

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7119/2014

ACJC/234/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 FÉVRIER 2016

Entre

Madame A. _____, domiciliée _____, (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 avril 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,

et

Monsieur B. _____, p.a. _____, Genève, intimé, comparant par Me Jean-Yves SCHMIDHAUSER, avocat, place des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24 février 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 17 avril 2015, expédié pour notification aux parties le 24 avril 2015, le Tribunal des baux et loyers sur demande principale, a déclaré valable le congé notifié le 6 mars 2014 pour le 30 avril 2014 par B. _____ à A. _____ pour l'appartement de 5 pièces qu'elle loue au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE), ainsi que pour ses éventuelles dépendances, et a dit que la contestation du congé notifié le 7 mars 2014 pour le 31 mars 2015 par B. _____ à A. _____ concernant l'appartement précité était devenu sans objet.

Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a condamné A. _____ à évacuer immédiatement de sa personne, de ses biens, et de tout tiers dont elle est responsable l'appartement précité ainsi que ses éventuelles dépendances.

Il a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a considéré que la culture de 102 plants de cannabis par le fils d'A. _____, C. _____, dans une armoire située dans l'appartement loué, constituait un motif de résiliation du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO et que les autres conditions d'application de cette disposition étaient réunies. Ayant admis la validité de la résiliation du bail, le Tribunal a constaté que la locataire ne disposait plus d'aucun titre juridique autorisant à rester dans les locaux et a ainsi prononcé son évacuation.

- B. a.** Par acte déposé le 27 mai 2015 au greffe de la Cour de justice, A. _____ (ci-après : la locataire) forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut principalement à la constatation de l'inefficacité du congé qui lui a été notifié le 6 mars 2014 et au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il statue sur le congé qui lui a été donné le 7 mars 2014 pour le 31 mars 2015. Subsidièrement, elle conclut à l'annulation du congé qui lui a été donné le 7 mars 2014 pour le 31 mars 2015. Plus subsidiairement, elle conclut à ce que le Tribunal lui octroie une prolongation de bail de quatre ans, échéant au 31 mars 2019, l'autorise à restituer l'appartement en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin de chaque mois et fixe le loyer de son appartement à 10'800 fr. par année, charges non comprises, pendant toute la durée de la prolongation.

b. Invité à se déterminer par écrit, B. _____ au greffe de la Cour en date du 22 juin 2015, s'en rapporte à justice quant à la recevabilité de l'appel. Il conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions, dans les limites de leur recevabilité, à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de l'appelante en tous les frais judiciaires et dépens, lesquels comprendront une indemnité équitable valant participation aux honoraires de son conseil.

c. Par écriture déposée le 9 juillet 2015, l'appelante a répliqué, persistant dans ses conclusions.

d. L'intimé a dupliqué par une écriture du 15 juillet 2015 et persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger par courrier du 11 août 2015.

f. Par lettre déposée le 15 décembre 2015 au greffe de la Cour, l'appelante produit deux courriers électroniques adressés par C._____ au bailleur. Dans le courrier électronique du 11 décembre 2015, il se plaint d'une forte odeur de cannabis dans l'allée et estime qu'elle provient de l'appartement des D._____. Dans le courrier électronique du 12 décembre 2015, il se plaint du fait qu'un des fils D._____ serait venu le harceler et le menacer.

Dans ces deux courriers électroniques, C._____ demande au bailleur d'intervenir.

g. Par courrier du 16 décembre 2015, l'intimé conclut à l'écartement des pièces complémentaires produites par l'appelante. A titre subsidiaire, il conteste leur contenu et soutient qu'elles n'ont aucune valeur probante, dès lors qu'elles ne sont que des déclarations unilatérales d'une personne directement concernée par le litige.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. L'immeuble sis _____ (GE), propriété du bailleur depuis environ dix ans, comporte 3 étages (un rez surélevé avec 2 étages) et deux appartements par étage.

b. Par contrat de bail à loyer du 19 mars 1999, l'appelante est devenue locataire d'un appartement de 5 pièces situé au 2^{ème} étage de cet immeuble, dont l'usage est réservé à l'habitation de son fils, C._____.

Le contrat a été conclu pour un an, du 1^{er} avril 1999 au 31 mars 2000, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

c. Par procès-verbal de conciliation du 9 novembre 2009, les parties ont convenu de proroger le bail jusqu'au 31 mars 2014 et de fixer le loyer annuel à 12'000 fr., hors charges, du 1^{er} avril 2009 au 31 mars 2010, avec clause d'indexation à l'ISPC dès le 1^{er} avril 2010.

Par avis de majoration du 12 mars 2010, le loyer a été fixé à l'009 fr. par mois, hors charges.

d. Le 19 décembre 2009, la police a procédé à l'arrestation de C._____ après avoir découvert dans l'appartement une pièce équipée de plusieurs ustensiles servant à la culture du cannabis (lampes à sodium, ventilations, miroirs, etc.), ainsi que 198 plants de cannabis en cours de fleuraison et 97 pousses de plantes.

e. Le 24 février 2010, la locataire a sollicité de la régie représentant le bailleur l'exécution de divers travaux d'entretien.

f. Dans sa réponse du 8 mars 2010, la régie en a accepté certains mais en a refusé d'autres dans la mesure où ils étaient liés à l'installation d'un laboratoire de cannabis par C._____. Elle a par ailleurs informé la locataire qu'elle résilierait le bail si, à l'avenir, des plantations de cannabis venaient à être trouvées dans l'appartement.

g. Le 10 mars 2010, C._____ a réitéré la demande d'exécution de travaux.

h. A la suite du refus de la régie d'entreprendre l'intégralité des travaux sollicités sans contrepartie financière, la locataire a consigné son loyer dès le mois d'avril 2010. Par requête déposée en conciliation le 30 avril 2010, elle a conclu à la validation de la consignation, à l'exécution de travaux et à la réduction de son loyer.

i. La procédure, référencée sous le numéro de cause C/9307/2010, s'est soldée par un jugement du Tribunal des baux et loyers du 29 septembre 2011, condamnant le bailleur à réaliser des travaux de peinture à la salle de bains et au salon et octroyant une réduction de loyer de 3%, du 25 février 2010 jusqu'à exécution des travaux.

j. Par jugement du 23 septembre 2010, le Tribunal de Police a reconnu C._____ coupable d'infraction à l'art. 19a LStup pour avoir consommé du cannabis et cultivé du cannabis pour sa propre consommation. Il a été condamné à une amende de 1'000 fr., sous déduction de 5 jours de détention avant jugement équivalent à 500 fr. d'amende.

k. Par avis de résiliation du 24 septembre 2010, la locataire s'est vue signifier son congé pour le 31 décembre 2010 pour justes motifs.

Dans la lettre d'accompagnement, le conseil du bailleur a expliqué qu'une audience pénale du même jour avait confirmé que C._____ cultivait du cannabis dans l'appartement, ce que celui-ci avait jusqu'alors nié. Le bailleur estimait au vu de ces faits que la continuation du bail lui était intolérable.

l. Ce congé, contesté en temps utile dans une procédure référencée sous le numéro de cause C/27882/2010, s'est soldé par un jugement du 11 mai 2011 du Tribunal des baux et loyers, qui en a constaté l'inefficacité, tant au regard de l'art. 257f al. 3 CO (disposition spéciale) que de l'art. 266g CO (disposition générale).

Le Tribunal a retenu que C._____, dont les actes pouvaient être imputés à sa mère, avait cultivé du cannabis jusqu'à l'intervention de la police en décembre 2009. Le bailleur, informé de cette situation par sa régie, avait menacé en mars 2010 la locataire de résilier son bail si à l'avenir de telles plantations venaient à être trouvées dans l'appartement. Le bailleur aurait dû procéder à la résiliation immédiate du bail à ce moment-là déjà, s'il estimait que la découverte des plants de cannabis était suffisamment grave pour rendre la poursuite des rapports contractuels insupportable. *"En se contentant d'envoyer un avertissement à la locataire, le bailleur a[vait] lui-même reconnu que les faits incriminés n'étaient pas propres à justifier la résiliation anticipée du bail, sauf cas de récidive"*. Ainsi, lors de la notification du congé, en septembre 2010, il n'existait plus de justes motifs de résiliation, l'avertissement adressé par le bailleur ayant porté ses fruits.

Le Tribunal a relevé que le bailleur pouvait en tout état difficilement soutenir que la culture de cannabis dans le cas d'espèce rendait la poursuite du bail intolérable, puisque aucune plainte du voisinage n'avait été relevée et qu'aucun trafic de stupéfiants avec des tiers n'avait été démontré.

m. Le 25 février 2014, une nouvelle perquisition chez C._____ a conduit à la saisie de 102 plants de chanvre et de matériel servant à la culture.

n. Par avis officiel du 6 mars 2014, la régie représentant le bailleur a résilié le bail de la locataire pour le 30 avril 2014, pour justes motifs, sans indication de base légale.

La lettre d'accompagnement fait état d'une récidive par C._____ de plantation de cannabis ayant donné lieu à l'intervention précitée de police.

o. Par avis officiel du 7 mars 2014, la régie a résilié le bail de la locataire pour son échéance du 31 mars 2015, "subsidièrement à la résiliation extraordinaire signifiée le 6 mars 2014 au sens de l'art. 257f al. 3 CO".

La lettre d'accompagnement se réfère au même motif que la précédente.

p. Le Conseil de la locataire a informé la régie le 25 mars 2014 qu'il allait contester ces congés et, parallèlement, a requis l'exécution de divers travaux d'entretien, ce à quoi le bailleur a répondu qu'il n'y donnerait pas suite, estimant qu'il s'agissait-là d'une pure mesure de rétorsion.

q. La locataire a déposé le 7 avril 2014 en conciliation trois requêtes, qui chacune ont fait l'objet d'une autorisation de procéder délivrée le 30 juin 2014 et ont été portées devant le Tribunal le 28 août 2014.

(a) La première, enregistrée sous cause C/7119/2014, par laquelle elle a conclu à l'inefficacité du congé extraordinaire du 6 mars 2014.

(b) La seconde, enregistrée sous cause C/7120/2014, par laquelle elle a conclu à l'annulation du congé ordinaire du 7 mars 2014, donné pendant la période de protection légale de 3 ans, subsidiairement à l'octroi d'une pleine prolongation de bail avec diminution du loyer annuel à 10'800 fr. hors charges vu la baisse du taux hypothécaire et la possibilité de résilier en tout temps son bail moyennant préavis de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

(c) La troisième, enregistrée sous cause C/7121/2014, par laquelle elle a conclu à l'exécution de divers travaux.

r. Le 28 octobre 2014, le bailleur a conclu au déboutement de la locataire de ses conclusions et reconventionnellement, dans la cause C/7119/2014, à son évacuation. Il a soutenu que le congé du 6 mars 2014 devait être validé sur la base de l'art 266g CO, subsidiairement de l'art. 257f al. 3 et 4 CO. En rapport avec cette dernière disposition, il s'est référé à l'avertissement donné le 8 mars 2010 - en tout état superflu, puisque C._____ n'obtempérait pas aux avertissements - et au jugement du Tribunal du 11 mai 2011, qui précisait que les faits incriminés pouvaient justifier une résiliation anticipée en cas de récidive. Enfin, la transformation de l'appartement en plantation de cannabis et en laboratoire d'extraction et de raffinement de cette drogue rendait la continuation du bail intolérable, condition qui selon le bailleur n'avait toutefois pas à être remplie, puisqu'il suffisait, pour valider le congé, de constater l'usage persistant qui était fait du logement, en violation du contrat de bail et du droit public (sic).

s. Le 25 novembre 2014, la locataire a conclu au rejet de ces conclusions reconventionnelles, en les qualifiant de prématurées puisque le congé sur lequel elles se fondaient n'était pas validé.

Elle a réitéré que la consommation de chanvre était destinée au seul usage de son fils, et a produit une ordonnance pénale du 26 février 2014 qui reconnaît ce dernier coupable d'infraction à l'art. 19a ch. 1 de la LStup, le condamne à une amende de 400 fr. et ordonne le séquestre, la confiscation et la destruction de la drogue saisie lors de la perquisition du 25 février 2014.

t. A l'audience du 12 janvier 2015, d'entente entre les parties, les deux premières procédures ont été jointes sous cause C/7119/2014 et la troisième a été suspendue jusqu'à droit jugé dans celle-ci.

La locataire, qui s'est dite sensible aux odeurs du fait qu'elle était une ancienne fumeuse de cigarettes, a indiqué que le hall d'entrée de l'immeuble sentait régulièrement le joint, ce qui n'était pas le cas de l'appartement de son fils.

Son Conseil a déclaré que de l'avis de C._____, ces odeurs provenaient de l'appartement au premier étage occupé par la famille D._____ avec laquelle il avait eu plusieurs différends, et dont le bailleur avait été directement informé par

ses soins. Ce dernier opérait un traitement à deux vitesses s'agissant de cette famille et d'A._____, peut-être parce que la première, contrairement à la seconde, avait accepté la notification de hausses de loyer.

Le bailleur a déclaré que les seules hausses notifiées l'avaient été d'entente avec les locataires qui lui avaient demandé des travaux d'entretien. Il savait par E._____ D._____ que l'un de ses fils consommait de la marijuana, et qu'il avait même été arrêté à l'extérieur pour ce fait. En revanche, lui-même qui se rendait chaque cinq à six semaines dans l'immeuble n'avait jamais perçu d'odeurs de chanvre dans l'entrée, ni aux étages, y compris à celui occupé par C._____.

u. Le Tribunal a entendu plusieurs témoins :

E._____ D._____ a confirmé que son fils aîné de 17 ans consommait de l'herbe depuis un an, ce qu'elle interdisait formellement à la maison, tant à l'intérieur que sur le balcon et ce pour les cigarettes également. Elle ne pouvait bien sûr pas s'assurer du suivi de ses ordres lorsqu'elle était absente. Depuis 2012, elle n'avait plus formulé de plaintes à l'encontre de C._____. Des odeurs surgissaient de temps à autre, mais c'était acceptable. C._____ se plaignait en revanche de prétendues odeurs de cigarettes remontant chez lui, dues au locataire du rez voire à la fille de E._____ D._____, qui lorsqu'elle rendait visite à sa mère, fumait sur le balcon. Sous ce prétexte, C._____ avait installé en 2011 sur sa terrasse un tuyau qui propageait une odeur pestilentielle et l'obligeait à fermer ses fenêtres.

C._____ a indiqué que les plants saisis chez lui par la police, dont les photographies ont été versées à la procédure, mesuraient 40 centimètres de haut et étaient contenus dans une armoire de 1m20 de large sur 1m80 de long de surface au sol, située à l'entrée de l'une des chambres. Les lampes étaient fixées dans l'armoire, qui était de type de celle en textile utilisée pour suspendre des habits. Une armoire représentait 4 à 6 mois de consommation, à raison de 2 à 3 joints quotidiens. Les plantes étaient nourries par la terre, moyennant 10 litres d'eau par jour. Il ne s'agissait donc pas d'une culture hydroponique. Sur les photos, les fleurs étaient en formation, avec encore un bon mois pour arriver à maturation. C._____ a dit qu'à cette époque-là, il fumait donc des joints sur la base d'une précédente récolte de culture et/ou se ravitaillait à l'extérieur. Il soupçonnait la police d'être intervenue sur dénonciation. Celle-ci lui avait en tout cas confirmé qu'elle avait, avant sa visite, vérifié sa consommation d'électricité pour s'assurer de l'existence d'une plantation. La police ne pouvait pas être intervenue en raison d'odeurs, puisqu'il avait installé chez lui une extraction d'air en permanence avec l'extérieur, par le biais d'un tuyau qui donnait sur la fenêtre qu'il laissait constamment ouverte. Ce tuyau n'était pas le même que celui qu'il avait installé sur le balcon pour se prémunir des odeurs de fumée en provenance du logement de E._____ D._____ et du locataire du rez. C._____ a confirmé qu'à sa connaissance, les deux fils D._____ et lui étaient les seuls habitants de

l'immeuble à fumer des joints. N'étant pas en bon rapport avec cette famille, il n'avait jamais approvisionné ces derniers.

C._____ a assuré qu'il n'y avait aucune chance pour qu'il recommence à cultiver du chanvre dans son appartement. Certes, la première intervention de la police n'avait pas suffi à le dissuader. Il avait aussi pensé que la politique du bailleur en la matière s'était assouplie à la suite d'un courriel qu'il lui avait envoyé le 29 juillet 2013 pour se plaindre des fils D._____, et qui était demeuré sans réponse.

F._____, compagne de C._____ depuis janvier 2014 dont elle vit séparée, non fumeuse, a déclaré qu'elle n'avait jamais perçu d'odeurs de joints chez lui. Elle en avait en revanche senti en provenance de l'extérieur et dans les couloirs, surtout au 1^{er} étage.

G._____, ami d'enfance de C._____, a fait un témoignage identique. Il a confirmé que les plants de cannabis, qu'il avait vus une fois, étaient contenus dans une armoire, située dans l'une des pièces de l'appartement.

v. Les parties ont persisté dans leurs conclusions par écritures du 31 mars 2015.

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997, in SJ 1997 p. 493 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, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

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; 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer mensuel, hors charges, s'élève à 1'009 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est 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.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers du 17 avril 2015 a été communiqué aux parties le 24 avril 2015 et a été reçu par elles le 27 avril 2015.

Le délai de 30 jours pour former appel a commencé à courir le lendemain (art. 142 al. 1 CPC), soit le 28 avril 2015. Le délai de 30 jours a pris fin le 27 mai 2015.

L'appel ayant été déposé au greffe de la Cour de céans le 27 mai 2015, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est donc recevable.

1.3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

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

Lorsque la procédure est soumise à la maxime inquisitoire, les faits et moyens de preuve nouveaux peuvent être invoqués jusqu'à l'entrée en délibération de l'instance d'appel (VOLKART, DIKE-Komm ZPO, 2011, n. 17 ad art. 317 CPC; BRUNNER, KuKo ZPO, 2010, n. 8 ad art. 317 CPC; REETZ/HILBER, op. cit., n. 14 ad art. 317 CPC; SPÜHLER, Basler Kommentar, 2^{ème} éd. 2013, n. 7 ad art. 317

CPC; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 166; CHAIX, L'apport des faits au procès, in Procédure civile suisse, 2010, p. 115 ss, n. 50). Les faits et moyens de preuve nouveaux sont des novas et l'art. 317 al. 1 CPC vise tant les vrais novas que les faux novas, les premiers étant les faits survenus après le jugement de première instance ainsi que les pièces invoquées à leur appui, les seconds visant les faits qui se sont déjà réalisés avant le jugement, mais qui n'ont pas été invoqués par négligence ou ont été invoqués de manière imprécise (SPÜHLER, op. cit., n. 1-4 ad art. 317 CPC).

Pour faire état de novas improprement dits, il appartient au plaideur de démontrer devant l'instance d'appel qu'il a fait preuve de la diligence requise; il doit ainsi exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas été produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

En l'espèce, l'appelant a produit des courriers électroniques des 11 et 12 décembre 2015 de C._____ au bailleur. Dans la mesure où le contenu de ces courriers électroniques ne saurait influencer sur l'issue du litige, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur la recevabilité de ces deux pièces.

2. A l'appui du congé extraordinaire notifié à l'appelante, l'intimé a invoqué les art. 257f al. 3 CO et l'art. 266g CO. L'art. 266g CO ayant un caractère subsidiaire par rapport à l'art. 257f al. 3 CO, il convient ainsi en premier lieu d'examiner si les conditions d'application de cette dernière disposition sont réalisées.
3. Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois.

Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 677).

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit 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 le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

3.1. En l'espèce, il est établi que le fils de l'appelante, dont les actes peuvent être imputés à cette dernière, a cultivé du chanvre dans une armoire de son appartement. 102 plants de cette plante ainsi que du matériel servant à sa culture ont été saisis par la police le 25 février 2014.

La Cour retient, comme l'a fait le Tribunal, sans d'ailleurs que cela ne soit contesté par l'appelante, qu'il s'agit là d'une activité qui viole le devoir général d'user de la chose avec soin prévu par l'art. 257f CO. En effet, l'usage soigneux et, de façon plus générale, l'usage conforme au contrat, dépend avant tout de l'affectation de la chose louée, telle qu'elle résulte de la volonté des parties et des circonstances. L'affectation de la chose ne saurait être illicite ou contraire aux mœurs (art. 20 al. 1 CO). Il en va ainsi d'activités érigées en infraction pénale (WESSNER, Droit du bail à loyer, 2011, n. 16 ss ad art. 257f CO).

3.2. L'appelante reproche en premier lieu aux premiers juges, d'une part, d'avoir considéré qu'un avertissement préalable ne se justifiait pas dans le cas d'espèce, dans la mesure où son fils n'avait pas su tirer les leçons de l'intervention de la police en 2009 et, d'autre part, d'avoir admis que la protestation écrite du 8 mars 2010 avait valeur de protestation écrite du bailleur au sens de l'art. 257f al. 3 CO, quand bien même le congé a été notifié quatre ans plus tard.

L'appelante soutient que son fils aurait été en droit de considérer que l'intimé avait changé d'attitude à l'égard du chanvre depuis cette époque, parce qu'il n'aurait pas réagi aux plaintes du fils de l'appelante au sujet de la consommation de cannabis par ses voisins. Or, l'appelante n'a produit aucune pièce attestant que son fils se serait plaint du fait que ses voisins fumeraient du cannabis avant la notification du congé litigieux. Le seul écrit faisant état d'une telle activité est un courrier électronique datant du 24 octobre 2014, soit à une date postérieure à la date du congé.

A la suite d'une première saisie de plants de chanvre dans l'appartement occupé par le fils de l'appelante en 2009, l'intimé, en date du 8 mars 2010, l'avait informé de ce qu'il résilierait le bail si, à l'avenir, des plantations de cannabis venaient à être trouvées dans le logement.

Or, malgré cet avertissement et la condamnation pénale à laquelle la saisie de chanvre de 2009 a donné lieu, le fils de l'appelante n'a pas changé de comportement et a récidivé.

Il n'y avait donc pas lieu d'exiger de l'intimé, lorsque la police, le 25 février 2014, a procédé à une nouvelle saisie de plants de cannabis dans l'appartement occupé par le fils de l'appelante, qu'il lui notifie un nouvel avertissement avant de résilier

le bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO. L'avertissement du 8 mars 2010 demeurerait pleinement valable.

Ce grief sera ainsi rejeté.

3.3. L'appelante, dans un second grief, soutient que la violation du devoir de diligence qui lui est reprochée, par l'intermédiaire de son fils, est de peu d'importance et ne rend en tout état de cause pas la poursuite du bail intolérable. Elle invoque le fait que la culture de cannabis par son fils a pour seul objectif de satisfaire la consommation personnelle de celui-ci, était confinée à une seule armoire de taille modeste de l'appartement et bénéficiait d'un dispositif qui permettait d'éviter toute nuisance pour le voisinage ou le propriétaire.

Le bailleur est tenu de prouver, en principe, que le maintien du contrat est devenu insupportable, pour lui-même ou « *les personnes habitant la maison* ». Toutefois, la question de savoir si la culture de cannabis par l'occupant du logement loué par le fils de l'appelante rend le maintien du bail insupportable pourra être laissée ouverte en l'espèce.

En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 132 III 109 consid. 5), l'art. 257f al. 3 CO est propre à sanctionner tout usage persistant non conforme à une clause du contrat, et cela même si l'activité incriminée n'engendre pas une situation insupportable pour le bailleur. Ainsi, dans de telles situations, l'exigence de cette condition n'a pas de portée indépendante. Les clauses visées apparaissent être au premier chef des clauses d'affectation des locaux loués, ou des clauses d'usage, comme celles obligeant à exploiter tel commerce ou interdisant de faire concurrence à l'activité du bailleur ou d'un tiers (WESSNER, op. cit., n. 39 ad art 257f CO). Selon le Tribunal fédéral, exiger du bailleur qu'il démontre que le maintien du bail est devenu insupportable dans de tels cas ne permet pas au bailleur de réagir contre une violation persistante des dites clauses s'il ne parvient pas à faire cette démonstration.

Il doit en aller de même dans le cas d'espèce. En effet, l'affectation de la chose ne saurait être illicite ou contraire aux mœurs (art. 20 CO). Or, la préparation de stupéfiants est illégale et constitutive d'une infraction pénale, d'ailleurs sanctionnée dans le cas particulier par une condamnation du fils de l'appelante. L'on ne saurait attendre d'un bailleur qu'il tolère de son locataire l'exercice d'activités pénalement répréhensibles chez lui, en l'occurrence l'utilisation de tout ou partie son logement en plantation de cannabis.

En effet, à défaut, le bailleur serait contraint de tolérer des activités illicites ou contraires aux mœurs dans ses locaux sans pouvoir résilier le bail avec effet immédiat. La situation est analogue à celle sanctionnée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt précité.

La question de l'ampleur de cette plantation, soulevée par l'appelante et que celle-ci tente de minimiser, est sans pertinence, puisqu'il est établi que cette plantation a, pour la deuxième fois, donné lieu à un séquestre avec destruction des plantes et du matériel, ainsi qu'à une condamnation pénale.

L'intimé n'avait ainsi pas à démontrer le caractère insupportable du maintien du bail en l'espèce. Le grief tiré de l'absence de ce caractère insupportable du maintien du bail sera ainsi rejeté.

Il résulte de ce qui précède que le congé notifié le 6 mars 2014 pour le 30 avril 2014 est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 30 avril 2014, étant rappelé qu'en cas de résiliation de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, l'octroi d'une prolongation est exclue (art. 272a al. 1 let. b CO).

Par conséquent, le jugement querellé sera confirmé.

4. Vu l'issue du litige, les conclusions de l'appelante tendant à l'annulation du congé qui lui a été notifié le 7 mars 2014 pour le 31 mars 2015 ainsi qu'à l'octroi d'une prolongation de bail sont sans objet.
5. 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, 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 le 27 mai 2015 par A._____ contre le jugement JTBL/473/2015 rendu le 17 avril 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7119/2014.

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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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 (cf. considérant 1.1.).