

Tribunal fédéral – 4A_284/2024
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 17 décembre 2024

Résiliation ; expulsion ;
diligence

Congé extraordinaire ;
manque d'égards envers les
voisins ; comportement
imputable à un auxiliaire du
locataire ; avertissement

Art. 257f al. 3 CO

Les congés inefficaces, à l'instar des congés frappés de nullité, ne doivent pas nécessairement être attaqués dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO. Ceci signifie que, **si le locataire entend contester un congé fondé sur l'art. 257f CO au motif qu'il n'a, à son avis, pas enfreint ses devoirs envers le bailleur ou les voisins, il peut notamment soulever ce moyen au stade de sa défense dans l'action en évacuation des locaux que le bailleur lui intentera après l'expiration du délai de congé** (consid. 3)

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le contrat de bail avec effet immédiat si le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins (consid. 4). Cette résiliation suppose la réalisation de **cinq conditions cumulatives** : (i) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (ii) un avertissement écrit préalable du bailleur, (iii) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (iv) le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et (v) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (consid. 4.2).

Le comportement du locataire – condition (i) – doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose violant les stipulations du contrat ; il doit atteindre une certaine gravité et n'a pas besoin d'être le fait du locataire (il peut s'agir d'un manquement imputable à ses auxiliaires, par exemple les personnes avec lequel il vit, ses visites, ses employés ou ses sous-locataires) (consid. 4.2). **L'excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de réitération malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égard envers les voisins** (consid. 4.3).

L'avertissement écrit – condition (ii) – doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (consid. 4.2).

Composition

Mmes les Juges fédérales

Jametti, Présidente, Kiss et May Canellas.

Greffière : Mme Fournier.

Participants à la procédure

A.,

représentée par Me Jean-Pierre Carera, avocat,
recourante,

contre

B.,

représentée par Me Lida Lavi, avocate,
intimée.

Objet

bail; résiliation extraordinaire (art. 257f al. 3 CO),

recours contre l'arrêt rendu le 12 avril 2024 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/8097/2022, ACJC/458/2024).

Faits :

A.

A.a. Le 13 septembre 2004, A. (ci-après: la bailleresse), d'une part, et C. et B. ainsi que D., d'autre part, ont conclu un contrat de bail portant sur un logement de quatre pièces situé au premier étage de l'immeuble sis (...) à X. (GE). Le bail était conclu pour une durée initiale de deux ans et deux mois, du 1er novembre 2004 au 31 décembre 2006, renouvelable par la suite. Le loyer convenu était de 1'152 fr. par mois, charges non comprises.

L'immeuble est géré par E. SA (ci-après: la régie).

Par avenant du 19 octobre 2012, B. (ci-après: la locataire) est devenue seule titulaire du bail.

Par contrat de bail du 10 février 2014, la bailleresse a remis en location à la locataire une place de stationnement située au deuxième sous-sol de l'immeuble voisin, pour un loyer mensuel de 75 fr.

Après s'être mariés en 2017, la locataire et son époux F. (ci-après: ensemble, les locataires) sont devenus les deux locataires de l'appartement, par avenant du 15 août 2017.

A.b. Par courrier du 18 mai 2016, la régie a informé la locataire qu'elle avait reçu diverses plaintes de son voisinage. Il lui était reproché d'entreposer des sacs d'ordures dans son jardin durant plusieurs jours, engendrant des odeurs nauséabondes; elle écoutait, en outre, de la musique à fort volume à toute heure. Il était par ailleurs précisé que les voisins lui avaient déjà communiqué directement leurs doléances, tant par oral que par écrit.

Le 3 juillet 2017, la régie a informé la locataire qu'elle avait constaté la présence de vélos devant sa porte palière. La régie lui a rappelé qu'il était interdit d'entreposer des objets dans les parties communes de l'immeuble, conformément aux règles et usages locatifs du canton de Genève.

Le 10 juillet 2018, la régie a fait parvenir à la locataire une facture consécutive aux dégâts causés à l'immeuble notamment par son fils, G., ainsi que d'autres jeunes individus. Les dégâts avaient été perpétrés dans le parking souterrain de l'immeuble. Les intéressés avaient cassé la vitre derrière laquelle se trouvait un extincteur et l'avaient vidé sans droit. L'extincteur avait dû être rechargé et la vitre le protégeant réparée (complètement d'office sur la base du dossier; cf. pièce 11 du dossier cantonal).

Par pli du 19 mars 2019, la régie a informé les locataires qu'elle avait constaté qu'un vélomoteur était stationné devant leur porte palière, ce qui était intolérable. Ce courrier faisait office d'unique et ultime avertissement suite "aux incivilités relevées dans le parking souterrain", sous menace de résiliation du contrat de bail.

Par courrier du 21 mars 2019, la régie a adressé aux locataires une facture relative à la réparation de dégâts causés par leur fils. Le courrier relevait que celui-ci avait fumé dans le parking et uriné dans la cage d'escalier. **La lettre faisait à nouveau office d'avertissement, sous menace de résiliation du contrat de bail.**

Par lettre du 26 mars 2019, les locataires ont contesté que leur fils ait été impliqué dans les dégradations visées dans les courriers précités. Celui-ci avait toutefois garé son vélomoteur devant leur porte palière durant deux heures, ce dont les locataires s'excusaient.

Le 11 avril 2019, la régie a maintenu les termes de ses précédents courriers, précisant que deux témoins avaient vu G. commettre les incivilités reprochées.

Le 15 novembre 2019, la régie a déposé une plainte pénale contre inconnu pour des dommages à la propriété commis dans le parking de l'immeuble: dans la nuit du 10 au 11 novembre, trois boîtes contenant des extincteurs avaient été endommagées, l'un des extincteurs avait été utilisé dans le garage et des graffitis avaient été dessinés sur les murs.

Parmi le groupe de jeunes individus auteurs des multiples incivilités, seul G. était résident de

l'immeuble. Lui seul détenait les clés des espaces communs, dont celles du parking (complètement d'office sur la base du jugement de première instance).

A.c. Par avis officiels du 16 décembre 2019 envoyés aux locataires, la bailleresse, se fondant sur l'art. 257f CO et faisant référence à ses précédents courriers demeurés sans effet, a résilié les baux portant sur l'appartement et la place de stationnement avec effet au 31 janvier 2020.

Les locataires ont contesté les congés par-devant la commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Lors de l'audience de conciliation du 4 juin 2020, un délai d'épreuve au 31 décembre 2020 a été accordé aux locataires.

A.d. Le 17 février 2020, une voisine s'est à nouveau plainte auprès de la régie du fait que G. se rendait dans l'immeuble avec une bande de copains "peu recommandables" et passait par la fenêtre pour entrer chez lui.

En avril 2020, des caméras de surveillance ont été installées en réaction au comportement de G. et des personnes qu'il invitait dans l'immeuble.

Le 22 mai 2020, le concierge de l'immeuble a rédigé une attestation dans laquelle il mentionnait être confronté depuis deux ans à plusieurs actes de vandalisme (occupation du garage et dégradation de celui-ci par des graffitis, des déchets, de l'urine, des ampoules cassées et par l'utilisation récréative d'un extincteur). Ces actes étaient commis par de jeunes habitants du quartier, dont G. Le concierge précisait en outre que la police et les pompiers avaient déjà dû intervenir et qu'il recevait tous les jours des appels de voisins se plaignant de nouvelles infractions.

La régie a mandaté la société H. SA afin d'assurer la sécurité dans l'immeuble. Cette société a établi 26 rapports entre mars 2020 et septembre 2021. Il en ressort que plusieurs habitants et jeunes du quartier, dont G., faisaient du bruit à des heures tardives, utilisaient et entreposaient un vélomoteur hors des cases réservées à cet effet, laissaient des déchets sur le sol et occupaient les caves avec une chaise pour y fumer des cigarettes et des stupéfiants. Les rapports faisaient état d'autres incivilités et dégâts sans que ceux-ci ne puissent être attribués à G.

A.e. Par ordonnance pénale du 4 février 2021, le tribunal pénal des mineurs a reconnu G. coupable de brigandage, de détention illicite de stupéfiants, de dommages à la propriété et d'excès de bruit nocturne. Il ressort de cette ordonnance qu'il était notamment reproché à l'intéressé d'avoir, dans la nuit du 10 au 11 novembre 2019, dans le parking souterrain de l'immeuble, endommagé trois boîtes contenant des extincteurs, vidé un extincteur en projetant de la poudre dans le garage et dessiné des graffitis sur les murs. G. avait reconnu avoir endommagé une boîte à extincteur en l'ouvrant avec un pied de biche, assurant toutefois n'avoir ni pulvérisé de poudre, ni dessiné de graffitis et mettant en cause d'autres jeunes individus pour ces infractions. Au final, seul a été retenu le fait que l'intéressé avait saccagé une boîte à extincteur de manière puérile et désinvolte. Dans la fixation de la peine, le tribunal a tenu compte du fait que G. connaissait une évolution positive depuis les faits reprochés. Malgré quelques rechutes, il semblait avoir pris conscience de la gravité de ses actes.

A.f. À l'audience de conciliation du 18 janvier 2021, aucun accord n'a pu être trouvé. Agissant seule, la locataire a porté la cause devant le tribunal de première instance le 16 février 2021, lequel l'a déboutée de ses conclusions, pour défaut de légitimation active, par jugement du 27 octobre 2021. Il ressort de cette procédure que F. s'est constitué un domicile séparé depuis le 1er janvier 2021. Le 22 septembre 2021, il a informé le tribunal que, ne vivant plus dans l'appartement, il ne contestait plus le congé extraordinaire qui leur avait été notifié.

B.

B.a. Par requête introduite le 25 avril 2022 auprès de la commission de conciliation, déclarée non conciliée puis portée auprès du Tribunal des baux et loyers, la bailleresse a conclu à l'évacuation

immédiate de la locataire de l'appartement et de la place de stationnement avec exécution directe. La locataire a conclu, sur demande principale, à ce que le tribunal déboute la bailleresse de ses conclusions et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'il dise et constate l'inefficacité des congés. Par jugement du 31 octobre 2023, le tribunal a condamné la locataire à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement et la place de stationnement.

B.b. Statuant le 12 avril 2024, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a admis l'appel de la locataire, annulé le jugement de première instance, déclaré inefficaces les congés notifiés le 16 décembre 2019 par la bailleresse et débouté cette dernière des fins de sa requête en évacuation. Les motifs de l'arrêt cantonal seront évoqués dans les considérants en droit du présent arrêt, dans la mesure utile à la discussion des griefs.

C.

La bailleresse (ci-après: la recourante) forme un recours en matière civile à l'encontre de cet arrêt. À titre principal, elle conclut à l'annulation de l'arrêt cantonal ainsi qu'à la confirmation du jugement de première instance. Subsidiairement, elle requiert le renvoi de la cause à l'instance précédente. Invitée à répondre au recours, la locataire (ci-après: l'intimée) a conclu au rejet de celui-ci et a sollicité l'octroi de l'assistance judiciaire, suscitant une réplique de la recourante à laquelle elle n'a pas dupliqué.

La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur désigné comme autorité cantonale de dernière instance, lequel a statué sur recours (art. 75 LTF). La cause atteint le seuil de 15'000 fr. fixé à l'art. 74 al. 1 let. a LTF. Au surplus, le recours est exercé par la partie qui a succombé dans ses conclusions et qui a donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi, le recours est en principe recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

Le complètement de l'état de fait ne relève pas de l'arbitraire; un fait non constaté ne peut pas être arbitraire, c'est-à-dire constaté de manière insoutenable. En revanche, si un fait omis est juridiquement pertinent, le recourant peut obtenir qu'il soit constaté s'il démontre qu'en vertu des règles de la procédure civile, l'autorité précédente aurait objectivement pu en tenir compte et s'il désigne précisément les allégués et les offres de preuves qu'il lui avait présentés, avec référence aux pièces du dossier (ATF 140 III 86 consid. 2).

C'est le lieu de relever que les éléments de fait qui ressortent du mémoire de recours, notamment de la partie "en fait", et divergent de ceux retenus par la cour cantonale, sans que l'arbitraire ou le complètement de l'état de fait ne soit invoqué dans les formes prescrites, ne seront pas pris en considération.

2.2. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), il n'examine en principe que les griefs invoqués, sauf en cas d'erreurs juridiques manifestes. Il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, il n'examine la violation d'un droit constitutionnel que si le grief a été invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4).

3.

Le litige porte sur l'évacuation de la locataire des locaux et de la place de stationnement loués, de sa personne, de ses biens et de toute autre personne faisant ménage commun avec elle. Dite locataire excipe de l'inefficacité de la résiliation de bail que la bailleuse lui a signifiée sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, malgré une précédente procédure qu'elle a menée devant le tribunal de première instance de Genève et au terme de laquelle, par jugement du 27 octobre 2021, elle a été déboutée pour défaut de légitimation active (son colocataire, F., n'étant pas partie à cette procédure; cf. supra let. Af).

Les congés inefficaces, à l'instar des congés frappés de nullité, ne doivent pas nécessairement être attaqués dans le délai de trente jours de l'art. 273 al. 1 CO (ATF 121 III 156 consid. 1c). Ceci signifie que, si le locataire entend contester un congé fondé sur l'art. 257f CO au motif qu'il n'a, à son avis, pas enfreint ses devoirs envers le bailleur ou les voisins, il peut notamment soulever ce moyen au stade de sa défense dans l'action en évacuation des locaux que le bailleur lui intentera après l'expiration du délai de congé (ATF 122 III 92 consid. 2d; 121 III 156 consid. 1c/aa).

Partant, la question de l'efficacité de la résiliation du bail peut être débattue, sachant que, dans le cas présent, elle n'a pas été tranchée par le jugement du 27 octobre 2021.

4.

La possibilité de résilier le bail en raison du caractère insupportable que revêt sa poursuite est appréhendée à l'art. 257f al. 3 CO. Selon cette disposition, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

4.1. **Cet article vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, il exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêts 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1).**

4.2. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des **cinq conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois** (arrêts 4A_468/2020 précité, ibidem; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

Le comportement du locataire doit constituer une violation de son devoir de diligence ou un usage de la chose violant les stipulations du contrat (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a). **Le manquement reproché au locataire doit atteindre une certaine gravité** (ATF 134 III 300 consid. 3.1). **Cette violation n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec qui il vit, des visites, des employés ou des sous-locataires** (arrêts 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 5.1.2; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2).

L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2; cf. aussi David Lachat/François Bohnet, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n° 10 ad art. 257f CO; Peter Higi/Anton Bühlmann, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n° 51 ad art. 257f CO; David Lachat, Le bail à loyer, 2019, p. 887 n° 3.1.7).

La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs suppose que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêts 4A_655/2017 précité consid. 3; 4A_173/2017 du 11 octobre 2017 consid. 3.1.2).

4.3. **L'excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de réitération malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égard envers les voisins** (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt 4A_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1). **Le constat de leur existence relève du fait et n'est corrigé par le Tribunal fédéral que s'il est manifestement inexact (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire arbitraire (art. 9 Cst.), et qu'un grief suffisamment précis et détaillé le démontre (art. 106 al. 2 LTF).**

4.4. **Pour apprécier la validité du congé anticipé, le juge doit prendre en considération le motif de congé invoqué par le bailleur et se placer au moment où il a été notifié** (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités; arrêt 4A_596/2019 du 30 juin 2020 consid. 4.1).

5.

Dans le cas présent, la cour cantonale a estimé que les résiliations de bail étaient inefficaces, deux des conditions de l'art. 257f al. 3 CO faisant défaut.

À lire l'arrêt cantonal, il n'était pas établi que le fils de l'intimée ait commis les actes - au demeurant insuffisamment décrits - qui lui étaient reprochés dans les avertissements écrits des 19 et 21 mars 2019. Sur cette base, on ne pouvait retenir une violation du devoir de diligence de la locataire. À quoi s'ajoutait que la recourante n'avait pas démontré que la poursuite de la relation contractuelle serait devenue insupportable. Pour l'admettre, le tribunal de première instance s'était, de manière inadmissible, référé à des faits postérieurs à la résiliation.

La cour cantonale s'est ainsi épargnée l'examen des trois autres conditions déduites de l'art. 257 f al. 3 CO.

6.

La recourante estime que l'instance précédente a versé dans l'arbitraire en constatant qu'aucun des actes décrits dans les avertissements des 19 et 21 mars 2019 n'était avéré, respectivement n'était imputable au fils de la locataire. Ces actes s'apparenteraient à une violation du devoir de diligence de la locataire elle-même. La recourante lui reproche également d'avoir méconnu que le maintien du bail était devenu insupportable pour elle. Finalement, elle soutient que les autres conditions de l'art.

257f al. 3 CO seraient pareillement réalisées, ce dont il faudrait déduire que les baux avaient bien été résiliés, que l'intimée occupait désormais sans droit les locaux et la place de stationnement en cause et qu'elle devait les évacuer.

6.1. Selon les faits souverainement constatés par la cour cantonale, le 19 mars 2019, **la régie a informé la locataire avoir constaté qu'un vélomoteur était stationné devant la porte palière, rappelant qu'une telle pratique était intolérable. Ce courrier faisait office d'unique et ultime avertissement suite "aux incivilités relevées dans le parking souterrain", sous menace de résiliation de bail. Quelques jours après, le 21 mars 2019, elle lui a adressé une facture relative à la réparation des dégâts causés par son fils, G., celui-ci ayant fumé dans le parking et uriné dans la cage d'escalier. Ce courrier faisait à nouveau office d'avertissement, sous menace de résiliation de bail.**

Quoi qu'en dise la cour cantonale, ces avertissements étaient suffisamment explicites. On rappellera que, comme l'ont constaté les juges cantonaux, le 10 juillet 2018, la régie avait fait parvenir une facture à la locataire concernant la réparation des dégâts faits à l'immeuble par son fils et deux autres jeunes, soit avoir vidé un extincteur. **La locataire ne pouvait dès lors guère concevoir de doute quant aux "incivilités relevées dans le parking souterrain" auxquelles l'avertissement du 19 mars 2019 faisait référence; les événements de juillet 2018 n'étaient pas si lointains.**

6.2. **Savoir si le fils de la locataire a effectivement commis les "incivilités", respectivement causé les dommages que la bailleresse lui reproche dans ces avertissements relève du fait. Cette dernière fait grief à la cour cantonale d'avoir sombré dans l'arbitraire en estimant que ces éléments n'étaient pas démontrés.**

À juste titre. La cour cantonale fait abstraction de l'attestation rédigée, le 22 mai 2020, par le concierge de l'immeuble, lequel mentionne être confronté depuis deux ans à plusieurs actes de vandalisme (occupation du garage et dégradation de celui-ci par des graffitis, des déchets, de l'urine, des ampoules cassées et par l'utilisation récréative d'un extincteur), les actes étant attribués à de jeunes habitants du quartier, dont G. Le concierge précise en outre dans ce document que la police et les pompiers avaient déjà dû intervenir et qu'il recevait tous les jours des appels de voisins se plaignant de nouvelles infractions. Entendu comme témoin, il a confirmé ces propos et ajouté que le comportement du fils de l'intimée l'obligeait à nettoyer tous les jours les sous-sols et les escaliers de l'immeuble. L'intimée elle-même reconnaît que son fils "a commis en 2019 différents actes d'incivilités à l'origine des avis de résiliation de bail", comme elle l'a indiqué dans sa requête en contestation du congé (pièce 33 du dossier cantonal), en précisant qu'il s'engageait "à ne pas renouveler des incivilités de même nature qui ont motivés [sic] la résiliation du bail en 2019" (même si elle tempère cet aveu en déclarant, plus loin dans cette requête, contester les faits reprochés). **Sans compter la problématique du stationnement du vélomoteur de l'intéressé devant la porte palière de la locataire, un local commun de l'immeuble, fait lui aussi reconnu par celle-ci dans son courrier du 26 mars 2019. Devant de tels éléments de preuve, dont la crédibilité n'est pas discutée, le doute n'était guère concevable.** Certes, l'arrêt cantonal relève que ni le témoin I. (de la régie), ni le concierge n'ont parlé de dégradations qui seraient survenues en mars 2019 spécifiquement. Cela étant, leurs déclarations vont plus loin puisqu'ils font état de "dégâts réguliers" "le week-end", respectivement de comportements qui obligeaient le concierge à nettoyer tous les jours les sous-sol et les escaliers de l'immeuble. **Que l'attestation établie par le concierge soit postérieure à la date de la résiliation - comme les juges cantonaux l'évoquent - ne signifie pas encore que ses déclarations aient été orientées.** La cour cantonale relève encore qu'aucun locataire de l'immeuble n'est venu attester des incivilités alléguées et que des déclarations écrites dans ce sens n'ont pas non plus été produites. Ceci peut toutefois aisément se comprendre, vu le climat d'insécurité créé dans l'immeuble par le groupe de jeunes dont G. fait partie, étant rappelé que la bailleresse en a finalement été réduite à faire appel à une entreprise de sécurité et à faire installer des caméras de surveillance. Finalement, que ces actes - singulièrement le fait d'uriner dans les escaliers - n'aient pas systématiquement été commis par G., mais aussi par d'autres jeunes du même groupe, n'est pas déterminant: le fils de la locataire était le seul parmi eux à disposer des clés des locaux communs de l'immeuble, dans lesquels

ces dégradations ont eu lieu. L'intimée a dès lors beau jeu de prétendre que son fils ne devrait pas servir de "bouc-émissaire" (cf. réponse, p. 5) : s'ils ont pu s'introduire dans les locaux communs de l'immeuble et y faire des dégâts, c'est bien grâce à lui.

C'est donc à bon droit que la recourante se plaint d'arbitraire dans l'appréciation des preuves.

Savoir si la locataire répond de ces comportements sur le plan du droit du bail tombe sous le sens, puisque son fils vit avec elle (supra consid. 4.2). Enfin, ces actes s'apparentent à une violation du devoir de diligence de la locataire, tenue - comme les autres personnes avec laquelle elle vit - de respecter l'intégrité et la propreté des locaux communs de l'immeuble, de même que les personnes chargées de les entretenir. Dans sa réponse, celle-ci ne s'aventure d'ailleurs guère à prétendre le contraire.

6.3. La cour cantonale ne s'est pas penchée sur la (troisième) condition tenant à la persistance de la locataire à ne pas respecter ses devoirs. Cela étant, elle a souverainement constaté que, le 15 novembre 2019, la régie a déposé une plainte pénale pour des dommages à la propriété commis dans le parking de l'immeuble; dans la nuit du 10 au 11 novembre, trois boîtes contenant des extincteurs avaient été endommagées, l'un des extincteurs avait été utilisé dans le garage et des graffitis avaient été dessinés sur les murs. **Elle a également établi que par ordonnance pénale du 4 février 2021, G. a été reconnu coupable de brigandage, détention illicite de stupéfiants, dommages à la propriété et excès de bruit nocturne. Il ressortait de cette ordonnance qu'il était notamment reproché à G. d'avoir, la nuit en question, dans le parking souterrain de l'immeuble, endommagé trois boîtes contenant des extincteurs, vidé un extincteur en "sprayant" de la poudre dans le garage et dessiné des tags sur les murs. Le prénommé avait reconnu avoir endommagé une seule boîte à extincteur en l'ouvrant avec un pied de biche, assurant qu'il n'avait ni pulvérisé la poudre ni dessiné de tags, mettant en cause d'autres jeunes pour ces faits. Au final, il avait été retenu qu'il avait saccagé une boîte à extincteur de manière puérile et désinvolte.**

Partant, le fils de l'intimée ainsi que d'autres membres de son groupe ont, la nuit en question, commis intentionnellement des actes de vandalisme dans le parking souterrain de l'immeuble dont il était seul à détenir la clé, ce qui, soit dit en passant, aurait peut-être même fondé une résiliation immédiate du contrat de bail sans avertissement préalable (art. 257f al. 4 CO). **Une seule conclusion s'impose donc: les perturbations se sont poursuivies, malgré la mise en demeure.**

6.4. La (quatrième) condition tenant au caractère insupportable pour la bailleresse de la poursuite de la relation contractuelle est litigieuse. La cour cantonale a estimé qu'elle n'était pas satisfaite, les premiers juges s'étant référés à des faits postérieurs à la résiliation. La recourante bat en brèche ce raisonnement qu'elle estime contraire à l'art. 257f al. 3 CO, en soulignant combien le fils de la locataire était devenu une source incontrôlable d'insécurité et de nuisance, tant pour le voisinage que pour le concierge de l'immeuble; à un point tel qu'elle avait déposé une plainte pénale à son encontre. Les faits ressortant des rapports établis par la société de sécurité, bien qu'ils se soient produits après la résiliation de bail litigieuse, ne feraient que révéler l'état d'esprit de l'intéressé à l'époque où celle-ci a été notifiée.

Sur ce point encore, le grief de la recourante atteint sa cible. Nul besoin en effet, de se référer à des faits postérieurs à la résiliation de bail pour se rendre à l'évidence: le maintien du bail était devenu insupportable pour la bailleresse confrontée aux actes réitérés du fils de la locataire et de la bande de jeunes avec laquelle il se tient, lesquels sont (pour certains) réprimés pénalement, se sont étalés sur une longue période et dénotent un mépris total des protagonistes pour les autres habitants de l'immeuble ainsi que la propriétaire bailleresse.

6.5. Quant à la dernière condition, elle est manifestement satisfaite, la recourante ayant résilié les baux le 16 décembre 2019 avec effet au 31 janvier 2020. L'intimée ne le remet guère en question.

6.6. Partant, les résiliations de bail souscrivent aux exigences de l'art. 257f al. 3 CO, de sorte qu'elles ont valablement été signifiées pour l'échéance indiquée, sans qu'une prolongation puisse entrer en

ligne de compte. Les baux ont donc pris fin le 31 janvier 2020 et c'est à bon droit que la recourante requiert l'évacuation de la locataire des locaux et de la place de stationnement en question.

7.

En définitive, le recours en matière civile doit être admis, l'arrêt attaqué annulé et réformé en ce sens que la requête de la bailleuse en évacuation de la locataire doit être admise.

La requête d'assistance judiciaire de l'intimée est admise, les conditions prévues à l'art. 64 al. 1 et 2 LTF étant remplies en l'espèce. Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à sa charge, mais supportés provisoirement par la Caisse du Tribunal fédéral (art. 66 al. 1 et al. 4 LTF). L'octroi de l'assistance judiciaire ne dispense pas l'intimée du paiement de dépens (arrêts 5A_53/2023 du 21 août 2023 consid. 6; 5A_712/2021 du 23 mai 2022 consid. 8 et les références). Ceux-ci sont fixés à 2'500 fr. en faveur de la recourante qui obtient gain de cause (art. 68 al. 1 LTF). Un montant de 2'500 fr., supporté par la Caisse du Tribunal fédéral, sera accordé à l'avocate de l'intimée à titre d'honoraires d'avocat d'office (art. 64 al. 2 LTF). L'intimée est rendue attentive au fait qu'elle est tenue de rembourser la Caisse du Tribunal fédéral si, ultérieurement, elle est en mesure de le faire (art. 64 al. 4 LTF).

Comme la procédure est gratuite devant la juridiction genevoise des baux et loyers et qu'il n'y est pas alloué de dépens, il ne se justifie pas de renvoyer la cause à la cour cantonale pour revoir cette question.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et réformé comme suit:

1.1. B. est condamnée à évacuer immédiatement de sa personne et de ses biens, ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec elle, l'appartement de quatre pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis (...) à X., ainsi que la place de parking n° xxx située au sous-sol de l'immeuble sis (...) à X..

1.2. La cause est renvoyée à la cour cantonale pour statuer sur les mesures d'exécution.

2.

La requête d'assistance judiciaire de l'intimée est admise et Me Lida Lavi est désignée avocate d'office.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de l'intimée, mais provisoirement supportés par la Caisse du Tribunal fédéral.

4.

L'intimée versera à la recourante une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

5.

La Caisse du Tribunal fédéral versera à Maître Lida Lavi 2'500 fr. à titre d'indemnité d'avocate d'office.

6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 17 décembre 2024

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Jametti

La Greffière : Fournier