

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/20136/2013

ACJC/1505/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 DECEMBRE 2015**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2015, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B** \_\_\_\_\_, p.a. \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Pascal Aeby, avocat, rue Beauregard 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 décembre 2015.

---

## **EN FAIT**

- A. Statuant par jugement du 3 mars 2015 (JTBL/297/2015), communiqué aux parties par pli du 9 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité du congé notifié à A\_\_\_\_\_ le 9 janvier 2013 pour le 28 février 2013 portant sur l'appartement de quatre pièces No \_\_\_\_\_ situé au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (chiffre 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec elle le logement précité (chiffre 2), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre sa décision, à la 7<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (chiffre 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (chiffre 4) et a dit que la procédure était gratuite (chiffre 5).

Les premiers juges ont analysé la validité du congé sous l'angle de l'art. 257f al. 3 CO. Ils ont relevé que le temps écoulé entre la mise en demeure adressée à A\_\_\_\_\_ le 5 septembre 2012 et le congé notifié le 9 janvier 2013 était conforme aux principes jurisprudentiels et que la mise en demeure était suffisamment claire pour que la précitée comprenne ce qui était attendu d'elle.

Ils ont ensuite retenu que les nuisances sonores avaient été confirmées par plusieurs témoins, que lesdites nuisances remontaient à environ deux ans, qu'elles pouvaient intervenir quotidiennement, le samedi et le dimanche inclus et à toute heure du jour et de la nuit. De surcroît, les nuisances subies par les autres habitants de l'immeuble n'avaient pas cessé entre la notification de la mise en demeure et la résiliation du bail de A\_\_\_\_\_, amenant certains locataires à réfléchir à résilier leurs baux tellement la situation était insupportable pour eux. Par ailleurs, il importait peu que certains locataires, dont les appartements étaient éloignés de celui de A\_\_\_\_\_, ne soient pas incommodés par les nuisances sonores dues au comportement de la précitée, ou que l'immeuble soit mal insonorisé. Les premiers juges ont ainsi admis le caractère insupportable du maintien du bail pour les autres locataires de l'immeuble et ont considéré que les conditions d'application de l'art. 257f al. 3 étaient réalisées, de sorte que le congé du 9 janvier 2013 pour le 28 février 2013 était valable.

Par ailleurs, les premiers juges ont retenu qu'aucune prolongation de bail ne saurait être accordée à A\_\_\_\_\_, le bail ayant été résilié sur la base de l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO). Dès lors, A\_\_\_\_\_ ne disposait plus d'un titre l'autorisant à demeurer dans les locaux depuis l'expiration de son contrat de bail à loyer, de sorte que les premiers juges ne pouvaient que faire droit à la demande reconventionnelle en évacuation formée par la B\_\_\_\_\_.

---

Finalement, les premiers juges ont débouté la B\_\_\_\_\_ de ses conclusions en paiement d'une indemnité pour occupation illicite jusqu'à reddition des locaux puisque cela équivalait à un jugement conditionnel, qui ne saurait être admis sur la base de l'art. 267 al. 1 CO.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 21 avril 2015, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Ceci fait, A\_\_\_\_\_ conclut principalement à la constatation de l'inefficacité de la résiliation du bail du 9 janvier 2013, au déboutement de l'intimée de toutes ses conclusions en évacuation et finalement au déboutement de l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions. Subsidièrement, A\_\_\_\_\_ conclut à l'annulation du jugement querellé, au renvoi de la cause par-devant le Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et au déboutement de l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de son appel, A\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) invoque une violation de l'art. 257f al. 3 CO et une violation de son droit d'être entendue dans la mesure où le Tribunal des baux et loyers a refusé d'entendre deux personnes habitant l'immeuble litigieux.

En premier lieu, A\_\_\_\_\_ conteste les faits tels que retenus par les premiers juges aux lettres F et N du jugement querellé. Le témoignage de C\_\_\_\_\_ ne devait pas être retenu puisqu'elle habitait l'immeuble depuis mars ou avril 2013, soit postérieurement à la notification du congé. Le témoignage de D\_\_\_\_\_ devait quant à lui être interprété avec retenue compte tenu du conflit qui les opposait.

A\_\_\_\_\_ reproche également aux premiers juges de ne pas avoir entendu deux témoins proposés et invoque dès lors une violation de son droit à la preuve.

Elle relève que les témoins E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ ne se sont pas plaints de son comportement et que la plupart des témoins auditionnés ont fait état de faits postérieurs à la notification du congé. Les faits antérieurs à la notification du congé n'étaient pas suffisamment graves pour justifier un congé donné sur la base de l'art. 257f al. 3 CO. Il y avait lieu de tenir compte de son âge, de son état de santé et de la mauvaise isolation phonique de l'immeuble. Elle était locataire de l'immeuble depuis de nombreuses années et elle n'avait jamais fait l'objet de plaintes par le passé.

- b.** Dans son mémoire-réponse du 26 mai 2015, la B\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) conclut au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de A\_\_\_\_\_ en tous les frais et dépens de l'instance.

En premier lieu, la B\_\_\_\_\_ conteste les allégués de A\_\_\_\_\_ relatifs aux lettres F et N du jugement querellé. Par ailleurs, elle relève que de nombreux

---

témoignages ont rapporté des faits antérieurs à la notification du congé qui rendent le maintien du bail insupportable pour les autres habitants de l'immeuble (témoins G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_) et ces témoignages sont des témoignages directs.

Le comportement de A\_\_\_\_\_ était constitutif d'une violation de son devoir de diligence. Elle perturbait la tranquillité des autres habitants de l'immeuble à toute heure du jour et de la nuit et elle se montrait agressive et violente envers eux. Par ailleurs, malgré la mise en demeure du 5 septembre 2012, A\_\_\_\_\_ avait persisté à enfreindre son devoir de diligence et à perturber gravement et durablement la tranquillité de ses voisins. Le maintien du bail était insupportable pour la B\_\_\_\_\_, qui recevait fréquemment des plaintes des locataires de l'immeuble qui ne pouvaient plus se reposer convenablement et dont certains locataires avaient exprimé la volonté de résilier leur contrat de bail à loyer.

La cause a été gardée à juger le 12 août 2015, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

**C.** Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

**a.** En date du 27 juillet 1976, M\_\_\_\_\_, ancienne propriétaire, a conclu un contrat de bail à loyer avec A\_\_\_\_\_ portant sur un appartement de quatre pièces No \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève. La cave No \_\_\_\_\_ faisait partie intégrante du contrat de bail.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et deux mois, soit pour la période courant du 1<sup>er</sup> août 1976 au 30 septembre 1977 avec clause de renouvellement tacite de six mois en six mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1977.

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

En dernier lieu, le loyer mensuel a été fixé à 1'140 fr., charges comprises.

**b.** Depuis une date indéterminée, l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ est devenu propriété de la B\_\_\_\_\_.

**c.** Par courrier du 5 septembre 2012, la régie N\_\_\_\_\_ SA, représentante de la bailleuse, a informé A\_\_\_\_\_ qu'elle faisait l'objet de plusieurs plaintes d'habitants de l'immeuble pour non-respect de la tranquillité de l'immeuble, troubles de voisinage et manque d'égards envers les voisins. A\_\_\_\_\_ était priée de prendre toutes les dispositions afin de respecter les règles et usages locatifs et de cesser d'incommoder les voisins, faute de quoi son contrat de bail à loyer serait résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO.

**d.** A\_\_\_\_\_ a répondu à ce courrier en date du 14 septembre 2012. Elle a expliqué être la cible de son voisin D\_\_\_\_\_ qui s'employait à lui faire du tort depuis deux

ans. En effet, D\_\_\_\_\_ l'insultait et la menaçait de mort lorsqu'elle se trouvait dans la salle de bains pour se laver. Il avait également à plusieurs reprises frappé à sa porte ou sur les tuyaux de chauffage de son appartement. Ce bruit résonnait dans tout l'immeuble. A\_\_\_\_\_ avait également reçu la visite de la police à quatre reprises, dans le but de lui causer du tort, pour des prétendues nuisances dont elle serait l'auteur. Elle avait déposé plainte contre D\_\_\_\_\_ afin de faire cesser ses agissements.

**e.** D\_\_\_\_\_ a signalé à la régie N\_\_\_\_\_SA, en date du 10 septembre 2012, que A\_\_\_\_\_ avait peint une grosse tache noire sur sa porte palière.

**f.** La régie N\_\_\_\_\_SA a convoqué A\_\_\_\_\_ à un rendez-vous en ses locaux le mercredi 10 octobre 2012 à 14h30. Une note manuscrite figure sur la convocation, laquelle mentionne : «lors de ce rendez-vous, impossible de s'expliquer».

**g.** En date du 4 janvier 2013, D\_\_\_\_\_ s'est une nouvelle fois plaint du comportement de A\_\_\_\_\_ à la régie N\_\_\_\_\_SA. A\_\_\_\_\_ l'insultait quotidiennement. La police ne faisait rien et le rendez-vous à la régie en octobre 2012 n'avait pas permis de modifier le comportement de A\_\_\_\_\_.

**h.** Une note manuscrite de la régie, datée du 9 janvier 2013, relève que «\_\_\_\_\_ se sont fait insulter par Madame A\_\_\_\_\_ alors qu'ils étaient devant l'ascenseur. Vu petit chien blanc.».

**i.** La mise en demeure du 5 septembre 2012 étant restée vaine, la bailleuse a résilié le contrat de bail à loyer de A\_\_\_\_\_ par avis officiel de résiliation du bail du 9 janvier 2013 pour le 28 février 2013. La résiliation du contrat était motivée par le fait que A\_\_\_\_\_ n'avait pas modifié son comportement à l'égard des voisins malgré la mise en demeure du 5 septembre 2012 et le rendez-vous à la régie en date du 10 octobre 2012.

**j.** A\_\_\_\_\_ a contesté ce congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 7 février 2013. Elle a conclu principalement à l'inefficacité du congé notifié le 9 janvier 2013 pour le 28 février 2013, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de quatre ans, avec possibilité de quitter son logement en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Une audience de conciliation s'est tenue en date du 16 mai 2013. Aucun accord n'ayant été trouvé à l'issue de l'audience, l'autorisation de procéder a été délivrée à A\_\_\_\_\_.

La cause n'a toutefois pas été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers.

---

**k.** La régie N\_\_\_\_\_SA a continué à recevoir des plaintes d'habitants de l'immeuble concernant le comportement de A\_\_\_\_\_ après la résiliation de son contrat de bail.

**l.** En effet, en date du 9 avril 2013, D\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ ont appelé la régie N\_\_\_\_\_SA pour se plaindre du comportement de A\_\_\_\_\_, cette dernière ayant crié de 1 heure à 7 heures du matin.

**m.** Le 22 avril 2013, D\_\_\_\_\_ a appelé une nouvelle fois la régie N\_\_\_\_\_SA pour l'informer que A\_\_\_\_\_ continuait à faire du bruit et l'empêchait de rentrer et de sortir de chez lui.

**n.** En date du 24 juillet 2013, CARITAS, représentante de A\_\_\_\_\_, a informé la régie N\_\_\_\_\_SA qu'elle avait en principe trouvé une solution de relogement pour la précitée pour le 1<sup>er</sup> octobre 2013.

Toutefois, par courrier du 2 septembre 2013, CARITAS a informé la régie N\_\_\_\_\_SA que cette solution de relogement n'avait malheureusement pas pu être concrétisée, sans responsabilité de la locataire.

**o.** En date du 17 septembre 2013, D\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à la régie, relevant qu'il était fortement dérangé par A\_\_\_\_\_ depuis environ deux ans. En raison du bruit qu'elle causait, il était régulièrement empêché de dormir. Elle frappait fort contre les radiateurs et les murs à toute heure du jour et de la nuit. Elle avait également enlevé la plaquette portant son nom sur sa porte palière et avait cassé celle-ci. Lorsqu'il rentrait chez lui, il arrivait à A\_\_\_\_\_ de l'accueillir avec des cris et de l'insulter en disant par exemple «fous le camp dehors.» D\_\_\_\_\_ se sentait très mal et a demandé à la régie de remédier à cette situation insoutenable.

**p.** En date du 24 septembre 2013, A\_\_\_\_\_ a formé une requête en constatation de l'inefficacité d'un congé par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Elle a conclu principalement à l'inefficacité du congé et au déboutement de la bailleresse de toutes autres ou contraires conclusions.

Une audience de conciliation s'est tenue en date du 12 décembre 2013. Aucun accord n'ayant été trouvé à l'issue de l'audience, l'autorisation de procéder a été délivrée à A\_\_\_\_\_.

La cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 13 janvier 2014.

**q.** Par mémoire-réponse et demande reconventionnelle du 4 mars 2014, la bailleresse a conclu principalement au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et sur demande reconventionnelle, à ce que la validité de la résiliation du contrat de bail extraordinaire du 9 janvier 2013 soit constatée, à ce que

---

A\_\_\_\_\_ soit condamnée à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens l'appartement litigieux avec exécution directe du jugement, à ce qu'elle soit condamnée à payer à la bailleuse la somme de 1'140 fr. par mois à titre d'indemnité pour occupation illicite et ce tant que la locataire occupera les lieux.

**r.** Le 27 mars 2014, elle a conclu au déboutement de sa partie adverse de ses conclusions reconventionnelles, dans la mesure où elle estimait le congé inefficace.

**s.** Par courrier du 2 décembre 2013, D\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_, R\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_ ont informé la régie N\_\_\_\_\_SA de ce que le comportement de A\_\_\_\_\_ était insupportable pour eux. En effet, elle tapait contre les murs et les portes à n'importe quelle heure du jour et de la nuit, ouvrait sa porte et criait et insultait tous les voisins qu'elle croisait. Il était ainsi devenu impossible pour certaines habitants de l'immeuble de dormir la nuit ou de rester dans leur appartement pendant la journée. Ils demandaient à la régie d'entreprendre au plus vite des mesures afin que cette situation cesse.

**t.** Le 22 janvier 2014, D\_\_\_\_\_ a écrit une nouvelle fois à la régie N\_\_\_\_\_SA pour l'informer du comportement de A\_\_\_\_\_. La situation ne s'était en effet guère arrangée depuis son dernier courrier. A\_\_\_\_\_ continuait à frapper contre le mur de son appartement et contre le radiateur à toute heure du jour et de la nuit. Elle insultait également D\_\_\_\_\_ à travers les murs de son appartement. Il souffrait de sérieux problèmes de sommeil tant A\_\_\_\_\_ faisait du bruit. Il se sentait très mal et espérait que la régie pourrait remédier à cette situation intenable.

**u.** Lors de l'audience de débats principaux du 18 juin 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le Conseil de la bailleuse a expliqué qu'il n'y avait pas eu d'amélioration. La régie enregistrait toujours autant de plaintes. Certains locataires demandaient même des réductions de loyer. Les premières plaintes écrites avaient été enregistrées en février 2012. Auparavant, il y avait eu des plaintes orales mais de manière moins intensive.

Le Conseil de la locataire a informé le Tribunal des baux et loyers qu'à sa connaissance A\_\_\_\_\_ vivait seule. Elle était à la retraite et avait des problèmes de santé d'ordre somatique. Elle avait une vue très limitée. Il n'avait pas de pièces à produire concernant d'éventuelles recherches d'appartements.

**v.** Lors de l'audience de débats principaux du 24 septembre 2014, A\_\_\_\_\_ a relevé qu'elle vivait seule dans l'appartement avec un petit chien. Elle avait 83 ans. Elle souffrait de rhumatisme dans les jambes, les genoux et les pieds. Elle avait été frappée par son voisin de palier au mois d'août, incident pour lequel la police

était venue sur place. Elle ne savait toutefois pas si un rapport avait été établi à cette occasion. Alors qu'elle regardait la télévision, son voisin avait tapé contre le mur. Elle était alors allée chez lui pour voir ce qu'il se passait. Il l'avait poussée en l'insultant et l'avait fait tomber contre sa porte. Quotidiennement, ce voisin l'insultait. Dès le matin, il tapait contre les murs et la traitait d'alcoolique.

**w.** Six témoins ont été entendus lors de l'audience de débats principaux du 24 septembre 2014.

**C**\_\_\_\_\_ a relevé qu'elle habitait l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ depuis mars-avril 2013 au \_\_\_\_\_ étage. Elle avait eu une fois à se plaindre du comportement de A\_\_\_\_\_ et avait appelé la police. Elle ne savait pas de qui il s'agissait mais elle avait entendu des cris à l'étage. Cela remontait à plusieurs mois. La police avait transféré son appel à des ambulanciers qui étaient venus sur place. Ces derniers étaient allés la voir en partant pour lui dire que tout allait bien. Par la suite, elle ne s'était plus plainte à qui que ce soit. Par contre, il y avait parfois des cris et des coups sur les portes. Elle n'était toutefois pas souvent à la maison puisqu'elle travaillait à plein temps. Elle ne pouvait pas dire si ces bruits se produisaient plutôt de jour ou de nuit. A l'époque de l'intervention, elle ne savait pas que les cris provenaient de chez A\_\_\_\_\_. Elle avait fait le rapprochement un jour quand elle avait vu A\_\_\_\_\_ assise par terre à l'étage et très agitée. Cette dernière frappait contre une porte et était soutenue par une voisine qui essayait de la raisonner. C'est à ce moment que C\_\_\_\_\_ avait reconnu la voix. Sauf erreur, à son étage, il y avait six appartements. A part les bruits usuels, elle n'entendait pas d'autres bruits dans l'immeuble, qui n'était pas très bien isolé. Les cris entendus étaient des cris de femme.

**E**\_\_\_\_\_ habite au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève depuis 1986. Il n'avait jamais eu spécialement à se plaindre du comportement d'un locataire de l'immeuble. Il y avait parfois du bruit mais sans plus. Son appartement se situait près de l'escalier et de l'ascenseur, donc il entendait les gens qui passaient par l'escalier. L'immeuble était mal isolé de sorte qu'il entendait les bruits de la vie courante, les discussions de couloir, qu'il n'écoutait toutefois pas, se concentrant sur sa vie personnelle. Il y avait environ quarante locataires donc il y avait passablement de mouvement. Il connaissait de vue A\_\_\_\_\_ et n'avait jamais eu d'altercations avec elle. S'il y avait du bruit, il n'allait pas voir d'où cela provenait. A\_\_\_\_\_ n'habitait pas au même étage que lui.

**F**\_\_\_\_\_ a relevé qu'il habitait dans l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ depuis mai-juin 2014 au \_\_\_\_\_ étage. Il n'avait jamais eu à se plaindre du comportement d'autres locataires dans l'immeuble. Il n'y avait pas de bruits particuliers. Il n'était pas souvent à la maison et passait le plus clair de son temps à l'université, et le week-end il ne se trouvait pas à Genève. Durant l'été 2014, il avait habité



l'appartement seulement les trois premières semaines d'août car il travaillait alors à \_\_\_\_\_. Il partait à 7 heures du matin et rentrait le soir pour dormir.

U\_\_\_\_\_ avait été l'assistance sociale de A\_\_\_\_\_ chez CARITAS jusqu'en 2013. La solution de relogement de A\_\_\_\_\_ dont il était question dans son courrier du 24 juillet 2013 ne s'était pas concrétisée pour des raisons architecturales. D'une part, il y avait un seuil pour accéder au balcon qui ne permettait pas à A\_\_\_\_\_ de s'y rendre avec son déambulateur, de surcroît la cuisine était très petite et il n'était pas possible d'installer une cuisinière comptant plus que deux plaques. Elle avait cessé de représenter A\_\_\_\_\_ car la collaboration avec elle était devenue très difficile. A\_\_\_\_\_ s'était plainte de nuisances sonores qu'elle subissait de la part de son voisin avec qui la cohabitation était difficile. Elle s'était rendue chez celle-ci mais n'avait rien remarqué de particulier.

V\_\_\_\_\_ du service d'aide social PRO SENECTUTE connaissait A\_\_\_\_\_ depuis une année environ. Il s'était rendu chaque mois pendant deux heures chez A\_\_\_\_\_ et n'avait pas entendu de bruits particuliers pendant ces rendez-vous.

x. Neuf témoins ont été entendus lors de l'audience de débats principaux du 13 novembre 2014.

W\_\_\_\_\_ a confirmé être le médecin traitant de A\_\_\_\_\_ depuis de longues années. Il voyait A\_\_\_\_\_ toutes les quatre ou cinq semaines à domicile. Il se souvenait de l'évènement lors duquel A\_\_\_\_\_ avait eu un incident avec son voisin. La précitée l'avait appelé le 17 septembre 2014 pour l'en informer. Elle était allée voir son voisin pour lui demander de faire moins de bruit et celui-ci l'aurait poussée. Elle serait alors tombée sur son déambulateur. W\_\_\_\_\_ s'était rendu à son domicile le 23 septembre 2014. A\_\_\_\_\_ lui avait à nouveau parlé des mêmes faits. Sa voisine avait appelé la police laquelle était venue et l'avait fait rentrer chez elle puis avait appelé SOS MEDECIN qui voulait l'emmener à l'hôpital pour finalement décider de l'emmener à la permanence de Carouge. A\_\_\_\_\_ lui avait expliqué qu'elle avait saigné du pied gauche. Il avait pu constater que le tiers inférieur du membre inférieur gauche présentait un hématome et était très enflé et douloureux. Il avait visionné les radios et a pu constater qu'il n'y avait pas de fracture. A\_\_\_\_\_ lui avait déjà fait part d'autres altercations avec son voisin, dont il ne connaissait toutefois pas le nom. Elle disait que ce voisin la harcelait. Lorsqu'il était allé la voir le 23 septembre 2014, il lui avait demandé si tout cela ne pouvait pas cesser. Il s'agissait d'une dame de 83 ans qui avait un passé tourmenté avec la perte d'un enfant et de son mari. Elle lui avait dit que ce voisin la harcelait et tenait à son égard des propos démesurés, des vilains mots avec connotation sexuelle. Selon A\_\_\_\_\_, l'immeuble avait des murs fins et depuis la salle de bains tout s'entendait. Elle mettait ainsi la radio dans sa salle de bains pour ne pas entendre les propos de son voisin. Auparavant, W\_\_\_\_\_ n'avait jamais entendu parler de problème de voisinage alors que

A\_\_\_\_\_ était dans l'appartement depuis quarante ou cinquante ans. Les problèmes étaient spécifiques avec ce voisin. Son état de santé général était relativement bon vu son âge. Elle avait des problèmes d'insuffisance veineuse avec varices aux jambes, des problèmes pulmonaires, soit une bronchite chronique depuis de nombreuses années, et un problème à la colonne vertébrale. Elle avait eu des opérations des deux yeux pour cause de cataracte. Elle voyait bien pour son âge, elle sortait son petit chien et allait faire ses commissions. Son problème majeur concernait ses relations avec son voisin au point que A\_\_\_\_\_ était prête à déménager pour retrouver sa tranquillité. Elle semblait avoir ainsi visité un appartement au \_\_\_\_\_. A\_\_\_\_\_ était très nerveuse en raison de cette situation. Il n'avait pas assisté à des crises mais quand elle lui relatait ses problèmes de cohabitation avec son voisin, elle disait qu'elle ne se laisserait pas faire. Il n'avait jamais su le nom du voisin de A\_\_\_\_\_. Celle-ci retenait phonétiquement le nom des gens vu qu'elle était illettrée. Elle lui avait montré où le voisin habitait soit sauf erreur en sortant de chez elle la porte de gauche.

G\_\_\_\_\_ habitait au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ depuis 2007. Il connaissait A\_\_\_\_\_ de vue. Suite aux problèmes, il était descendu la voir à deux reprises. Il s'agissait de nuisances sonores. L'immeuble était très mal insonorisé de telle sorte que tous les bruits quotidiens s'entendaient. La première fois qu'il était descendu voir A\_\_\_\_\_ cela devait être au mois d'août ou septembre 2013. Vers 22h30 ou 23h00. Il était descendu et avait frappé à sa porte comme il lui arrivait de le faire quand son voisin de palier faisait trop de bruit. Elle lui avait ouvert en hurlant et lui montrant une feuille selon laquelle elle devait aller au tribunal. Il lui avait dit qu'il ne pouvait rien faire et elle s'était calmée. La deuxième fois c'était au mois de septembre 2014, pendant la journée, elle était avec son déambulateur dans le couloir au 4<sup>ème</sup> étage et elle frappait contre une porte avec celui-ci. Elle tenait une louche dans une main. Il lui avait dit qu'elle ne pouvait pas faire ça, qu'elle n'était pas seule dans l'immeuble. Elle lui avait dit «vous avez vu ce qu'il m'a fait ?» et lui avait montré sa jambe, mais il n'avait rien vu d'apparent. Il a précisé que le 1<sup>er</sup> épisode concernait du bruit provenant de sa voisine de droite en sortant de son appartement alors que le 2<sup>ème</sup> épisode concernait du bruit provenant de son voisin de gauche. D'ailleurs lors du second épisode, il avait croisé ce dernier au 3<sup>ème</sup> étage dans l'escalier et il lui avait dit qu'il n'osait pas monter et attendait qu'elle se calme. Il y avait eu beaucoup d'autres épisodes, cela s'était toutefois calmé depuis environ un mois mais avant cela pouvait être quotidiennement même le samedi et dimanche très tôt le matin. Il se souvenait d'un jour où cela avait duré de 6h00 ou 7h00 du matin jusqu'à 14h00. G\_\_\_\_\_ occupait cet appartement depuis début 2012. Dès l'origine, il avait perçu des bruits. Ce n'était qu'en 2013 qu'il avait eu confirmation que les bruits provenaient de chez A\_\_\_\_\_. Il entendait des cris et des bruits de choc de plomberie. Il était musicien et faisait lui-même parfois du bruit de sorte qu'il était assez tolérant à ce sujet tant que cela n'empiétait pas sur la vie des autres habitants de l'immeuble.

---

**L**\_\_\_\_\_ est administratrice de la régie **N**\_\_\_\_\_SA et responsable du secrétariat. Il recevait de nombreux appels téléphoniques de voisins qui se plaignaient du comportement de **A**\_\_\_\_\_. Cela durait depuis environ trois ans. Cette dernière tapait contre les tuyaux, ne jetait pas ses sacs poubelle à l'endroit prévu, était désagréable et criait contre les locataires de l'immeuble. Dans un premier temps, la régie essayait toujours de calmer les choses, raison pour laquelle **A**\_\_\_\_\_ et son voisin, **D**\_\_\_\_\_, avaient été convoqués en ses bureaux. **A**\_\_\_\_\_ était venue accompagnée d'une amie mais il n'avait pas été possible de dialoguer avec elle bien que son amie ait tenté de la calmer. Certains locataires hésitaient à résilier leurs baux tellement la situation était invivable. A sa connaissance, il n'y avait pas eu de plaintes concernant d'autres locataires de l'immeuble. Il y avait certes un conflit opposant **A**\_\_\_\_\_ à **D**\_\_\_\_\_, mais celui-ci disait qu'il ne faisait rien du tout et que le problème venait d'elle. Le bail de **D**\_\_\_\_\_ n'avait pas été résilié. Les plaintes téléphoniques ne provenaient pas uniquement de **D**\_\_\_\_\_ mais de plusieurs locataires.

**D**\_\_\_\_\_ habitait l'immeuble depuis 2007. Il était d'abord resté trois ans au 1<sup>er</sup> étage puis il était monté au \_\_\_\_\_ étage en 2010. Depuis presque deux ans, **A**\_\_\_\_\_ tapait contre les murs, criait dans son appartement. Dès qu'il rentrait, elle lui demandait pourquoi il était rentré, pourquoi il restait à la maison, et ceci quotidiennement. Elle ne faisait pas ça seulement avec lui mais également avec son autre voisin de palier. Il avait appelé la régie et plusieurs fois la police était venue sur place. En automne 2014, elle lui avait lancé deux couteaux. Le voisin avait fait des photographies et ils avaient appelé la police. Le Tribunal lui a soumis les pièces 17 déf. Il s'agissait bien de photographies de sa porte d'entrée. **A**\_\_\_\_\_ y avait fait des marques au moyen de son déambulateur. Au début, il descendait les poubelles que **A**\_\_\_\_\_ laissait devant la porte de son logement. Il ne l'avait jamais poussée. Elle était venue chez lui et avait tapé contre la porte en hurlant qu'il devait partir. Il n'avait pas ouvert la porte et avait immédiatement téléphoné à la police. Il habitait seul. Il travaillait et rentrait à 18h00 environ, sauf le mardi et le jeudi où il rentrait à 20h30. Il ne regardait jamais la télévision car dès qu'il l'enclenchait, **A**\_\_\_\_\_ commençait à hurler et à lui demander ce qu'il faisait chez lui. Il n'y avait pas d'autres locataires qui faisaient du bruit. **D**\_\_\_\_\_ ne répondait pas aux insultes de **A**\_\_\_\_\_. Il se sentait démuni car il s'agissait d'une dame âgée.

**H**\_\_\_\_\_ habitait depuis décembre 2010 au \_\_\_\_\_ étage. Il connaissait **A**\_\_\_\_\_. Il s'était plaint plusieurs fois à la régie de son comportement car elle criait pendant la journée et tapait contre les portes de ses voisins de palier. La résonance était forte sur le palier. Elle n'avait jamais tapé contre sa porte. Il avait plusieurs enregistrements à ce sujet. Elle traitait ses voisins notamment d'assassins. Il avait des horaires irréguliers et parfois il rentrait l'après-midi pour faire une sieste. Parfois, il ne pouvait pas se reposer tant **A**\_\_\_\_\_ faisait du bruit, ce qui le rendait très nerveux. Il était allé une fois sonner à sa porte et là elle

l'avait traité de tous les noms, et lui avait dit que s'il venait encore une fois frapper à sa porte elle lui casserait la tête. Elle s'en prenait particulièrement à ses deux voisins directs. Les noms sur les portes de ces deux voisins avaient été arrachés et il avait appris que c'était l'œuvre de A\_\_\_\_\_. Cela faisait quatre ans qu'il habitait l'immeuble et il n'avait jamais entendu du bruit provenant de ces deux voisins qui aurait pu énerver A\_\_\_\_\_. Il y avait environ un mois il avait entendu du bruit : il n'était pas sorti tout de suite car il avait l'habitude. Ensuite il avait entendu A\_\_\_\_\_ qui criait «vous pouvez appeler la police». Il était alors sorti et l'avait filmée. Il y avait deux couteaux aux pieds de D\_\_\_\_\_. Celui-ci avait appelé la police et était allée chez A\_\_\_\_\_. Elle n'avait jamais admis que ces couteaux étaient les siens. A Noël 2011 déjà, A\_\_\_\_\_ était sortie avec un couteau de cuisine. Tous les habitants de l'immeuble étaient sortis de leurs logements. Une voisine du \_\_\_\_\_ étage avait appelé la police mais en vain. Il y avait d'autres locataires qui se plaignaient du bruit provenant de A\_\_\_\_\_, notamment un locataire du 3<sup>ème</sup> étage. Selon lui, A\_\_\_\_\_ avait un problème et devait être prise en charge. Il la voyait souvent acheter des bouteilles de vin mais il ne savait pas si c'était pour son propre usage.

I\_\_\_\_\_ habitait l'immeuble depuis environ vingt ou vingt et un ans, au \_\_\_\_\_ étage. Il connaissait A\_\_\_\_\_, qui habitait au-dessus de lui. Il avait déjà eu à se plaindre de son comportement, du bruit pendant la nuit, des cris, des coups donnés contre les portes, de l'eau qui coulait toute la nuit et des insultes contre les voisins. Il avait appelé une fois la police quand elle faisait couler l'eau dans sa baignoire. Il avait été la voir pour parler avec elle. Elle lui avait répondu «fais ce que tu veux tu peux appeler la police.» A\_\_\_\_\_ était déjà dans l'immeuble quand il avait emménagé. Les problèmes étaient survenus il y a environ deux ans. Elle insultait régulièrement ses voisins et lui-même en espagnol, et plus particulièrement un voisin d'origine turque, qu'elle avait pris en grippe. C'était un gentil monsieur qui ne dérangeait personne dont l'appartement se situait à gauche en entrant dans celui de A\_\_\_\_\_. Elle frappait avec une louche et avec son déambulateur contre la porte de ses voisins. Il l'a vue sortir une fois avec un couteau. Quelques fois, A\_\_\_\_\_ avait écouté la radio à un niveau sonore élevé et il lui avait dit d'arrêter, ce qu'elle avait fait.

J\_\_\_\_\_ habitait l'immeuble depuis 2007 au \_\_\_\_\_ étage. Il connaissait A\_\_\_\_\_, qui habite au \_\_\_\_\_ étage. Il avait pu constater qu'elle tapait contre les portes et contre les radiateurs. Elle criait par ailleurs très fort. Il ne l'avait pas vue taper contre les radiateurs mais il avait déduit d'après le son que les bruits provenaient de son appartement. Cela durait depuis environ deux ou trois ans. Il y avait des périodes où c'était quotidien, jour et nuit, puis la situation se calmait pendant un certain temps. Certains voisins avaient essayé de parler à A\_\_\_\_\_ mais en vain, le problème persistait toujours.

---

Y\_\_\_\_\_, employé de [une entreprise de nettoyage], a expliqué que, dans le cadre de l'exercice de sa profession, il avait le mandat d'intervenir au 1\_\_\_\_\_. Se posait régulièrement un problème d'ordures ménagères laissées sur les paliers devant les portes d'appartements ainsi que devant le local à poubelles alors que les containers étaient vides. La régie N\_\_\_\_\_SA lui avait demandé d'ouvrir les sacs poubelles concernés afin d'essayer de trouver des noms, ce qu'il avait fait. Il avait découvert plusieurs noms de locataires dont celui de A\_\_\_\_\_. Il y avait également deux autres locataires concernés, mais ces derniers avaient rapidement remédié à la situation. A\_\_\_\_\_ quant à elle avait continué et souvent devant un employé de \_\_\_\_\_. Il avait lui-même eu affaire à A\_\_\_\_\_ lors d'un rendez-vous de chantier. Elle était assez virulente et son chien avait uriné sur la caisse à outils de l'un de ses ouvriers. Un employé de la régie N\_\_\_\_\_SA avait été insulté à cette occasion.

K\_\_\_\_\_, installateur sanitaire, a expliqué que dans le cadre de sa profession, il intervenait depuis de nombreuses années dans l'immeuble situé 1\_\_\_\_\_. Cela faisait de nombreuses années qu'il avait affaire à A\_\_\_\_\_. Cette dame ne supportait pas qu'il travaille à l'étage où elle habitait. Il avait fait des rénovations d'appartements situés sur le même palier et l'attitude de A\_\_\_\_\_ avait été très pénible pour les ouvriers. A\_\_\_\_\_ était odieuse avec les ouvriers du témoin et les insultaient. Il n'avait pas constaté que l'immeuble était particulièrement mal insonorisé.

y. A l'issue de l'audience, le Conseil de A\_\_\_\_\_ a sollicité l'audition des témoins Z\_\_\_\_\_ et AA\_\_\_\_\_ alors que le Conseil de la B\_\_\_\_\_ a souhaité que les témoins T\_\_\_\_\_ et S\_\_\_\_\_ soient reconvoqués s'il devait y avoir une nouvelle audience. Le Tribunal des baux et loyers a toutefois clôturé la phase d'administration des preuves par ordonnance du 13 novembre 2014.

Par chargé de pièces complémentaires du 4 novembre 2014, la B\_\_\_\_\_ a produit diverses photographies de la porte d'entrée de l'appartement de D\_\_\_\_\_ présentant des traces de coups.

z. Les parties ont persisté dans toutes leurs conclusions dans leurs plaidoiries finales écrites du 18 décembre 2014.

### **EN DROIT**

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat

---

subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 et 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid.1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 13'680 fr. En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (13'680 fr. x 3 = 41'040 fr.), seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n<sup>os</sup> 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

**1.4** En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours, compte tenu des fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. a CPC).

Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

- 2.** L'appelante fait valoir que son droit d'être entendue a été violé, en raison du fait que le Tribunal a refusé l'audition de deux témoins supplémentaires.

**2.1** La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement en temps utile (art. 152 al. 1 CPC).

---

Selon la jurisprudence, qu'il soit fondé sur l'art. 29 al. 2 Cst. ou sur l'art. 8 CC, qui s'applique si les moyens de preuve sont invoqués en relation avec un droit subjectif privé découlant d'une norme de droit matériel fédéral (arrêt 5A\_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1), le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par *une* mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 189 consid. 5.2.2, JdT 2007 I 197; 133 III 295 consid. 7.1, JdT 2008 I 160, SJ 2007 I 513).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est considérablement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf.; 5A\_540/2012 du 5 décembre 2012 consid. 2.1; 5A\_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1).

**2.2** En l'espèce, l'appelante n'indique pas quels faits exactement l'audition des témoins supplémentaires qu'elle propose serait susceptible d'établir.

Il ressort de plus du dossier que l'audition des quinze témoins à laquelle le Tribunal a procédé, ainsi que les pièces produites, suffisent à établir à satisfaction de droit les faits pertinents.

C'est par conséquent à juste titre que le Tribunal a refusé l'audition des témoins supplémentaires requise par l'appelante, dans la mesure où celle-ci n'était pas utile.

- 3.** L'appelante soutient que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées pour procéder à la résiliation du contrat de bail à loyer qui la liait à l'intimée et que c'est ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que le congé était efficace.

**3.1** A teneur de l'art. 257f al. 1 et 2, 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.

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 moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO).

La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des 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 (SJ 2014 I 210; arrêt du Tribunal fédéral 4A.87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1).

Pour qu'un bail puisse être résilié en vertu de cette disposition, il faut notamment que le locataire, par sa manière de se comporter dans le bâtiment, n'ait pas respecté les égards qui sont dus aux autres locataires, en portant atteinte, par exemple, à leur tranquillité (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 78-79; HIGI, *Commentaire zurichois*, No 12 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, No 36 ad art. 257f CO).

En particulier, le locataire doit s'abstenir de faire du bruit, de générer des odeurs nauséabondes, d'utiliser des produits toxiques, de se comporter de manière contraire aux mœurs ou de tolérer de tels comportements dans les locaux loués ou de violer le droit pénal, par exemple en injuriant les voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles (LACHAT, *op. cit.*, p.78-79).

Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (SVIT-Kommentar, Nos 33-34 ad art. 257f CO; HIGI, *op. cit.*, No 58 ad art. 257f CO). Le congé présuppose que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison. La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux. La réponse à cette question ne repose toutefois pas sur des critères abstraits, mais fait appel aux règles de l'équité, lesquelles imposent de tenir compte de toutes les circonstances importantes de l'espèce, y compris des circonstances objectives et subjectives propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble (HIGI, *op. cit.*, No 59 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, No 35 ad art. 257f CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 679).

A côté de la norme générale relative au locataire qui enfreint (gravement) son devoir de diligence (art. 257f al. 3 CO), la loi mentionne le cas spécifique de celui qui cause volontairement un préjudice grave à la chose louée (art. 257f al. 4 CO). Il en va ainsi du locataire qui détruit son logement, «sabote» une installation ou commet une violation volontaire et grave des égards dus aux voisins : blessures volontaires infligées aux autres locataires, meurtre, dommage volontaire grave à la propriété des voisins (LACHAT, *op. cit.*, pp. 676-677; WEBER, *Commentaire bâlois*, No 7 ad art. 257f CO; SVIT-Kommentar, No 40 ad art. 257f CO; HIGI, *Commentaire zurichois*, No 78 ad art. 257f CO; THANEL, *Ausgewählte Entscheide zum Kündigungsschutz*, Fachreihe Mietrecht No 4, 1996. p. 10).

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 2).



**3.2** Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (SJ 2014 I 211). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois et d'un peu plus de huit mois n'ont pas été jugés excessifs (SJ 2014 I 211; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3 in SJ 2004 I 93; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3; WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in Séminaire du Droit du bail, 2006, No 27, p.9).

Le Tribunal fédéral a même qualifié de «court» un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd).

En effet, plus le laps de temps écoulé entre un ultime avertissement et la résiliation du bail est Z\_\_\_\_\_, plus le seuil de tolérance du bailleur envers la perturbation reprochée au locataire peut être considéré comme étant élevé (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 bb) aaa)).

**3.3** Dans le cas présent, depuis le mois de septembre 2012 à tout le moins, la bailleuse a reçu de nombreuses plaintes au sujet du comportement de l'appelante. En effet, cette dernière criait, tapait contre les radiateurs et les murs ainsi que contre les portes de ses voisins, au moyen de son déambulateur ou d'une louche, et laissait couler l'eau, à toute heure du jour et de la nuit, empêchant ainsi les autres habitants de l'immeuble de trouver le sommeil. Il a également été établi que l'appelante insultait ses voisins ainsi que les ouvriers qui travaillaient dans l'immeuble. Elle lançait également des couteaux.

Les témoins G\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ ont confirmé l'existence de nuisances sonores insupportables provenant de l'appartement de l'appelante depuis l'automne 2012 à tout le moins.

A cela s'ajoute que, si l'immeuble est le cas échéant mal insonorisé, l'appelante doit faire preuve d'autant plus d'égards envers ses voisins.

L'intimée a adressé une protestation écrite à l'appelante en date du 5 septembre 2012, dans laquelle l'appelante était priée de prendre toutes les dispositions afin de respecter les règles et usages locatifs et de cesser d'incommoder ses voisins, faute de quoi son contrat de bail serait résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO. Cette mise en demeure était claire et l'appelante ne pouvait que comprendre qu'elle devait cesser d'incommoder ses voisins.

Cet avertissement est toutefois demeuré inopérant. L'appelante n'a jamais modifié son comportement qu'elle a continué à adopter jusqu'à la résiliation du contrat de bail.

Dès la réception d'une nouvelle plainte au mois de janvier 2013, l'intimée a immédiatement procédé à la résiliation du contrat de bail à loyer de l'appelante par avis officiel du 9 janvier 2013 pour le 28 février 2013.

La chronologie des évènements démontre que l'intimée a agi rapidement dès qu'elle a eu connaissance du fait que la situation ne s'était pas améliorée.

De surcroît, le temps qui s'est écoulé entre la mise en demeure du 5 septembre 2012 et l'avis de résiliation du bail du 9 janvier 2013 est inférieur à cinq mois, délai qui ne saurait être qualifié d'excessif compte tenu de la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît que les faits qui peuvent être imputés à l'appelante sont suffisamment graves pour justifier un congé anticipé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO.

Toutes les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées dans le cas présent, la Cour confirmera le jugement attaqué.

4. A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/297/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 mars 2015 dans la cause C/20136/2013-6 OSB.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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

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