constant que E\_\_\_\_\_, locataire d'un studio situé sur au même étage que le studio de l'appelante, s'est adressée le 9 octobre 2020 à la régie pour se plaindre de nuisances (forts cris, tapage nocturne contre les murs) provenant de cette dernière, courrier contresigné par cinq autres locataires de l'immeuble en cause, dont J\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_. Lors de son audition en qualité de témoin le \_\_\_\_\_ février 2020, elle a confirmé les nuisances générées par l'appelante, survenant de jour comme de nuit. Le témoin a, à cette occasion, souligné que même si lesdites nuisances étaient moindres depuis quelques temps, elle avait continué à subir les cris de l'appelante. Elle a par ailleurs confirmé ses déclarations lors de son audition par le Tribunal le \_\_\_\_\_ janvier 2024. Si elle a, certes, déclaré avoir

personnellement rédigé le courrier du 9 octobre 2020, de même que la pétition du 17 novembre 2020 et le pli adressé à la régie le 3 mars 2021, avec l'aide de J\_\_\_\_\_, alors qu'elle avait lors de sa précédente audition (février 2022) déclaré qu'elle avait fait rédiger les courriers par une tierce personne, en raison de son mauvais niveau de français, il ne peut être retenu, comme le soutient l'appelante, que son témoignage ne serait pas fiable. D'une part, ces contradictions ne remettent pas en cause les nuisances subies par le témoin, qu'elle a attestées et confirmées. D'autre part, ces imprécisions peuvent être dues à l'écoulement du temps (en l'occurrence plus de deux ans entre les deux auditions). Le témoin a par ailleurs déclaré qu'elle s'était rendue avec J\_\_\_\_\_ chez d'autres voisins afin qu'ils signent la pétition. Les locataires de l'immeuble voisin (sis rue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_) avaient également signé ladite pétition, à leur demande, après qu'ils se soient rendus dans l'immeuble en cause pour se plaindre des nuisances qu'ils subissaient.

Il résulte également du courrier que le 19 novembre 2020, F\_\_\_\_\_, habitant dans l'immeuble sis rue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, a adressé à la régie qu'il s'est plaint des cris provenant du logement de l'appelante, en particulier la nuit, qui perturbaient son sommeil. Il a joint à son courriel une pétition (17 novembre 2020) signée par douze voisins, dont E\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_. S'il se justifie de retenir, comme le fait valoir l'appelante, que ce courrier électronique a valeur d'allégué de partie, dont la valeur probante est restreinte (ATF 141 III 433 consid. 2.5.3, SJ 2016 162, RSPC 2016 33 ; RSPC 2018 31), dès lors que l'intéressé n'a pas été entendu en qualité de témoins, il convient également de prendre en considération la pétition jointe, dont la teneur a été confirmée par les témoins E\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ lors de leurs auditions.

Le témoin L\_\_\_\_\_ a pour sa part confirmé la véracité des faits mentionnés dans la pétition et les courriers adressés à la régie les 9 octobre 2020 et 3 mars 2021. Bien que ses déclarations ne soient pas claires quant à la présence du texte dactylographié sur lesdits courriers, et qu'il ait exposé que le courrier du 9 octobre 2020 lui avait été soumis par E\_\_\_\_\_ et la pétition par un locataire de l'immeuble voisin, ce qui ne correspond pas au témoignage de E\_\_\_\_\_, il a confirmé, lors de ses deux auditions, que l'appelante criait la nuit, ajoutant expressément que cela le dérangeait la nuit (peu importe qu'il ait ensuite déclaré, soumis à une question supplémentaire du conseil de l'appelante dont il a exprimé qu'il ne la comprenait pas, qu'il n'était pas dérangé par l'appelante, puisqu'il a aussitôt ajouté qu'il ne l'était pas la journée, ne se trouvant pas à son domicile) et le réveillait. Il a ainsi confirmé l'existence de nuisances provenant de l'appelante.

Quand bien même ce témoin n'a pas pu fournir de précisions quant aux dates lors desquelles l'appelante a causé des nuisances, et en particulier durant le délai comminatoire, le témoin J\_\_\_\_\_ a déclaré que les nuisances causées par l'appelante n'avaient pas cessé à la suite de la pétition du 17 novembre 2020. Le

---

jour de son audition (6 septembre 2022), la situation n'avait pas changé, l'appelante continuant à crier, tous les jours et soirs. Les cris les plus intenses avaient lieu la nuit, en particulier vers 3h00. Elle a confirmé être dérangée par ces comportements.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, les nuisances reprochées à l'appelante ont été démontrées, tant dans leur ampleur que dans leur durée. Comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, le comportement adopté par l'appelante n'a pas seulement nui aux autres habitants de l'immeuble en cause, mais également aux occupants de l'immeuble voisin, ce qui met en exergue l'intensité des nuisances. Malgré l'avis comminatoire, l'appelante n'a pas cessé de violer son devoir de diligence. Même si les faits postérieurs à la résiliation ne sont pas pertinents pour trancher la question de l'efficacité du congé, ils dénotent toutefois de l'attitude de l'appelante, qui persiste, depuis plusieurs années, à déranger son voisinage, de jour comme de nuit, sans égard pour celui-ci. Tant l'intensité, la récurrence et la persistance des comportements incommodants adoptés par l'appelante atteignent le degré de gravité suffisant pour fonder une résiliation extraordinaire du bail.

**2.5** C'est par conséquent à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étaient réunies et ont déclaré efficace le congé notifié le 15 décembre 2020 pour le 31 janvier 2021. Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

- 3.** L'appelante soutient que le congé serait contraire aux règles de la bonne foi, l'intimée lui ayant accordé un "sursis" avant de procéder à la résiliation du bail. Dès lors que la procédure n'avait pas permis de démontrer la persistance de ses comportements durant le délai comminatoire, le congé doit être annulé.

**3.1** Sur le principe, un congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO demeure annulable sur la base des art. 271 et 271a CO; l'art. 271a al. 3 let. c CO ne prévoit une exception que dans les cas prévus à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, ce qui est suffisamment explicite. Il n'en demeure pas moins qu'il faut des circonstances particulières pour qu'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO soit annulé; pareille annulation ne sera que très rarement admise si le congé respecte les conditions de l'art. 257f CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 6.2.1 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 6.2; cf. aussi LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n° 11 ad art. 257f CO et n° 3 ad art. 271 CO; HIGI/BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2022, n° 25 ad art. 271 CO; LACHAT ET ALII, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 948 n° 1.5)

**3.2** Le grief de l'appelante frise la témérité. Comme il a été retenu sous consid. 2.4, l'intimée a démontré que l'appelante avait violé son devoir de diligence, qu'elle a persisté dans ses comportements inadéquats, en dépit de la

mise en demeure qui lui avait été notifiée, et que l'appelante persiste dans son attitude créant d'importantes nuisances pour ses voisins. Dans ces circonstances, le congé ne peut pas être considéré comme contraire aux règles de la bonne foi. L'appelante ne fait par ailleurs valoir aucune autre circonstance à cet égard. Infondé, le grief de l'appelante sera rejeté.

Il s'ensuit que le jugement sera confirmé.

4. Il n'est pas prélevé de frais ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC; 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 14 mars 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/163/2024 rendu le 9 février 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/348/2021-20.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

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 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. cf. consid. 1.2*