



POUVOIR JUDICIAIRE

C/10309/2018

ACJC/498/2022

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 11 AVRIL 2022**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juin 2021, comparant par Me Arnaud MOUTINOT, boulevard des Philosophes 17, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**B** \_\_\_\_\_ SA, intimée, représentée par la Régie C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.04.2022.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/517/2021 du 14 juin 2021, reçu par les parties le 15 juin 2021, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré recevable la pièce produite le 29 septembre 2020 par B\_\_\_\_\_ SA (ch. 1 du dispositif), a déclaré inefficace le congé notifié le 5 avril 2018 pour le 31 mai 2018 à A\_\_\_\_\_ par B\_\_\_\_\_ SA concernant l'appartement de trois pièces situé au huitième étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ 66 à Genève (ch. 2), a validé le congé notifié à A\_\_\_\_\_ par B\_\_\_\_\_ SA le 5 avril 2018 pour le 31 mars 2019, portant sur l'appartement susmentionné (ch. 3), a octroyé à A\_\_\_\_\_ une unique prolongation de son bail d'une durée de quatre ans, échéant au 31 mars 2023 (ch. 4), a autorisé A\_\_\_\_\_ à résilier son bail en tout temps moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois (ch. 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 7).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 16 août 2021 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre le chiffre 3 du dispositif de ce jugement. Elle conclut à l'annulation du congé qui lui a été notifié le 5 avril 2018 pour le 31 mars 2019.
- b.** Dans sa réponse du 20 septembre 2021, B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** La locataire n'ayant pas répliqué, les parties ont été avisées le 22 octobre 2021 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** Le 30 janvier 1996, A\_\_\_\_\_, locataire, et B\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de trois pièces n° \_\_\_\_\_ au huitième étage de l'immeuble sis 66, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève.
- Le bail a été conclu pour une durée d'une année et deux mois, du 1<sup>er</sup> février 1996 au 31 mars 1997, avec renouvellement ultérieur tacite d'année en année, sauf résiliation donnée trois mois à l'avance.
- Le loyer s'élève à 1'025 fr. par mois, charges comprises.
- b.** Le 12 juin 2015, la régie représentant la bailleuse a reçu une plainte de D\_\_\_\_\_, habitante de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ 64, au sujet du comportement de la locataire qui troublait l'ordre public et agressait verbalement les enfants qui descendaient dans l'espace vert commun à la barre d'immeuble, en proférant des insultes racistes systématiques. De telles insultes avaient été proférées le 30 mai 2015 par la locataire, qui avait menacé et effrayé les enfants.

**c.** Le 19 juin 2015, la régie a informé la locataire qu'elle avait été interpellée au sujet d'une altercation verbale qui se serait produite le 30 mai 2015 dans le jardin du quartier et lui rappelait qu'elle était tenue d'avoir des égards envers ses voisins et qu'il était interdit de les incommoder d'une manière quelconque. La locataire était priée de se conformer strictement à ce qui précédait.

**d.** Une lettre à la teneur similaire a été adressée par la régie à la locataire le 2 février 2016, suite à une nouvelle altercation verbale qui se serait produite à la fin janvier 2016.

**e.** Par courriel électronique du 21 mars 2016, E\_\_\_\_\_, îlotier de la police [du quartier de] F\_\_\_\_\_, a proposé à la régie d'organiser une séance de médiation entre A\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, une voisine habitant au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, afin de tenter de désamorcer la situation de tension entre les précitées et régler les conflits de voisinage existant du fait que A\_\_\_\_\_ adoptait une attitude problématique envers les enfants qui jouaient sur la parcelle attenante aux immeubles.

**f.** Une médiation s'est tenue le 29 mars 2016 dans les locaux de la régie. Selon le compte rendu dressé par la régie le 4 avril 2016, A\_\_\_\_\_ a alors déclaré qu'elle ne voulait pas être dérangée par les enfants des locataires jouant dans le jardin commun. La régie a attiré l'attention de la locataire sur le fait qu'elle était la seule à se plaindre du bruit provoqué par les enfants, ce que cette dernière a contesté. La régie a par ailleurs souligné qu'elle avait reçu plusieurs plaintes à l'encontre de la locataire. L'îlotier a déclaré que lors de sa visite de l'appartement de la locataire, il avait pu entendre des enfants jouer dans la rue, et non dans le jardin commun, et avait estimé que le bruit n'était pas anormal. Il a par ailleurs expliqué qu'il existait des moyens scientifiques de vérifier le niveau sonore en posant des micros, ce qui permettrait de mesurer concrètement le niveau des nuisances sonores ressenties par la locataire. G\_\_\_\_\_ a pour sa part déclaré que les enfants étaient terrorisés par la locataire. La séance s'est conclue par une invitation de la régie à ce que A\_\_\_\_\_ modère sans délai son comportement qui pourrait lui attirer des problèmes et aboutir à des procédures à son encontre, si de nouvelles plaintes devaient lui parvenir.

**g.** Le 29 mars 2016, deux voisins, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_, se sont plaints auprès de la régie du comportement de la locataire qui avait crié et attaqué verbalement les enfants qui jouaient dans la cour deux jours plus tôt. Le second a précisé que la situation durait depuis dix ans.

**h.** Le 27 août 2017, la régie a réceptionné une plainte de J\_\_\_\_\_ qui se plaignait de ce que A\_\_\_\_\_ avait tapé sur sa porte, crié et l'avait insultée. La locataire terrorisait non seulement les enfants qui jouaient dans le jardin, mais

aussi la plupart des voisins qui essayaient, comme elle, de l'éviter. Cela faisait quelques années qu'elle supportait la situation.

**i.** Par courrier du lendemain, la régie a informé la locataire avoir reçu de nouvelles plaintes concernant ses comportements et lui a rappelé son devoir d'égards envers les voisins.

**j.** Des habitants de la rue 1\_\_\_\_\_ ont déposé une plainte pénale datée du 15 décembre 2017 à l'encontre de la locataire auprès du Ministère public, dont copie a été remise à la régie, se plaignant d'attaques physiques envers les enfants, de lancers de seaux d'eau depuis le huitième étage, d'attaques verbales, de propos injurieux et racistes, d'actes visant à bloquer l'entrée des immeubles aux enfants et de prises de vue régulières des enfants, tous ces actes les terrorisant. Il était relevé qu'à quelques reprises, la locataire avait essayé de soudoyer les enfants en leur offrant des bonbons ou du chocolat, ces revirements d'attitude les déstabilisant encore plus quand elle se déchainait de manière virulente sur eux quelques heures plus tard. Les multiples interventions de police atténuant les actions de la locataire de manière temporaire uniquement. Une mention manuscrite au pied de la plainte pénale faisait état de ce que les dernières attaques dataient "de ce mercredi 24 janvier"; la police avait dû intervenir pour calmer la locataire contre trois petites filles. La plainte pénale était signée par divers locataires, soit K\_\_\_\_\_, L\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_.

**k.** Par courrier recommandé du 6 février 2018, la régie a mis en demeure la locataire de respecter ses obligations contractuelles et de cesser d'incommoder ses voisins d'une manière quelconque, sous la menace de résiliation anticipée de son bail, en cas de nouvelles plaintes concernant ses agissements répétés envers les habitants des immeubles, tout particulièrement envers les enfants (cris, insultes, menaces, intimidations, altercations verbales et physiques, etc.).

**l.** Le 15 février 2018, K\_\_\_\_\_, la famille I\_\_\_\_\_, et L\_\_\_\_\_ ont informé la régie que, la veille, A\_\_\_\_\_ avait crié à tue-tête sur leurs enfants et avait traitées celles-ci d'idiotes en continu depuis son balcon alors qu'elles jouaient paisiblement dans le jardin devant l'allée. Les parents remerciaient également la régie d'avoir envoyé une mise en demeure à la locataire. Une copie était adressée au Ministère public.

**m.** A\_\_\_\_\_ a réagi à la mise en demeure du 6 février 2018 par lettre du 5 mars 2018, dans laquelle elle a rejeté catégoriquement toutes les accusations portées à son encontre, qu'elle jugeait ridicules et fallacieuses. Il s'agissait selon elle d'un canular orchestré par G\_\_\_\_\_. Elle relevait que pendant vingt ans personne ne s'était plaint de ses supposés agissements. De plus, elle soulignait que, grâce à son intervention, tous les locataires pouvaient bénéficier d'une certaine qualité de

vie du fait qu'elle avait gagné un procès contre les CFF qui avait abouti à la pose de fenêtres isolantes et à la construction d'un mur anti-bruit. Dès lors, ses voisins l'admiraient et la respectaient. Son action avait également été bénéfique aux propriétaires des immeubles en ce qu'elle leur avait permis de faire de substantielles économies. Elle rappelait que lors de la réunion du 29 mars 2016, tous les problèmes concernant les enfants qui dérangent autour des immeubles avaient été évoqués. Les enfants des immeubles invitaient également d'autres enfants du quartier, criaient, hurlaient, et commettaient des actes de vandalisme, notamment sur la végétation du jardin. Il lui paraissait évident d'intervenir pour les sermonner, mais il ne s'agissait pas d'altercations verbales et physiques. Elle ne pouvait pas chuchoter pour se faire entendre huit étages plus bas et il était donc évident qu'elle devait crier, ce dont il avait été discuté lors de la réunion du 29 mars 2016. En définitive, la locataire exigeait que son droit à la tranquillité soit respecté.

**n.** Au courant du mois de mars 2018, différentes familles ont adressé de nouvelles lettres à la régie et au Ministère public, souvent à l'aide de courriers types, pour se plaindre de ce que, le 3 mars 2018, A\_\_\_\_\_ avait jeté un seau d'eau depuis son balcon du huitième étage sur les enfants qui goûtaient devant l'allée, qu'elle avait filmé les enfants, les avait insultés de « saletés » et « saloperies » le 7 mars 2018, insultes qui avaient été réitérées le 14 mars 2018 dans l'après-midi et dans la soirée, la virulence des propos et leur durée (près de 40 minutes) ayant conduit des voisins à appeler la police.

**o.** Le 26 mars 2018, G\_\_\_\_\_ a informé le Ministère public et la régie qu'elle avait été insultée en italien par la locataire la veille et le jour même.

**p.** Par avis officiels du 5 avril 2018, la régie a résilié le contrat de bail à loyer de manière extraordinaire pour le 31 mai 2018 et de manière ordinaire pour le 31 mars 2019, précisant qu'elle avait reçu de nouvelles plaintes des voisins concernant les mêmes comportements que ceux décrits dans la mise en demeure du 6 février 2018.

**q.** Le 11 avril 2018, la régie a reçu une plainte de P\_\_\_\_\_, dont le logement se situait au-dessous de l'appartement de la locataire, qui faisait état de deux épisodes des 19 mars et 4 avril 2018, lors desquels la locataire avait agressé verbalement les enfants et les adultes présents dans la cour à tel point que la police avait été appelée. Lors du deuxième épisode, la plaignante avait elle-même été insultée par la locataire. Dans les deux cas, A\_\_\_\_\_ avait été perturbée toute la nuit, criant, sautant sur le parquet et tapant sur le radiateur. P\_\_\_\_\_ insistait sur le fait qu'il s'agissait de deux événements récents mais que, d'une manière générale, sa voisine tenait des propos menaçants, insultants, à caractère parfois raciste et sexuel à l'endroit notamment des enfants des occupants de l'immeuble, et ce pratiquement à chaque fois que ceux-ci jouaient à

l'extérieur. Elle entendait distinctement ses propos vu la proximité de leurs deux appartements. Elle était consciente de ce que la locataire était vraisemblablement souffrante et dans une situation difficile, mais elle estimait néanmoins que les autres locataires de l'immeuble, et plus particulièrement les enfants, avaient droit à un minimum de tranquillité et n'avaient pas à subir de manière incessante ses comportements inconsidérés.

**r.** Le 11 avril 2018, les familles I\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_ se sont adressées au Ministère public pour l'informer d'une escalade des actes de violence commis par la locataire, laquelle avait proféré des menaces de mort à l'encontre des enfants le 14 mars 2018 et avait intimidé avec un piquet en bois arraché dans la terre du jardin deux filles qui jouaient dans l'allée; elle avait ensuite tapé sur les rosiers en criant « regardez ce que vous avez fait », pour finir par replanter le piquet dans la terre et les insulter, puis leur tenir des propos psychologiquement déstabilisants, tels que le fait que leurs parents ne les avaient pas éduquées et que leurs mères ne pensaient qu'à leur travail. Témoin de la scène, un voisin qui l'avait interpellée, avait fait l'objet de propos racistes et injurieux. Le soir, la locataire avait agressé physiquement une petite fille, en la prenant par le col de sa veste et avait menacé un jeune locataire qui était allé chercher son chat dans le jardin d'appeler la police. La locataire persistait à filmer les enfants avec un caméscope et à les enregistrer avec un appareil attaché sur son balcon et avait au surplus procédé à certaines actions visant à soudoyer les voisins.

**s.** Le 12 avril 2018, un courrier signé par les familles L\_\_\_\_\_, N\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_, mais à l'en-tête également des familles K\_\_\_\_\_, M\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_, a été adressé à la régie, afin de connaître l'avancement du dossier compte tenu de l'escalade des actes de violence de la locataire depuis le 11 avril 2018 où elle avait utilisé une "arme" en bois. Une copie de la lettre était également adressée au Procureur général.

**t.** Le 13 avril 2018, N\_\_\_\_\_ a adressé une nouvelle plainte à la régie et au Ministère public, relatant qu'elle-même et son fils de deux ans avaient été insultés par la locataire.

**u.** Par requêtes déposées le 7 mai 2018 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a agi en constatation de l'inefficacité du congé extraordinaire et en annulation du congé ordinaire, subsidiairement en prolongation de son bail de quatre ans, avec possibilité de se départir du contrat en tout temps, moyennant un préavis écrit de quinze jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

**v.** Les autorisations de procéder ont été remises à la locataire le 13 juillet 2018, suite à l'échec de la conciliation.

w. Les affaires ont été portées devant le Tribunal par la locataire le 13 septembre 2018 et ont été jointes sous le numéro de cause C/10309/2018 par ordonnance du 3 octobre 2018.

x. La bailleresse a répondu le 8 novembre 2018, concluant à ce que les congés soient déclarés valables.

y. Une audience de débats d'instruction, avec ouverture des débats principaux et premières plaidoiries s'est tenue le 10 janvier 2019 devant le Tribunal, chacune des parties persistant dans ses conclusions. Le Tribunal a admis à titre de moyens de preuve l'interrogatoire de la locataire et l'audition des témoins sollicités par la bailleresse.

Le conseil de la locataire a déclaré que sa mandante était très sensible aux bruits et que l'immeuble était très mal insonorisé. Sa mandante entretenait de très bons rapports avec l'écrasante majorité de ses voisins, ce dont les copies des cartes postales versées à la procédure attestaient. La locataire ne pouvait ni sauter, ni courir, ni faire des courses-poursuites en raison de son âge et de sa santé. La majorité des courriers produits par la bailleresse avait été rédigée par une seule et même personne.

La représentante de la bailleresse a contesté une mauvaise insonorisation de l'immeuble, le fait que la locataire entretiendrait des bons rapports de voisinage et que le bruits des enfants excèderait la normalité.

La locataire a déclaré être âgée de 76 ans et percevoir des rentes de l'ordre de 2'889 fr. par mois. Elle n'avait effectué aucune recherche pour trouver un logement de remplacement et a souligné n'avoir jamais eu aucun problème avec ses voisins jusqu'au 30 mai 2015, date à laquelle le fils de la famille N\_\_\_\_\_ était descendu dans le jardin éméché avec ses copains. Elle était descendue pour parler aux jeunes, ce que ceux-ci avaient compris, contrairement à la mère, qui l'avait insultée. C'était G\_\_\_\_\_, habitant au 66 rue 1\_\_\_\_\_ au troisième étage, qui avait transmis cette plainte à la régie, rédigeait tous les courriers et récoltait les signatures des autres habitants, pour certains qu'elle ne connaissait pas. Tout ce qui figurait dans les plaintes était totalement faux et avait été inventé par G\_\_\_\_\_, laquelle avait pris l'habitude d'appeler régulièrement la police et de défendre les enfants du quartier, raison pour laquelle la séance de médiation du 29 mars 2016 avait eu lieu dans les locaux de la régie. Un îlotier avait constaté la topographie des lieux et lui avait donné raison sur toute la ligne. Il avait pu observer qu'il ne s'agissait pas d'un terrain de jeux, étant précisé qu'un tel terrain existait à moins de 100 mètres de l'immeuble, dans la cour de l'école. Lors de la médiation, elle était la seule à parler et la problématique des nuisances n'avait pas été retranscrite dans le compte rendu. En 2018, lorsque les locataires avaient

été informés de la mise en demeure envoyée par la régie, les enfants avaient commencé à l'insulter; c'est elle qui faisait l'objet d'insultes et non pas l'inverse.

La représentante de la régie a déclaré que le compte rendu rédigé à l'issue de la séance de médiation avait été envoyé à l'îlotier qui n'avait pas réagi. La régie avait toujours invité les locataires plaignants à confirmer par écrit ce qu'ils alléguaient par téléphone.

**z.** Des audiences de débats se sont tenues le 16 mai 2019, 14 novembre 2019, 28 janvier 2020, 2 juin 2020 et 29 septembre 2020, lors desquelles douze voisins de la locataire ont été entendus, habitant à la rue 1\_\_\_\_ 62, 64 et 66, ainsi que S\_\_\_\_, gendarme, E\_\_\_\_, îlotier de la police et T\_\_\_\_, technicien de la régie.

Tous les voisins ont confirmé que la locataire criait et proférait des insultes, principalement dirigées contre les enfants qui jouaient dans l'espace commun en contrebas des immeubles, certains relatant des propos à caractère raciste voire scabreux. Plusieurs voisins ont indiqué qu'ils l'avaient vue jeter des seaux d'eau par la fenêtre, la témoin P\_\_\_\_ parlant même de terre ou d'excréments et la témoin U\_\_\_\_ d'un jet de pot de fleurs.

Plusieurs témoins parents d'enfants ont fait part de leur préoccupation du fait que la locataire filmait leurs enfants et/ou les photographiait, sans leur accord (N\_\_\_\_, M\_\_\_\_ et V\_\_\_\_).

Certains témoins ont déclaré que la situation était plus tendue au printemps et durant l'été, et plus calme durant l'hiver (G\_\_\_\_, N\_\_\_\_ et D\_\_\_\_). L'intensité des désagréments subis était variable selon les témoins, allant de plusieurs fois par semaine à une fois tous les trois mois pour d'autres (G\_\_\_\_, N\_\_\_\_, J\_\_\_\_, U\_\_\_\_ et D\_\_\_\_). Certains témoins ont déclaré avoir peur de la locataire et chercher à l'éviter (G\_\_\_\_, N\_\_\_\_, P\_\_\_\_ et J\_\_\_\_), ou être importunés par la locataire lorsqu'elle venait tambouriner à la porte (N\_\_\_\_), sautait sur le parquet, tapait sur le radiateur et claquait les portes alors qu'elle était en colère (P\_\_\_\_).

G\_\_\_\_ a précisé que la situation avec la locataire s'était compliquée après le procès contre les CFF et qu'elle avait "basculé dans l'horreur" depuis qu'elle-même avait pris la défense des enfants qu'elle voyait être malmenés par la locataire. La situation avait été apaisée temporairement suite à la médiation.

Il a été rapporté que l'immeuble résonnait beaucoup (N\_\_\_\_) ou que la locataire n'avait pas de comportement cohérent (P\_\_\_\_).

J\_\_\_\_ a déclaré qu'auparavant elle adressait des cartes postales et des fleurs à A\_\_\_\_, à l'approche des fêtes, car elle savait qu'il s'agissait d'une personne

seule et, elle-même voyageant alors beaucoup, la situation n'était pas conflictuelle avec sa voisine.

E\_\_\_\_\_, îlotier de la police de 2011 à 2017, a déclaré être intervenu à la suite de plaintes des locataires H\_\_\_\_ et G\_\_\_\_. Il avait visité le logement de la locataire en mars 2016 et avait constaté de légers bruits normaux d'enfants jouant, provenant du côté de la rue plutôt que de la cour commune comme l'imaginait la locataire. Il l'avait informée du fait qu'elle pouvait contacter le SABRA pour évaluer les nuisances sonores. L'entretien avait été courtois. Par contre, il avait dû écourter plusieurs entretiens téléphoniques qui devenaient houleux, la locataire tenant des propos stériles sur les étrangers. Lors de la séance de médiation, le concept de protection de la sphère privée avait été expliqué en lien avec le fait de filmer des enfants.

Aucun témoin n'a déclaré avoir vu la locataire utiliser une pique en bois contre des enfants, ni avoir été témoin direct d'agressions commises à leur rencontre, sauf G\_\_\_\_ qui a relaté avoir vu la locataire saisir un enfant par le col de sa veste; K\_\_\_\_ a déclaré que des agressions physiques sur les enfants lui avaient été rapportées directement par son fils et O\_\_\_\_ a pour sa part déclaré que sa fille lui avait rapporté que la locataire avait tiré les cheveux d'un autre enfant.

Au sujet des plaintes adressées au Ministère public et à la régie, plusieurs témoins ont déclaré avoir signé des documents déjà rédigés par un autre voisin, dont N\_\_\_\_ qui a déclaré qu'Isabelle G\_\_\_\_ avait envoyé un modèle de plainte. D'autres ont précisé que leur nom apparaissait sur des documents qu'ils n'avaient pas signés, tout en confirmant la teneur (V\_\_\_\_ et O\_\_\_\_).

Q\_\_\_\_ a déclaré avoir été lui-même l'objet de propos racistes. Il s'était à l'époque engagé en signant des documents par solidarité avec ses voisins. Il avait lui-même déposé une plainte pénale contre la locataire dans le but de pouvoir obtenir une protection contre cette voisine qui manifestait une haine déraisonnable à l'égard des enfants surtout et de ses autres voisins; il s'était ainsi rallié à d'autres voisins, n'ayant pas pris l'initiative de cette action.

I\_\_\_\_ a déclaré que la situation était plus tendue il y a quelques années, lorsque ses enfants étaient plus petits. Il les avait retrouvés en pleurs, disant que c'était à cause de la locataire. Il allait alors lui parler et avait réalisé qu'on pouvait, au fond, discuter avec elle. Il avait du respect pour la locataire qui était une personne âgée mais ne comprenait toujours pas pourquoi elle se mettait dans certains états et pourquoi elle criait. Il a déclaré que la locataire n'avait jamais agressé physiquement les enfants. De plus, il s'était rendu compte que certaines personnes avaient exagéré les propos en voulant faire mettre à la porte la locataire. Pour sa part, il voulait vraiment qu'elle comprenne qu'on ne peut pas

crier sur les enfants. Selon lui, la locataire faisait aussi le charme de l'immeuble et il avait vu certains enfants faire exprès de l'ennuyer pour qu'elle se mette à crier. G\_\_\_\_\_ avait pris la défense des enfants contre la locataire et il estimait que cette dernière ainsi que ses enfants avaient exagéré leurs plaintes. Lorsqu'ils avaient signé les différentes plaintes avec son épouse, ils avaient réagi parce que les évènements étaient très récents, mais ils avaient aujourd'hui pris du recul. A\_\_\_\_\_ n'était pas dangereuse pour les enfants, mais c'était dans sa nature de crier sur eux.

**z.a.** La locataire a versé à la procédure une attestation médicale du 18 janvier 2019 de son médecin traitant, selon laquelle elle ne pouvait pas courir ni sauter sur le plancher de son appartement toute la nuit en raison d'entorses répétées aux deux genoux ainsi qu'une déchirure des ligaments du coup du pied droit non opéré. La situation était la même depuis vingt ans.

**z.b.** Quant à la bailleresse, elle a produit des pièces complémentaires les 19 mai 2019, 2 juin et 29 septembre 2020, à savoir des courriers électroniques de J\_\_\_\_\_ des 18 décembre 2018 et 7 janvier 2019, informant la régie qu'elle avait été harcelée par la locataire qui tambourinait à sa porte, ce qui l'avait effrayée et conduite à appeler la police, et qu'elle ne se sentait plus en sécurité vis-à-vis de sa voisine agressive. Le 2 juin 2020, la bailleresse a produit un courrier électronique de U\_\_\_\_\_ du 21 avril 2020 l'informant que les comportements déplacés de la locataire s'étaient amplifiés durant la période de confinement liée à la pandémie ; davantage d'activités autour de l'immeuble attiraient l'attention négative de la locataire qui, en plus de ses injures habituelles, sabotait les efforts des voisins bénévoles pour venir en aide aux personnes âgées des immeubles. Ces interventions violentes avaient contraint des voisins à appeler la police. Le 29 septembre 2020, la bailleresse a produit un nouveau courrier électronique de U\_\_\_\_\_ du 25 septembre 2020 adressé à la régie, par lequel elle l'informait qu'elle avait été menacée et violemment agressée par sa voisine avec des coups de griffes et coups de pieds ainsi qu'au moyen d'une bouteille vide pour empêcher sa sortie du garage, le tout accompagné de cris et d'insultes.

**z.c.** Par plaidoiries finales écrites des 7 décembre 2020 et 15 février 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La bailleresse a répliqué le 10 mars 2021.

### **EN DROIT**

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

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

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 1'025 fr. par mois. En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'elle avait violé son devoir de diligence en déployant un comportement agressif envers les voisins, en particulier envers les enfants, en l'absence de témoignages valides et de constatations directes d'adultes quant au fait qu'elle s'en serait pris physiquement aux mineurs, alors que certains témoins avaient indiqué que les plaintes avaient été rédigées par d'autres voisins et qu'ils n'avaient pas tous signé les courriers sur lesquels figuraient leurs noms, et alors que la situation avait favorablement évolué avant la notification des congés. De surcroît, elle se prévaut du fait que les congés notifiés consacrent une disproportion grossière des intérêts en présence et devraient, de ce fait, être annulés.

**2.1** Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Cette disposition constitue un cas d'application de l'art. 2 al. 1 CC, selon lequel chacun est tenu d'exercer ses obligations selon les règles de la bonne foi. Pour que le congé soit annulable, il n'est pas nécessaire que l'attitude de la partie qui résilie

le bail puisse être qualifiée d'abus manifeste de droit au sens de l'article 2 al. 2 CC (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 959).

L'art. 271 al. 1 CO est une norme générale, dont l'application présuppose un examen de cas en cas, eu égard à l'historique de l'affaire, à ses particularités et aux motifs invoqués à l'appui du congé. Une résiliation qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui consacre une attitude déloyale ou qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (LACHAT, *op. cit.*, p. 959).

Pour être conformes aux règles de la bonne foi, les motifs du congé doivent être vrais (LACHAT, *op. cit.*, p. 955). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés, mais il peut toujours compléter sa motivation ultérieurement, étant précisé que, pour déterminer la validité de la résiliation, le juge doit se placer au moment où celle-ci a été notifiée (CONOD, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 41 et 47 ad art. 271 CO).

S'agissant de la disproportion manifeste des intérêts en présence, la doctrine soutient qu'en règle générale les congés qui visent à sanctionner une violation d'une certaine importance ou répétée du contrat par le locataire ne sont pas abusifs. Le bailleur peut valablement donner le congé ordinaire en raison de violations répétées du devoir de diligence alors que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas toutes réalisées, notamment par exemple parce que le maintien du bail n'est pas insupportable (LACHAT, *op. cit.*, p. 963).

Le but de la réglementation des art. 271 et 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; ACJC/247/2020 du 10 février 2020 consid. 5.2).

L'art. 257 f al. 1 et 2 CO énonce que 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.

Ainsi, le locataire doit respecter la vie privée et la tranquillité de ses voisins. Il doit en particulier s'abstenir de faire du bruit, de se comporter de manière contraire aux mœurs, de violer le droit pénal en injuriant ses voisins ou en leur occasionnant des lésions corporelles, et de troubler la paix de l'immeuble (non-respect des règles sur les heures de repos). Le locataire doit collaborer à

l'utilisation harmonieuse des parties communes de l'immeuble et doit plus généralement se comporter de manière raisonnable par rapport à la chose louée ou à ses voisins (LCHAT, op. cit., p. 62 et 884).

**2.2** En l'espèce, les nombreuses auditions de témoins menées par le Tribunal ont établi que l'appelante adoptait, depuis plusieurs années, un comportement agressif envers son voisinage, plusieurs des voisins ayant peur d'elle et l'évitant. Tous les voisins entendus ont rapporté des épisodes de cris, insultes ou menaces, avec une propension particulière de l'appelante de s'en prendre aux enfants jouant dans l'espace commun aux immeubles. S'il est certes vrai qu'aucun témoin n'a pu confirmer avoir vu l'appelante s'en prendre physiquement à des enfants, hormis G\_\_\_\_\_ qui a relaté un épisode où elle l'avait vue saisir un enfant par le col de sa veste, il n'en demeure pas moins que les propos déplacés à leur encontre et à l'encontre d'autres voisins, leur connotation parfois raciste et scabreuse, ont cours de longue date et étaient d'actualité avant les résiliations de bail. Il va de même des jets de seaux d'eau ou d'autres matières par le balcon de l'appelante, attestés par plusieurs voisins.

De plus, l'îlotier de la police a déclaré que l'appelante tenait de manière générale des propos stériles sur les étrangers et que le ton des entretiens téléphoniques était houleux, de sorte qu'il devait y mettre fin, ce qui confirme une propension de l'appelante à faire usage de propos inadéquats.

Nombre de parents d'enfants ont par ailleurs exprimé leur désarroi à ce que l'appelante filme leurs enfants sans leur accord.

Le fait que le comportement de l'appelante n'avait pas suscité de reproches durant de nombreuses années n'est pas déterminant, dans la mesure où il est prouvé que la situation était problématique depuis 2015.

Même si les divers témoins n'ont pas relevé la même fréquence des comportements désobligeants de leur voisine, il n'en demeure pas moins qu'ils ont tous rapporté des épisodes de cris, injures et débordements de sa part depuis plusieurs années.

En outre, le fait que certains voisins, avec du recul et du fait que leurs enfants avaient grandi, ont tempéré leurs reproches ne remet pas en cause la réalité des excès commis par l'appelante.

Même si certains témoins ont indiqué ne pas avoir signé tous les courriers sur lesquels apparaissaient leurs noms et si une influence de certains voisins a pu exister ou si certains propos ont pu être exagérés, les témoins concernés ont pour l'essentiel indiqué être d'accord avec le contenu des plaintes.

Quant à l'argument de l'évolution favorable de la situation alléguée par l'appelante, celle-ci ne peut être confirmée puisque, lors de la notification des congés, de nouvelles plaintes pénales venaient d'être déposées auprès du Ministère public et plusieurs courriers de doléances avaient été adressés à la régie, démontrant que les voisins étaient excédés.

Les faits reprochés à l'appelante contreviennent au devoir d'égards dû au voisinage, de sorte que le Tribunal a à juste titre retenu que l'appelante avait violé son devoir de diligence et a validé le congé, son motif étant avéré.

Enfin, l'appelante ne saurait se prévaloir du fait que le congé notifié consacrerait une disproportion grossière des intérêts en présence, malgré qu'elle est âgée et a des revenus limités, compte tenu du manque avéré d'égards envers ses voisins constituant des violations répétées et importantes de son devoir de diligence, qui plus est dans la durée.

Malgré la situation difficile de l'appelante et son âge avancé, le congé ne saurait ainsi être annulé. Le jugement entrepris sera en conséquence confirmé.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 août 2021 par A\_\_\_\_\_ contre le chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/517/2021 rendu le 14 juin 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10309/2018-4-OSB.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Nathalie LANDRY-BARTHE et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

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