



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23203/2016

ACJC/247/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 10 FEVRIER 2020**

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2019, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

B_____, [compagnie d'assurances] sise _____, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Nathalie THÜRLER, avocate, case postale 5455, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 11.02.2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/263/2019 du 22 mars 2019, communiqué aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/1_____/2016 et C/23203/2016 sous le numéro de procédure C/23203/2016 (ch. 1 du dispositif), a déclaré inefficace le congé extraordinaire notifié par B_____ à A_____ le 25 octobre 2016 pour le 31 décembre 2016 concernant l'appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble sis [au no.] _____ rue 2_____ au C_____ (GE) (ch. 2), a déclaré valables les congés ordinaires notifiés le 25 octobre 2016 par B_____ à A_____ pour le 31 décembre 2017 concernant ledit appartement et pour le 30 novembre 2017 concernant le parking extérieur n° _____ situé [aux nos.] _____ rue 2_____ au C_____ (ch. 3), a accordé à A_____ une unique prolongation de bail d'un an et six mois pour l'appartement et d'un an et sept mois pour le parking, échéant au 30 juin 2019 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Les premiers juges ont considéré que les conditions de la résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées sur la base des deux mises en demeure pertinentes et du résultat des enquêtes.

En revanche, ils ont déclaré valables les congés ordinaires, les enquêtes ayant permis d'établir la violation du devoir de diligence de la locataire à l'égard de ces voisins.

Sur la base d'une pesée des intérêts des parties, ils ont accordé à A_____ une unique prolongation échéant au 30 juin 2019.

Enfin, eu égard à la prolongation octroyée, la requête en évacuation [de] B_____ s'avérait prématurée.

- B. a.** Par acte adressé le 9 mai 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : la locataire) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 3 et 4 de son dispositif. Elle conclut à l'annulation des congés ordinaires notifiés le 25 octobre 2016 pour le 31 décembre 2017, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans.

Elle fait griefs aux premiers juges d'avoir violé les art. 271 et 272 CO.

Elle requiert son audition par la Cour et produit une pièce nouvelle.

b. Dans leur réponse du 11 juin 2019, les B_____ (ci-après également : la bailleuse) concluent, préalablement, à l'irrecevabilité de la pièce nouvelle produite par la locataire et, principalement, à la confirmation du jugement entrepris.

Sur appel joint, elles concluent à l'annulation des chiffres 2 et 4 du dispositif dudit jugement et à ce que le congé extraordinaire du 25 octobre 2016 portant sur l'appartement soit déclaré valable, subsidiairement à l'annulation du chiffre 4 du dispositif du jugement querellé et au rejet de la demande de prolongation de bail de la locataire, à l'évacuation de la locataire desdits appartement et parking, au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il statue sur l'exécution forcée de l'évacuation et à la confirmation du jugement pour le surplus.

Elles font griefs aux premiers juges de n'avoir pas correctement établi les faits et d'avoir violé les art. 257f al. 3 et 272a al. 1 let. b CO.

c. Par réponse sur appel joint et réplique du 19 août 2019, la locataire conclut sur appel joint, au rejet de ce dernier et à la confirmation du chiffre 2 du jugement querellé. Pour le surplus, elle persiste dans ses conclusions.

d. La bailleresse ayant renoncé à dupliquer, les parties ont été avisées le 17 septembre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. A _____ et B _____ sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble sis [no.] _____ rue 2 _____ au C _____.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année et deux mois, du 1^{er} novembre 1985 au 31 décembre 1986, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 533 fr., télé réseau compris mais charges non comprises.

b. Les parties sont également liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un emplacement de parking extérieur n° _____ situé [aux nos.] _____ rue 2 _____ au C _____.

Ce contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} décembre 2001 au 30 novembre 2002, renouvelable d'année en année sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Il prévoit à son article 4 qu'en cas de location conjointe avec des locaux d'habitation ou commerciaux, la résiliation du bail portant sur ces locaux entraîne celle du bail du garage aux mêmes conditions. Il en va de même en cas de résiliation anticipée. Dans ces cas, la résiliation du bail du garage devrait être notifiée séparément sur la formule cantonale officielle.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 80 fr.

c. Le 21 décembre 2011, le concierge de l'immeuble, D_____, a fait parvenir à la régie en charge de l'immeuble concerné (ci-après : la régie) un dossier relatif au différend qui l'opposait à la locataire, cette dernière ayant rayé à plusieurs reprises son véhicule et insultant régulièrement son épouse et lui-même.

Le dossier comprenait deux plaintes déposées à la police en novembre 2011 pour dommage à la propriété par D_____ et par E_____ et une ordonnance pénale du 27 février 2012 déclarant la locataire coupable de dommages à la propriété, en ayant intentionnellement les voitures des deux plaignants, les motivations de l'intéressée relevant d'un comportement colérique mal maîtrisé aux dépens d'autrui.

d. Le 27 mars 2012, la régie, faisant référence aux faits pour lesquels la locataire avait été condamnée pénalement, a mis en demeure la précitée de ne plus jamais agir de la sorte, sous menace de la résiliation du bail en cas de récidive. La régie l'a informée qu'elle avait appris qu'elle fumait dans les cages d'escaliers et lui a rappelé qu'il était interdit de fumer dans les espaces communs de l'immeuble.

e. Le 31 mai 2012, la régie a informé la locataire qu'elle avait reçu une pétition à son encontre lui reprochant des éclats de voix jusqu'à 5 heures du matin, des crachats sur le miroir de l'ascenseur et le jet de cigarettes incandescentes sur le palier, dans le local concierge et dans la boîte aux lettres réservées au papier. Elle lui demandait de se comporter correctement, sous la menace de la résiliation immédiate de son bail en faisant référence à l'art. 257f CO.

f. Le 11 janvier 2016, plusieurs voisins ont fait parvenir à la régie une pétition lui faisant part des incivilités de la locataire, soit des crachats dans l'ascenseur et des jets de canettes depuis le balcon.

g. Le 15 janvier 2016, la régie a informé la locataire de la pétition précitée et l'a mise en demeure de ne plus agir de la sorte, sous menace de la résiliation de son bail en faisant référence à l'art. 257f al. 3 CO.

La locataire a répondu qu'elle était locataire depuis 30 ans sans jamais avoir causé de problèmes. Elle a nié les faits reprochés, indiquant que le concierge «l'avait dans le collimateur».

h. Par courrier du 17 février 2016, la régie lui a indiqué qu'elle avait été condamnée pénalement pour les faits que le concierge lui avait reprochés et qu'au vu des relations houleuses avec ce dernier, elle était contrainte de lui adresser un avertissement.

i. Le 5 octobre 2016, les époux F_____, voisins de palier de la locataire, ont informé la régie, photos à l'appui, que cette dernière avait jeté des cigarettes

encore allumées sur leur balcon et avait coupé le filet de protection qu'ils avaient installé sur leur balcon.

j. Le 18 octobre 2016, G_____, agent de police de C_____, a confirmé à la régie être au courant du différend existant entre la locataire et les époux F_____. La locataire avait nié les faits mais il ressortait de la discussion que l'agent avait eue avec la locataire qu'un conflit existait. Le concierge de l'immeuble avait confirmé avoir eu de nombreux problèmes avec la locataire. Finalement, lorsqu'il avait discuté avec F_____, la locataire avait frappé violemment contre le mur et ses vociférations étaient perceptibles depuis l'allée.

k. Par avis du 25 octobre 2016, la bailleresse a résilié le contrat de bail de l'appartement pour le 31 décembre 2016 et celui du parking pour le 30 novembre 2017. Elle a indiqué dans le courrier accompagnant les résiliations que malgré les mises en demeure des 27 mars 2012 et 15 janvier 2016 et l'avertissement du 17 février 2016, le comportement de la locataire n'avait pas changé.

l. Par avis du même jour, la bailleresse a résilié le contrat de bail de l'appartement pour le 31 décembre 2017 et celui du parking pour le 30 novembre 2017, si par impossible le congé extraordinaire venait à être invalidé, la bailleresse n'entendant quoi qu'il en soit pas renouveler les baux.

m. Par requêtes déposées le 24 novembre 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarées non conciliées à l'audience du 3 juillet 2017 puis portées devant le Tribunal le 16 août 2017, la locataire a conclu à ce que le Tribunal constate l'inefficacité de la résiliation du bail pour l'appartement au 31 décembre 2016 (C/23203/2016) et de celle du parking pour le 30 novembre 2017 (C/3_____/2016).

n. En parallèle, la locataire a contesté les congés ordinaires par requêtes déposées devant la Commission le 24 novembre 2016, déclarées non conciliées à l'audience du 3 juillet 2017 puis portées devant le Tribunal le 16 août 2017 et a conclu, principalement, à ce que le Tribunal annule les congés et, subsidiairement, à ce qu'il lui octroie une prolongation de bail de quatre ans, tant pour l'appartement (C/1_____/2016) que pour le parking (C/4_____/2016).

o. Par ordonnances du 30 août 2017, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/23203/2016 et C/3_____/2016 sous le numéro de procédure C/23203/2016 et la jonction des causes C/1_____/2016 et C/4_____/2016 sous le numéro de procédure C/1_____/2016.

p. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 26 septembre 2017 dans la procédure C/23203/2016, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal déclare valables les congés et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'il condamne la locataire à évacuer l'appartement et le parking et à ce qu'il l'autorise à requérir

l'exécution de l'évacuation dès l'entrée en force du jugement, avec l'aide d'un huissier de justice ou de la police.

q. Par mémoire réponse du même jour dans la cause C/1_____/2016, la bailleresse a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal déclare valables les congés ordinaires et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'il condamne la locataire à évacuer l'appartement et le parking et à ce qu'il l'autorise à requérir l'exécution de l'évacuation dès l'entrée en force du jugement, avec l'aide d'un huissier judiciaire ou de la police.

Elle a notamment produit plusieurs plaintes de voisins datant d'après l'envoi des résiliations, soit deux plaintes des 31 mai et 22 juin 2017 de F_____ faisant état de ce que la locataire jetait des tomates et du jus d'orange sur son balcon, ce dernier précisant qu'il était impossible de vivre à côté de la locataire et demandant de pouvoir déménager, deux plaintes des 9 juin et 10 juillet 2017 envoyées par G_____, celle du 9 juin signée par plusieurs voisins, à teneur desquelles la locataire faisait constamment appel à la police pour réclamer des interventions chez eux en raison de prétendues nuisances sonores jamais constatées par la police, cette dernière leur ayant écrit qu'elle avait depuis lors suffisamment d'informations pour intervenir auprès de la locataire, deux plaintes des 11 et 19 juin 2017 de H_____ se plaignant de jets de mégots de cigarette encore allumés sur son balcon, l'un ayant mis le feu à son tapis et un courrier du 16 juin 2017 adressé au conseil de la locataire lui communiquant les nouvelles plaintes reçues.

r. Par ordonnances du 26 septembre 2017, le Tribunal a limité les deux procédures aux conclusions reconventionnelles en évacuation.

Le 29 septembre 2017, la locataire a conclu au déboutement de la bailleresse de ses conclusions reconventionnelles dans les deux affaires.

s. Les deux causes ont été instruites conjointement.

Lors de l'audience du 8 novembre 2017 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La locataire a contesté les faits reprochés. Elle a déclaré qu'elle avait 60 ans et qu'elle vivait dans l'appartement depuis 10 ans aux côtés de sa mère handicapée et qui avait pour seul revenu l'AVS à hauteur d'environ 1'100 fr. Elle fumait exclusivement sur son balcon, mettait les mégots dans un cendrier et ne les jetait pas depuis son balcon. Elle n'avait pas eu le temps d'effectuer des recherches de relogement. Lorsque G_____ était venu lui rendre visite, elle n'avait pas frappé volontairement contre le mur mais une poubelle s'était renversée et elle avait dit «mince» sans proférer des vociférations. Elle n'avait jamais eu un problème avec un voisin, exception faite 4 ou 5 ans auparavant avec Mme G_____ et son fils au

sujet du jour de lessive et de l'utilisation du parking. Ils s'ignoraient avec F_____. Elle avait de très bonnes relations avec sa voisine du premier, H_____, mais celle-ci, pour une raison qu'elle ignorait, avait du jour au lendemain cessé de lui parler. Elle n'avait pourtant jamais jeté de mégots sur son balcon. Elle n'avait jamais insulté ses voisins en réponse à leurs prétendues tentatives de dialogues. Les seules plaintes qu'elle avait à formuler contre son voisinage l'étaient contre la personne qui sous-louait au-dessus d'elle et qui faisait du bruit à 2 heures du matin. Il était clair pour elle que le concierge montait le voisinage contre elle. La situation actuelle l'angoissait. Elle avait perdu 7 kilos en un an et prenait des calmants pour s'endormir.

La représentante de la bailleuse a exposé qu'avant d'habiter au [no.] _____, F_____ avait vécu une dizaine d'années dans une allée d'à côté, de manière paisible et sans aucun souci de voisinage. Le concierge avait refusé de reprendre l'appartement occupé par F_____ de peur d'être voisin de la locataire, alors même que son appartement était trop étroit.

La locataire a produit des certificats médicaux établis par le Docteur I_____ les 23 juin et 17 octobre 2017 desquels il ressort qu'elle était en traitement pour des troubles anxio-dépressifs entre autre liés à des problèmes de voisinage et de tapage nocturne, étant harcelée par ses voisins car elle s'était plainte du tapage nocturne. Sa mère était suivie par lui-même, cette dernière étant entièrement dépendante de la locataire.

La bailleuse a contesté le contenu des certificats médicaux. Elle a précisé que les comportements incriminés par les mises en demeure des 15 janvier, 16 et 17 février 2016 étaient ceux qui avaient déjà fait l'objet de mises en demeure en 2012. Le terme «relations houleuses» évoquées dans la seconde mise en demeure faisait référence aux insultes dont le concierge se disait victime de la part de la locataire.

t. Le Tribunal a procédé à l'audition de témoins lors des audiences des 21 février, 18 avril, 20 juin et 14 novembre 2018.

I_____, médecin de famille traitant la locataire, a déclaré que cette dernière souffrait notamment d'insomnies, d'angoisse, d'inquiétude et d'une certaine perte de poids et étant dans un état anxio-dépressif. Elle prenait des anxiolytiques et des antidépresseurs. Elle lui avait parlé de ses inquiétudes face aux accusations, à tort selon elle, de certaines personnes à son égard. Les problèmes de voisinage n'étaient pas le seul facteur de l'état dépressif de la locataire qui existait de longue date, environ 3 ou 4 ans, mais ils l'avaient péjoré. Les autres causes étaient le décès de son père en décembre 2012 et la recherche d'un emploi fixe. Le risque de perte du logement avait un impact majeur sur la santé de la locataire et de sa mère. La locataire était une personne active qui essayait de faire le mieux possible dans

la gestion de son logement et surtout dans la prise en charge totale de sa mère qui était malade et à mobilité réduite, raison pour laquelle il effectuait ses consultations à domicile. Le logement de la locataire était très propre voire extrêmement propre. Il effectuait beaucoup de consultations à domicile et il souhaitait que tous les domiciles soient tenus comme celui de la locataire. Il n'avait jamais vu la locataire effectuer des déprédations ou par exemple jeter quelque chose par la fenêtre. La locataire avait le souci de bien faire et était une personne inquiète.

J_____, habitant l'immeuble voisin depuis 10 ans, a déclaré connaître la locataire et sa mère depuis 7 à 8 ans. La locataire était une très gentille voisine. Son appartement était impeccable de propreté. Devant les immeubles, il y avait le passage de migrants et de beaucoup d'enfants. Il y avait de temps à autre des papiers et autres déchets devant les entrées des immeubles. Elle n'avait jamais vu la locataire jeter des déchets par la fenêtre, être malpolie avec des voisins ou même discuter avec des voisins. La locataire lui avait évoqué des problèmes liés à des voisins qui faisaient trop de bruit. Elle lui avait dit qu'il y avait longtemps qu'elle était trop nerveuse.

K_____ et L_____, habitant au premier étage de l'immeuble, ont tous deux déclaré qu'ils n'avaient jamais eu des problèmes relationnels avec la locataire. Ils n'avaient jamais constaté d'acte déplacé ou illicite de sa part comme le fait de jeter des déchets ou encore de causer des dommages. Ils n'avaient jamais entendu de problème lié à la locataire de la part du voisinage, ni entendu hurler ou crier. Ils n'avaient pas de relation particulière avec le concierge.

D_____, habitant au [no.] _____ rue 2_____, a indiqué qu'au début, il croisait la locataire et la voyait sortir de l'ascenseur en fumant. Une autre locataire lui avait demandé de faire cesser ce comportement. Il avait eu des problèmes avec la locataire car en 2011/2012, elle avait rayé plusieurs voitures dont la sienne à l'extérieur des immeubles. Ne sachant pas qui était l'auteur de ces rayures, il avait demandé à la police et à la régie la permission d'installer une caméra dans sa voiture qui filmait uniquement sa place. Cela avait permis de constater que la locataire était l'auteure des rayures. A part cet épisode, il n'avait pas eu d'autre problème avec la locataire. Les habitants de l'immeuble [no.] _____ rue 2_____ et lui-même avaient pu constater certains faits liés à la locataire : entre 2015 et 2017, des avertissements de la commune et de la voirie lorsque la locataire déposait ses ordures en dehors des containers ad hoc. Depuis 2012, il avait constaté plusieurs épisodes de crachats sur le miroir de l'ascenseur chaque fois après l'avoir nettoyé, la locataire prenant ensuite l'ascenseur, ainsi que depuis 4 à 5 ans et jusqu'au jour de l'audience, des jets de canettes de bière par le balcon. Il ne l'avait pas personnellement constaté, mais cela n'arrivait pas lorsque la locataire était en vacances. Ces jets avaient lieu selon lui entre 4 heures et 6.30 heures du matin. Depuis quelques années jusqu'au jour de l'audience, il avait

personnellement constaté que la locataire fumait sur le balcon et jetait dehors ses cigarettes encore allumées. Lorsqu'il y avait du vent, ses cigarettes pouvaient retomber sur le balcon de voisins qui s'étaient d'ailleurs plaints à plusieurs reprises. Certains voisins lui avaient également rapporté qu'ils pensaient que la locataire salissait l'ascenseur. Depuis le début, il entendait hurler la locataire depuis son appartement, encore le matin de l'audience. Il n'avait pas subi d'insulte de la part de la locataire. Il y avait du passage devant l'immeuble durant la journée car il y avait notamment l'école M_____ à proximité. Le soir en revanche, la rue était tranquille. Il n'avait pas signé la pétition du 11 janvier 2016.

H_____, habitant au premier étage depuis septembre 2006, a déclaré qu'à son arrivée et pendant plusieurs années, la locataire lui avait gardé de temps en temps son chien et à une reprise ses chats. Elle avait fait sa connaissance comme voisine et elle avait de bonnes relations avec elle. Depuis 2 ans et demi, 3 ans avant l'audience, elle avait constaté que la locataire jetait ses cigarettes encore incandescentes de son balcon, ce qu'elle avait constaté depuis dehors en rentrant chez elle, et il arrivait qu'elles retombent sur son balcon, notamment les jours où il y avait plus de vent. Cela faisait trois mois qu'elle n'avait plus constaté de cigarettes sur son balcon. Elle avait signalé ce problème à la régie et à la police. Elle avait pu surtout le constater une semaine avant l'épisode de juin 2017 en se penchant sur son balcon et en la voyant jeter une cigarette incandescente qui cette fois-ci n'avait pas atterri sur son balcon. Elle avait interpellé la locataire pour lui demander de ne plus jeter ses cigarettes par le balcon mais cette dernière lui avait dit de s'adresser à la régie et l'avait insultée. Elle l'avait insultée en retour. L'appartement de la locataire n'était pas au-dessus du sien mais sur la ligne d'appartements d'à côté. Les photos qu'elle avait produites à l'appui de ses plaintes à la régie avaient été prises les 11 et 18 juin 2017. Elle avait signé la pétition du 9 juin 2017 faisant état de nombreux appels de la locataire à la police sans raison et à cause du bruit causé par celle-ci. La locataire a précisé qu'elle fumait des cigarettes de la marque «N_____».

F_____, habitant depuis 5 ans au troisième étage de l'immeuble à côté de la locataire, leur balcon se touchant, a déclaré qu'il avait rencontré de nombreuses difficultés avec la locataire. Il avait subi beaucoup de nuisances sonores. Il avait demandé à la régie de lui trouver un autre appartement. Il retrouvait toutes sortes de déchets sur son balcon, des mégots de cigarette, des chewing-gums, des tomates ou du jus d'orange. Dans un premier temps, il avait bouché les espaces libres de la séparation située entre leurs deux balcons mais il avait continué à recevoir des déchets. Il avait alors installé un filet d'une largeur d'environ 2 mètres à partir de la séparation pour empêcher que la locataire puisse accéder à son balcon. Il l'avait mis en place pendant que la locataire était en vacances et lorsqu'elle était revenue, ce filet avait été coupé. Il avait vu une fois une main s'avancer puis disparaître brusquement depuis le balcon de la locataire et il avait alors constaté que le filet avait été coupé une seconde fois au début du mois

d'octobre 2016. Il avait appelé la police le lendemain qui était allée voir la locataire qui avait nié et allégué qu'il s'agissait de la voisine du cinquième étage. La police était ensuite revenue dans son appartement et avait pu constater que la locataire faisait du bruit sur le balcon en tapant sur la séparation. Ils étaient alors retournés chez elle en lui disant qu'il ne fallait pas nier l'évidence. A une occasion, il avait constaté la présence d'un mégot encore allumé sur une petite table qui se trouvait à l'angle entre la séparation et le bord du balcon. C'était avant la pose du filet. Le mégot avait endommagé la table. Il lui semblait qu'il s'agissait d'une cigarette de marque "N_____". Il avait constaté à plusieurs reprises la présence de crachats sur le miroir de l'ascenseur, mais plus depuis environ un mois et demi. Il n'avait pas vu lui-même la locataire cracher dans l'ascenseur. Cela étant, il avait lui-même constaté la présence d'un crachat alors qu'il était descendu chercher le courrier et que dans l'intervalle, la locataire avait appelé l'ascenseur pour descendre elle-même au rez-de-chaussée. Lorsqu'elle était sortie de l'ascenseur, il avait alors vu la présence dudit crachat. Il était aujourd'hui très difficile de continuer de vivre avec de tels rapports de voisinage puisque lorsque la locataire sortait de chez elle, il n'osait pas sortir de chez lui afin d'éviter un conflit. Ces derniers temps, il observait tous les jours la présence d'huile sur les boutons des étages de l'ascenseur, sans savoir si cela était le fait de la locataire. Il était pleinement satisfait des prestations du concierge et n'avait pas de motif de se plaindre des autres voisins. Il avait signé la pétition du 9 juin 2017 mais il n'avait pas de souvenir que la locataire ait appelé la police.

G_____, habitant au quatrième étage de l'immeuble depuis 1992, au-dessus de la locataire, a déclaré qu'il n'avait pas signé la pétition du 11 janvier 2016 mais reconnaissait la signature de son père qui était son voisin de palier. Il avait écrit à la régie après que la police municipale soit venue à plusieurs reprises sonner à sa porte suite à la dénonciation de nuisances provenant prétendument de son appartement alors qu'il n'y avait personne. Ces interventions n'ayant pas lieu d'être, il avait demandé qu'elles cessent. A la même période, ils avaient subi des nuisances sonores provenant de la même colonne d'appartements qui correspondaient au passage d'un objet sur un radiateur. Il n'avait pas personnellement vu que la locataire jetait des objets par-dessus son balcon. Il avait discuté avec les voisins qui se plaignaient de nuisances de la part de la locataire. Elle n'avait jamais été agressive vis-à-vis de lui. Ils se saluaient. Il n'avait pas de problème avec d'autres voisins et n'avait pas à se plaindre du concierge.

O_____, habitant depuis toujours l'immeuble au deuxième étage, en-dessous de celui de la locataire à sa droite, a déclaré qu'il avait signé la pétition du 11 janvier 2016 et celle du 9 juin 2017. Il avait constaté les crachats dans l'ascenseur sans être en mesure de dire si c'était la locataire qui en était l'auteure. En ce qui concernait les incivilités dont il avait à se plaindre, il y avait d'abord les bruits et les cris provenant de l'appartement de la locataire qu'il entendait même s'il en souffrait que de manière relative puisque les appartements n'étaient pas

directement voisins. Tous pouvaient faire du bruit à l'occasion. Il s'agissait de hurlements de quelques minutes comme si la locataire hurlait sur sa mère. Il y avait surtout eu les mégots de cigarette qu'il avait retrouvés régulièrement sur son balcon. Il n'en retrouvait plus aujourd'hui. Il n'avait jamais constaté que la locataire les lançait elle-même. Selon son souvenir, la marque de cigarette était "P_____". A une occasion, il avait lui-même observé qu'une canette avait été lancée d'un balcon situé en haut à gauche pour atterrir sur le sol où l'on retrouvait régulièrement des canettes vides, sans pouvoir préciser de quel étage provenait cet objet. Il avait signé la pétition pour dénoncer les incivilités répétitives qu'ils subissaient depuis plusieurs années. Ils en parlaient tous les jours entre voisins. De leurs discussions, il ressortait que la locataire en était certainement l'auteure même s'il ne pouvait pas l'attester personnellement. En ce qui concernait les cris, il reconnaissait la voix de la locataire qui parlait espagnol. Il n'avait pas eu de problème avec les autres locataires de l'immeuble ni avec le concierge.

Q_____, habitant depuis le 15 décembre 2010 au quatrième étage de l'immeuble, au-dessus de l'appartement de la locataire sur sa droite en sortant de l'ascenseur, a déclaré qu'elle reconnaissait son nom et son écriture sur la pétition du 11 janvier 2016 et avait signé celle du 9 juin 2017. La locataire se plaignait d'elle et de ses enfants auprès de tiers sans venir lui en parler. Elle avait signé une pétition car elle avait vu au moins deux fois la locataire lancer quelque chose, comme des restes de nourriture depuis son balcon, ainsi que plusieurs fois jeter des mégots de cigarette. A une occasion, elle avait dû prendre l'ascenseur pour remonter chez elle prendre quelque chose et en redescendant, elle avait observé la présence de crachats par terre, alors que dans l'intervalle, la locataire avait pris l'ascenseur. Elle avait signé la pétition car elle voulait que la locataire arrête de l'insulter auprès de tiers et arrête d'accuser ses enfants de faire du bruit alors que tel n'était pas le cas. Elle n'avait pas à se plaindre de bruits provenant de l'appartement de la locataire, sous réserve de ses disputes avec sa mère. Elle entendait régulièrement le bruit de quelqu'un qui tapait sur un radiateur mais elle ne pouvait pas dire si cela provenait de l'appartement de la locataire. Elle n'avait aucun problème avec les autres locataires de l'immeuble et était contente des prestations du concierge.

R_____, habitant depuis 1973 au cinquième étage de l'immeuble, au-dessus de celui de la locataire, a déclaré qu'elle ne reconnaissait pas sa signature sur la pétition du 11 janvier 2016. Elle ne pouvait pas dire avoir eu des soucis ou des problèmes avec la locataire mais au début, elle ne lui disait pas bonjour et à plusieurs reprises, elle lui avait «lâché» la porte de l'ascenseur ou la porte d'entrée sur le nez. Elle se souvenait avoir signé une pétition à l'encontre de la locataire, par solidarité des autres locataires au vu de tout ce qui se disait à son sujet. Cette dernière ne l'avait jamais insultée ni commis d'incivilités à son égard. Elle ne l'avait jamais vue commettre de dégradations dans l'immeuble mais le concierge lui avait dit que si le miroir de l'ascenseur était sale, c'était de sa faute. Elle n'avait jamais vu la locataire jeter des canettes ou des cigarettes par son balcon. Elle se

souvenait de bruits sur les radiateurs comme si l'on tapait dessus ainsi que de cris dans la nuit, mais elle ne pouvait pas dire s'ils étaient liés aux dates évoquées dans la pétition et si la locataire en était l'auteure. La locataire n'était jamais venue sonner à sa porte au milieu de la nuit. Elle n'avait jamais adressé de plaintes concernant la locataire à la régie. Elle n'avait jamais eu de souci de voisinage notamment dans l'immeuble concernant le bruit. Elle n'avait jamais eu à se plaindre du concierge de l'immeuble.

S_____, habitant depuis 6 ans au cinquième étage de l'immeuble, a déclaré qu'il n'avait pas signé la pétition du 11 janvier 2016. Il n'avait pas de grands rapports avec la locataire à part les salutations habituelles. Lorsqu'ils se voyaient, ils discutaient cinq minutes. Il n'avait pas signé de pétition à l'encontre de la locataire et ne s'était jamais plaint d'elle à la régie. Il avait pu remarquer dans les allées et dans l'ascenseur qu'il y avait des saletés et des mauvaises odeurs mais il ne pouvait pas dire s'il s'agissait de faits de la locataire. Il n'avait jamais vu directement la locataire agir de manière inconvenante en jetant par exemple des objets depuis son balcon. Il n'y avait jamais eu de problème avec le concierge de l'immeuble.

T_____, représentante de la régie, a déclaré que dans le cadre de la gestion de l'immeuble, elle avait été sollicitée à plusieurs reprises par les voisins au sujet de la locataire, notamment par le concierge pour son véhicule, le jet de bouteilles depuis le balcon et les crachats dans l'ascenseur, par H_____ pour du bruit et des jets de cigarettes et par F_____ pour le filet de balcon, ce dernier lui ayant souvent téléphoné et étant «à bout» avec ses problèmes de voisinage. La police avait notamment relevé que la locataire tapait contre les murs. Sauf erreur de sa part, les plaintes concernaient les bruits occasionnés jour et nuit. Elle avait essayé de rassurer au mieux les locataires de l'immeuble qui étaient «à bout» à cause du comportement de la locataire. Il y avait eu deux ou trois pétitions en deux ou trois ans visant à dénoncer les comportements de la locataire. Malgré un avertissement et une mise en demeure, ils n'avaient pas trouvé de solution avec la locataire et d'entente avec le propriétaire, ils avaient décidé de résilier son bail à cause des plaintes successives à son égard. A son souvenir, le concierge était bien. Il lui rapportait beaucoup d'éléments de la vie de l'immeuble. Elle n'avait jamais eu de plainte à son égard. Elle ne se souvenait pas avoir reçu des plaintes concernant d'autres locataires dans cet immeuble. A son souvenir, ils avaient proposé une rencontre entre F_____ et la locataire mais cette dernière avait refusé.

u. Par mémoires de plaidoiries finales du 19 décembre 2018 déposés dans les deux causes, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

v. Suite à la réplique de la locataire du 16 janvier 2019 et la duplique de la bailleresse du 23 janvier 2019, les causes ont été gardées à juger.

w. Par certificat médical du 12 avril 2019, I_____, Docteur en médecine interne générale FMH, a indiqué être le médecin-traitant de la locataire depuis plusieurs années, que cette dernière était en traitement pour des troubles anxio-dépressifs entre autre liés à des problèmes de voisinage, qui affectaient sa santé physique et son équilibre moral, raison pour laquelle il l'avait mise sous traitement médical depuis le début de l'année 2017.

La situation avec le voisinage se détériorant, l'état de santé de sa patiente se péjorait et la récente décision du Tribunal l'avait plongée dans une situation préoccupante, à la limite de l'hospitalisation.

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 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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 exception, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement télé réseau compris mais charges non comprises s'élève à 6'396 fr.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel susmentionné, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (6'396 fr. x 3 ans = 19'188 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 al. 1 et 2 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.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

L'appel joint ayant été formé dans la réponse conformément à la loi, il est également recevable (art. 313 al. 1 CPC).

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

2. L'appelante a produit une pièce nouvelle.

2.1 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2^{ème} éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit un certificat médical daté du 12 avril 2019 établi par le Docteur I_____. Cette pièce étant postérieure à la date où la cause a été gardée à juger devant le Tribunal, elle est recevable avec les faits qu'elle contient.

3. L'appelante sollicite son audition devant la Cour pour exposer les démarches concrètes entreprises en vue de se reloger, à savoir son inscription à la Gérance immobilière municipale, à l'Office du logement et de la planification foncière, à [sa caisse de pensions] U_____ et à la Fondation de la ville de Genève pour le logement social, à savoir les seuls bailleurs auprès desquels elle pouvait espérer obtenir un logement au vu de ses revenus. Elle n'a pas encore reçu de confirmation de ces inscriptions.

3.1 A teneur de l'art. 316 al. 1 CPC, l'instance d'appel peut ordonner des débats ou statuer sur pièces.

Lorsque l'affaire est en état d'être tranchée sur la base du dossier constitué et qu'aucune mesure d'instruction supplémentaire n'est nécessaire, l'instance d'appel peut alors «statuer sur pièces», l'affaire étant gardée à juger (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 316 CPC).

3.2 En l'espèce, l'appelante n'explique pas pour quelles raisons son audition serait nécessaire pour expliciter des faits résultant des titres versés à la procédure.

En tout état, l'affaire est en état d'être jugée et l'audition de l'appelante n'est pas de nature à modifier la solution du litige.

-
4. L'intimée fait grief aux premiers juges, sur appel joint, d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO, n'ayant pas retenu que, dans son courrier de mise en demeure du 15 janvier 2016, elle avait décrit des incivilités contraires au devoir de diligence et un manque d'égards de l'appelante envers les autres habitants de l'immeuble, sous peine de résiliation anticipée du bail. Ce courrier comprenait donc selon elle également toute autre incivilité non strictement identique à celles expressément mentionnées.

4.1 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.

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 (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêts du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.2 et 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2).

Le motif du congé doit se rapporter à un fait ou à une situation qui a été expressément mentionné dans la protestation écrite du bailleur. La doctrine recommande avec insistance que le motif de la résiliation soit mentionné dans la formule officielle de résiliation prescrite pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux (art. 266l al. 2, 271 al. 2 *a contrario*; WESSNER, in Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, BOHNET/MONTINI, 2^{ème} éd. 2017, n. 32 ad art. 257f CO).

Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (ATF 136 III 65 consid. 2.5; 132 III 109 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

Le congé qui ne remplit pas l'une ou l'autre de ces cinq conditions est un congé inefficace (arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.1 à 3.4).

Le moment pour décider si un congé signifié selon l'art. 257f CO est valable est celui de la communication au locataire; les faits postérieurs sont en principe

insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Le fait qu'un locataire, adoptant des comportements anormaux (vociférations, insultes des voisins et de leurs enfants, inspiration de la peur chez ceux-ci, claquements de portes, coups sur les murs et destruction d'objets) placé sous tutelle et suivi par un psychiatre, n'ayant pas la maîtrise de son comportement et la capacité de le modifier suite à l'avertissement du bailleur, ne prive pas ce dernier de la faculté de résilier le bail de façon anticipée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4, résumé in JdT 2012 II 110).

4.2 En l'espèce, les mises en demeure pertinentes pour examiner si les conditions d'une résiliation extraordinaire sont réunies sont celles du 15 janvier 2016 et du 17 février 2016.

Dans ce cadre, la première mise en demeure fait référence à des crachats de l'appelante sur le miroir de l'ascenseur et le jet de canettes depuis son balcon.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, à teneur du libellé de ladite mise en demeure, les reproches faits à la locataire visent expressément ces deux comportements, à l'exclusion d'incivilités de manière générale.

En effet, conformément à la loi, le courrier de mise en demeure doit indiquer avec précision les reproches faits à la locataire, afin que cette dernière puisse clairement comprendre et modifier le comportement reproché et ce, en raison de la gravité des conséquences d'une résiliation extraordinaire.

Le raisonnement du Tribunal au sujet de la résiliation extraordinaire ne prête pas le flanc à la critique.

S'agissant des crachats de l'appelante sur le miroir de l'ascenseur, des onze voisins entendus par le Tribunal, sept n'ont pas fait référence à un tel comportement et quatre ont déclaré n'avoir pas observé directement la locataire adopter ce comportement (témoins O_____, D_____, F_____ et Q_____).

Même si ce genre de comportement est réalisé usuellement à l'abri des regards, les suppositions de ces trois derniers témoins ne sont pas suffisantes pour établir que l'appelante en serait l'auteure.

Concernant le jet de canettes depuis le balcon, les témoins ainsi que le concierge ont déclaré n'avoir jamais vu personnellement l'appelante adopter un tel comportement.

La deuxième mise en demeure mentionne des relations houleuses avec le concierge, à savoir l'endommagement de biens lui appartenant et des insultes, établis par la procédure.

Le Tribunal a retenu à raison à ce sujet que le concierge a déclaré que l'appelante ne l'insultait pas et qu'aucun dommage sur des biens de celui-ci ne pouvait lui être reproché, à l'exception du dommage sur son véhicule traité dans l'ordonnance pénale datant de 2012.

Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées, de sorte que le congé extraordinaire est inefficace.

Le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

5. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO, du fait que ces derniers ont déclaré, d'une manière contradictoire sur la base des enquêtes, inefficace le congé extraordinaire, mais efficaces les congés ordinaires en se fondant pourtant sur les mêmes motifs.

Elle soutient également qu'il n'est pas possible de considérer des éléments qui ont eu lieu après les congés et que les enquêtes n'ont pas permis de prouver qu'elle était l'auteure d'insultes, de crachats dans l'ascenseur, de jets de canettes et de cigarettes depuis son balcon, ni de comportement agressif.

Enfin, elle fait valoir qu'elle aurait dû recevoir préalablement au congé ordinaire une lettre de mise en demeure conformément à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2014 du 21 novembre 2014 pour les faits reprochés, qui n'avaient pas déjà été indiqués dans les mises en demeure, comme par exemple en relation avec le jet de cigarettes.

5.1 Le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

La protection conférée par les art. 271 ss CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "*manifeste*" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il

est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1).

5.2 Le but de la réglementation des art. 271 ss CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.2; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.2). Il faut en effet une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin (ACJC/257/2018 du 5 mars 2018 consid. 2.1).

La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de sa partie adverse (arrêts du Tribunal fédéral 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1; 4C_443/2006 du 5 avril 2007 consid. 4.1.2; ATF 120 II 105 consid. 3c; ACJC/790/2017 du 26 juin 2017 consid. 3.2), alors que la partie qui a résilié le bail a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2007 consid. 2.1). Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ACJC/968/2012 du 29 juin 2012 consid. 5.4).

Le bailleur qui a donné plusieurs motifs de congé doit prouver la réalisation de l'un d'entre eux, au moins. S'il n'est pas abusif, cela suffit à la validation du congé. Ainsi, lorsqu'elle constate que l'un des motifs invoqués par le bailleur n'est pas contraire à la bonne foi, l'autorité n'a pas à examiner si les autres motifs invoqués étaient fondés. La question à se poser est de savoir si, au moment du congé litigieux, il existait un motif légitime de mettre fin au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4C_365/2006 du 16 janvier 2007 consid. 3.2; 4C_85/2006 du 26 juillet 2006 consid. 2.2; COLOMBINI, Pratique récente en matière de résiliation de bail, 19^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2016, n. 121).

5.3 Selon l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

Dans un arrêt isolé, le Tribunal fédéral a retenu qu'un congé ordinaire était moins favorable au locataire qu'un congé extraordinaire, dans la mesure où il ne permettait pas à celui-ci de rétablir une situation conforme au droit après mise en demeure. Dès lors, le congé ordinaire dénotait dans ce cas d'espèce d'une disproportion grossière des intérêts en présence et d'un usage inutilement

rigoureux du droit à la résiliation du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2014 du 21 novembre 2014 consid. 4).

5.4 En l'espèce, les témoignages établissent que les locataires de l'immeuble et de ceux adjacents ont rencontré des problèmes avec l'appelante et s'en sont plaints par des pétitions (D_____, H_____, O_____, Q_____ et F_____).

Les reproches faits à l'appelante remontent à 2011 et 2012 et ont perduré jusqu'à la résiliation du bail et même au-delà.

L'agent de police G_____, a confirmé à la régie qu'un conflit existait entre l'appelante et les époux F_____ et que lorsqu'il avait communiqué avec l'époux F_____, l'appelante avait frappé violemment contre le mur et ses vociférations étaient perceptibles depuis l'allée.

Le témoin D_____ a personnellement entendu l'appelante hurler et a constaté que celle-ci déposait ses ordures en dehors des containers ad hoc et qu'elle fumait sur le balcon et jetait ses cigarettes dehors encore allumées, de sorte que lorsqu'il y avait du vent, ses cigarettes pouvaient, selon lui, retomber sur le balcon de voisins qui s'étaient d'ailleurs plaints à plusieurs reprises. Le témoin H_____ a confirmé avoir vu l'appelante jeter des cigarettes encore incandescentes par son balcon, et que cette dernière l'avait insultée.

Les témoins, O_____ et Q_____, ont confirmé avoir reconnu la voix de la locataire qui criait. Ce dernier témoin a également personnellement vu la locataire lancer quelque chose, comme des restes de nourriture, depuis son balcon, ainsi que plusieurs fois jeter des mégots de cigarette.

L'ordonnance pénale du 27 février 2012, reconnaissant l'appelante coupable de dommages à la propriété, retient que ses motivations relevaient d'un comportement colérique mal maîtrisé aux dépens d'autrui.

La Cour retient également que plusieurs voisins sont «à bout» à cause de la situation créée par l'appelante, le témoin F_____ ayant été jusqu'à demander de pouvoir déménager.

Au vu de ce qui précède, la locataire a ainsi manqué d'égards vis-à-vis de ses voisins et n'a pas usé des parties communes avec le soin minimum exigé par les circonstances.

Dans le cadre d'un congé ordinaire, aucune mise en demeure n'est nécessaire avant de résilier le contrat de bail. De plus, en cas d'éventuelles mises en demeure, le comportement reproché n'a pas besoin d'être mentionné avec autant d'exigence que dans le cadre d'une résiliation extraordinaire, la limite étant que le congé ne doit pas contrevenir aux règles de la bonne foi.

Contrairement à ce que soutient l'appelante en se fondant sur l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_464/2014 du 21 novembre 2014 précité, qui ne saurait s'appliquer au cas d'espèce, l'intimée n'avait aucune obligation au vu des circonstances de notifier à celle-ci une lettre de mise en demeure préalablement au congé ordinaire.

En effet, les enquêtes ont permis d'établir que malgré les différentes mises en demeure et la résiliation extraordinaire du bail, la locataire n'a pas pour autant amélioré son comportement.

Une nouvelle mise en demeure n'aurait donc pas permis de faire cesser les nuisances reprochées à l'appelante, de sorte que, dans le cas d'espèce, le congé ordinaire n'est pas plus rigoureux que le congé extraordinaire. Il ne saurait donc être exigé de l'intimée l'envoi préalable d'un courrier de mise en demeure avant la résiliation ordinaire du bail.

Par conséquent, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'intimée n'avait pas l'obligation d'indiquer à celle-ci les faits reprochés, qui n'avaient pas été mentionnés dans les mises en demeure de 2016, comme par exemple en relation avec le jet de cigarettes. En tout état, les nuisances perdurent depuis plusieurs années, la première mise en demeure datant de 2012.

Au vu de ce qui précède, la Cour considère que le congé ordinaire n'est pas contraire à la bonne foi et qu'il a été donné valablement sur des motifs autres que ceux allégués dans le cadre de la résiliation extraordinaire.

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

6. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 272 CO, en lui octroyant une prolongation de bail de seulement 18 mois, alors qu'elle a fait des recherches de relogement, qu'elle vit dans l'appartement depuis plus de trente ans avec sa mère handicapée de 87 ans qui dépend d'elle et qui a eu des problèmes de santé récemment, qu'elle est elle-même malade et souffre d'un syndrome anxio-dépressif notamment du fait du présent litige, qu'elle a des revenus modestes et fluctuants qui rendent difficile une solution de relogement, laquelle doit être adaptée à la mobilité réduite de sa mère.

De son côté, l'intimée reproche aux premiers juges la violation de l'art. 272a al. 1 let. b CO et également de l'art. 272 CO. L'appelante n'a présenté, selon elle, aucun allégué, ni motivation, ni pièce lui permettant d'obtenir la prolongation de son bail.

6.1 Lorsque le tribunal admet la validité de la résiliation, il lui incombe d'examiner d'office si le bail peut être prolongé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.1; 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 4).

Le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. La prolongation est de quatre ans au maximum s'agissant d'habitations (art. 272 al. 1 et art. 272b al. 1 CO). Selon la jurisprudence, la prolongation du contrat n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle (ATF 116 II 446 consid. 3b; 105 II 197 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_314/2014 du 24 novembre 2014 consid. 2.2).

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190 consid. 6; 125 III 226 consid. 4b). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 7.1).

A teneur de l'art. 272a al. 1 let b CO, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO).

6.2 En l'espèce, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO visant à la résiliation extraordinaire du bail de l'appartement n'étant pas réalisées, les premiers juges n'ont pas violé l'art. 272a al. 1 let. b CO en accordant à l'appelante une prolongation de bail, contrairement à ce que soutient l'intimée.

Dans le cadre de la pesée des intérêts des parties, le Tribunal a retenu que l'appelante vit dans l'appartement litigieux depuis plus de trente ans, sans problème particulier jusqu'en 2011, qu'elle est malade et souffre d'un syndrome anxio-dépressif aggravé par la situation tendue avec les voisins et qu'elle est à la recherche d'un emploi fixe.

Le Tribunal a considéré que le comportement de l'appelante importune fortement le voisinage, son voisin direct ayant même demandé à pouvoir déménager au vu

de cette situation. Il a donc retenu l'intérêt de l'intimée à ce que ses agissements qui ont été établis, cessent vis-à-vis de ses voisins.

L'appelante a par ailleurs admis devant le Tribunal le 8 novembre 2017 n'avoir pas effectué des recherches de relogement jusqu'à cette date, faute de temps selon elle, sans plus d'explications. Aucune preuve des recherches alléguées n'a pour le surplus été produite.

De plus, les résiliations lui ont été adressées il y a plus de trois ans, de sorte que l'appelante a disposé d'une longue période pour rechercher une solution de relogement.

L'appelante n'a pas non plus établi clairement sa situation financière, ni l'état de santé de sa mère, ni qu'une prolongation du contrat lui permettrait une atténuation des conséquences pénibles du congé, laissant prévoir moins d'inconvénients pour elle un déménagement ultérieur, si ce n'est les conséquences nécessairement liées à la fin du bail en tant que telle.

L'appelante a déjà profité *de facto* d'une prolongation supplémentaire à celle accordée par le Tribunal de plus de six mois, liée à la durée de la présente procédure.

Par conséquent, au vu de ce qui précède, la prolongation unique accordée à l'appelante au 30 juin 2019 est proportionnée au cas d'espèce.

7. Le jugement entrepris sera en conséquence intégralement confirmé.
8. Eu égard aux considérants qui précèdent, les conclusions en évacuation de l'intimée s'avèrent prématurées à ce stade, aucun élément ne permettant de retenir que l'appelante ne resituera pas les locaux loués. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a rejeté ces conclusions, de même que celles relatives à l'exécution forcée de l'évacuation.
9. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 9 mai 2019 par A_____ et l'appel joint interjeté le 11 juin 2019 par B_____ contre les chiffres 2 à 4 du dispositif du jugement JTBL/263/2019 rendu le 22 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23203/2016.

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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.