

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16440/2014

ACJC/218/2017

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 27 FEVRIER 2017**

Entre

**A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_**, domiciliés 1\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 juin 2016, comparant tous deux par Me Yvan JEANNERET, avocat, rue Ferdinand-Hodler 15, case postale 6090, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

**C\_\_\_\_\_**, p.a. **D\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Dominique C. BURGER, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.03.2017.

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/594/2016 du 22 juin 2016, reçu par les parties le 23 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ le 17 juillet 2014 pour le 31 août 2014 relatif à l'appartement de \_\_\_\_\_ sis 1\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à restituer immédiatement à C\_\_\_\_\_ ledit appartement ainsi que les dépendances, les laissant vides de toutes personnes, de tous biens et en bon état de réparation locative (ch. 2), déclaré transmettre la cause, à l'expiration du délai d'appel, à la 7<sup>ème</sup> chambre du Tribunal des baux et loyers, siégeant dans la composition prévue à l'art. 30 LaCC, pour statuer sur les mesures d'exécution sollicitées (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 24 août 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils ont, principalement, conclu à l'annulation du congé, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail d'une durée de 4 ans à compter du 31 août 2014 leur soit accordée, avec suite de frais et dépens. Sur demande reconventionnelle, ils ont conclu au déboutement de C\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens. Ils ont produit trois pièces nouvelles.
- b.** Dans sa réponse du 26 septembre 2016, C\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel, à la confirmation du jugement et au déboutement des appelants de toutes autres conclusions.
- c.** Par réplique du 18 octobre 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions, produisant deux nouvelles pièces.
- d.** C\_\_\_\_\_ a dupliqué le 9 novembre 2016, persistant dans ses conclusions.
- e.** Par avis du 11 novembre 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :
- a.** C\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) est propriétaire de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.
- b.** En date du 5 juin \_\_\_\_\_, la bailleresse a conclu un premier contrat de bail à loyer avec B\_\_\_\_\_ portant sur la location d'un appartement \_\_\_\_\_ de cet immeuble.
- Le contrat a été conclu pour une durée de deux ans et quinze jours, soit du 15 juin \_\_\_\_\_ au 30 juin \_\_\_\_\_, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

---

**c.** Le 19 mars 1986, ils ont conclu un second contrat de bail à loyer portant sur le même appartement, pour une durée de trois ans, soit du 1<sup>er</sup> juin \_\_\_\_\_ au 31 mai \_\_\_\_\_, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de 3 mois. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 15'600 fr.

A compter du 13 septembre \_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ est devenue colocataire de cet appartement.

**d.** Par courrier du 14 juin 1999 à la bailleresse, les époux A\_\_\_\_\_ B\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) se sont plaints de nuisances sonores provenant des voisins occupant l'appartement n° \_\_\_\_\_ situé au-dessous du leur, soit la famille E\_\_\_\_\_. Ils se plaignaient notamment de divers bruits survenant dès 11 heures, notamment des cris, sauts, bruits de pieds, jets d'objets, crises rageuses, coups contre les radiateurs ou les murs et hurlements de "sauvages".

Le courrier était contresigné par les époux F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_. D'autres locataires ont également signé la lettre, parmi lesquels les époux H\_\_\_\_\_, qui précisaient que lorsqu'il y avait du bruit, certaines personnes tapaient contre les radiateurs, les incommodant et réveillant leur bébé de 14 mois.

**e.** Le 21 juin 2008, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se sont plaints de nuisances provenant de la famille I\_\_\_\_\_, habitant l'appartement au-dessus du leur. Il y était notamment fait état de pleurs et de cris de leur fille de \_\_\_\_\_ mois ainsi que de jets d'objets sur le sol. Ils se plaignaient en outre de la famille E\_\_\_\_\_ en raison de sauts, de jeux de ballon, de cris et de chahut. B\_\_\_\_\_ admettait que sa femme avait tapé sur les tuyaux à 3 reprises cette année-là et quelques fois contre les murs ou les boiseries.

**f.** Le 24 juin 2008, la bailleresse a relevé que depuis 1999, les locataires s'étaient plaints à plusieurs reprises du comportement de certains de leurs voisins, lesquels avaient pour caractéristique commune leurs origines étrangères, relevant que les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient les seuls à se plaindre de telles nuisances.

**g.** S'en sont suivis plusieurs échanges de correspondance entre les locataires et la bailleresse, soit en date des 16 juillet, 17 novembre et 3 décembre 2008 puis du 24 mars 2009, les locataires se plaignant toujours de divers comportements de la part de leurs voisins, tels que marche rapide en accentuant sur les talons tard le soir, baisse de store bruyante après minuit, objets qui tombaient, bruits de vaisselle, roulement de billes sur le sol, pleurs et cris.

**h.** Le 24 avril 2009, la bailleresse a notamment invité les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à se montrer plus compréhensifs et à éviter les tensions avec leurs voisins, à défaut de quoi elle se verrait dans l'obligation de prendre les mesures qui s'imposaient.

**i.** Par courriers du 11 janvier 2010 et du 7 mars 2010, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se sont à nouveau plaints de nuisances sonores provenant de la famille E\_\_\_\_\_, précisant avoir été incommodés par des cris, des rires, de la musique, des gens qui parlaient fort, des bruits de cuisine ou de salle de bain, parfois au-delà de minuit. Ils précisaient avoir fait intervenir la police à deux reprises mais sans résultat, dès lors que le bruit avait cessé entre-temps.

**j.** En janvier 2011, la famille I\_\_\_\_\_ a résilié son bail en raison du comportement adopté par les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (écoutes aux portes, coups fréquents au niveau de la porte d'entrée, des radiateurs et des fenêtres, propos racistes, pétitions et lettres à leur encontre, etc.).

**k.** Par courrier du 25 janvier 2011, la bailleresse a informé les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de cette résiliation et de ses motifs. Elle relevait en outre que depuis près de 10 ans, ils se plaignaient sans discontinuer de tous les locataires qui les entouraient, en particulier lorsque les personnes concernées étaient de nationalité étrangère ou d'ethnies différentes. Leurs courriers incessants avaient notamment incriminé les familles \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_. Ils étaient ainsi mis en demeure de respecter la tranquillité et l'intimité de leurs voisins, de cesser de les importuner et d'inonder la bailleresse de courriers à leur propos, faute de quoi elle se verrait contrainte de résilier leur bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO.

**l.** Par pli du 22 février 2011, les locataires, par le biais de T\_\_\_\_\_, ont contesté les termes figurant dans le courrier précité et sollicité le retrait de la mise en demeure. Trois attestations de bons rapports de voisinage étaient jointes à ce courrier.

**m.** Le 8 mars 2011, la bailleresse a maintenu les termes de sa mise en demeure, annexant un courrier de T\_\_\_\_\_ du 30 janvier 2002 par lequel celle-ci l'informait du fait que les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se servaient de la famille E\_\_\_\_\_ comme d'un bouc émissaire, se plaignant de nuisances sonores qu'ils étaient seuls à entendre.

**n.** Par courrier du 28 avril 2013, les locataires se sont plaints auprès de la bailleresse de leurs nouveaux voisins, L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, lesquels avaient emménagé le \_\_\_\_\_ mars 2013 dans l'appartement n° \_\_\_\_\_ situé au-dessus du leur. Était jointe au courrier une liste de trois locataires qui attestaient, par leur signature, entendre également divers bruits provenant de l'appartement \_\_\_\_\_, soit des déplacements de meubles, de chaises, bricolage, marteau, perceuse et objets qui tombent. Parmi ces trois locataires, N\_\_\_\_\_ a toutefois déclaré qu'il n'était pas dérangé par ces bruits quand bien même il les entendait.

L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ ont contesté être à l'origine du bruit. Ils avaient notamment disposé des tapis sur le sol et mis des feutres sous les meubles pouvant être

déplacés. Les jouets de leur enfant étaient en outre en plastique mou, de sorte qu'ils faisaient peu de bruit en tombant (témoignages \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_).

**o.** Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont réitéré leurs plaintes à l'encontre de leurs nouveaux voisins par courriers des 11 juin, 2 juillet, 1<sup>er</sup> septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2013, les nuisances ayant selon eux recommencé après une légère amélioration.

**p.** Par pli du 15 août 2013, la bailleresse a enjoint aux époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de faire preuve de tolérance à l'égard de leurs voisins, précisant qu'ils étaient les seuls locataires de l'immeuble à être dérangés par les nuisances dont la source restait inconnue.

**q.** Par courrier du 15 mai 2014 à la bailleresse, L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ se sont plaints des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ qui les harcelaient constamment en raison de prétendus bruits et qui cognaient en permanence sur le radiateur pendant la nuit.

**r.** Au vu du comportement, des plaintes incessantes, des récriminations et des remarques des locataires à l'encontre de leurs voisins, la bailleresse les a, par courrier du 20 mai 2014, à nouveau mis en demeure de respecter la tranquillité et l'intimité de leurs voisins, de cesser de les importuner et d'inonder la bailleresse de courriers à leur propos, avec menace de résiliation du bail au sens de l'article 257f al. 3 CO.

Elle relevait que depuis près de 13 années, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ s'étaient plaints sans discontinuer de tous les locataires les entourant, en particulier lorsque les personnes concernées étaient de nationalité(s) étrangère(s) ou d'ethnies différentes.

**s.** Par pli du 14 juin 2014, les locataires ont requis de la bailleresse qu'elle mesure ses propos diffamatoires et retire sa mise en demeure.

En complément à ce courrier, ils ont adressé à la bailleresse le 24 juin 2014 une liste de six locataires attestant, par leur signature, avoir de bonnes relations avec eux et n'avoir jamais entendu de propos racistes de leur part.

**t.** Par courrier du 7 juillet 2014, les locataires ont contesté les reproches formulés à leur encontre. Ils relevaient notamment qu'un problème d'isolation affectait probablement l'immeuble. Ils priaient la bailleresse d'entreprendre les mesures nécessaires afin de remédier à ce problème et de rappeler de manière générale à tous les locataires les règles de voisinage applicables, en particulier les heures à partir desquelles il convenait de limiter les bruits.

**u.** Par avis officiel du 17 juillet 2014, le bail des locataires a été résilié pour le 31 août 2014. La mention suivante y figure comme remarque : "*conformément à notre courrier 20 mai 2014*".

**v.** Les locataires ont déposé deux certificats médicaux datés du 30 juillet 2014 selon lesquels il leur était impossible de déménager pour le moment en raison de leurs problèmes de santé.

**D. a.** Le congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

**b.** Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 12 novembre 2014.

Les locataires ont, préalablement, conclu à la suspension de la procédure en attendant l'issue de la médiation mise en place par les parties entre les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, principalement, à l'annulation du congé avec suite de frais et dépens et, subsidiairement, à une prolongation de bail de quatre ans à compter du 31 août 2014, avec suite de frais et dépens.

**c.** Par ordonnance du 26 novembre 2014, le Tribunal a ordonné la suspension de la procédure, laquelle a été reprise le 9 mars 2015 au vu de l'échec de la médiation.

**d.** Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> avril 2015, la bailleuse a, principalement, conclu au déboutement des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions, à la validation du congé et au refus de toute prolongation de bail. Sur demande reconventionnelle, elle a, principalement, conclu à la validation du congé, à la condamnation des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à lui restituer immédiatement l'appartement et les dépendances, et à ce qu'elle soit autorisée à requérir immédiatement l'évacuation des locataires par la force publique.

**e.** Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens.

**f.** Lors de l'audience de débats du 4 juin 2015, les locataires ont déposé un certificat médical indiquant que l'état de santé de B\_\_\_\_\_ pouvait nécessiter le recours à une intervention chirurgicale et que, dans ces conditions, il n'était pas en mesure d'envisager un déménagement pour l'instant.

**g.** Le 18 janvier 2016, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont adressé un courrier au Tribunal, faisant état des nuisances sonores qu'ils subissaient de leurs voisins, en réaction desquels A\_\_\_\_\_ tapait de temps en temps sur les radiateurs.

**h.** Lors de son audition par le Tribunal A\_\_\_\_\_ a confirmé que son époux et elle-même s'étaient plaints des locataires I\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et L\_\_\_\_\_, ces derniers étant selon elle les pires.

O\_\_\_\_\_, représentant de la bailleresse, a pour sa part déclaré que l'immeuble comportait \_\_\_\_\_ étages et environ \_\_\_\_\_ appartements. Hormis les plaintes émanant des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, parfois en commun avec G\_\_\_\_\_, aucune plainte n'avait été formulée par les habitants de l'immeuble. Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ harcelaient tant la bailleresse, qui était noyée sous des courriers virulents et parfois même racistes, que les autres locataires, dont certains avaient été amenés à partir pour ces raisons.

Le Tribunal a en outre entendu plusieurs témoins, lesquels ont fait les déclarations suivantes :

E\_\_\_\_\_, habitant au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble depuis 1998 a déclaré que A\_\_\_\_\_ n'avait cessé de se plaindre depuis son emménagement du fait que ses enfants faisaient trop de bruit. En réaction à cela, elle cognait contre les radiateurs. Pour sa part, il entendait des bruits de la vie courante, tels que des pleurs d'enfants. La police continuait à venir chez lui et dans les étages supérieurs.

E\_\_\_\_\_, son épouse, a confirmé les déclarations précitées, ajoutant que A\_\_\_\_\_ avait fait signer une pétition aux voisins à l'encontre de sa famille. A\_\_\_\_\_ tapait sur les radiateurs pendant la nuit et cela la réveillait.

L\_\_\_\_\_, habitant au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage de l'immeuble depuis 2013 avec son épouse, a déclaré que depuis leur arrivée, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'avaient cessé de se plaindre de bruits provenant de chez eux. Ils avaient reçu en tout cas deux courriers de la bailleresse à cet égard, mais personne d'autre ne s'était plaint. A\_\_\_\_\_ leur reprochait de bouger des chaises, d'utiliser des appareils électroniques, de laisser tomber des choses et de faire des travaux manuels. Elle les interpellait, les appelait chez eux et alertait la police. Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ avaient demandé à des voisins de signer une pétition contre eux. Ils tapaient contre les radiateurs, de jour comme de nuit, ce qui les réveillait. Il était très affecté par cette situation et n'osait pas inviter des gens chez lui, de peur que cela fasse trop de bruit.

M\_\_\_\_\_, son épouse, a confirmé ces déclarations. Elle a déclaré parfois entendre des chiens aboyer la nuit et des enfants pleurer, ajoutant qu'il s'agissait de bruits occasionnels de la vie courante qui ne la dérangent pas.

P\_\_\_\_\_, habitant au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage depuis mai 2015, a déclaré qu'il lui arrivait de temps en temps d'entendre des bruits venant du dessus tels que des objets qui tombent ou des meubles déplacés, mais que cela ne la dérangent pas. Ces bruits se situaient parfois aux alentours de 23 heures, mais ce n'était pas très fréquent.

Q\_\_\_\_\_, habitant avec P\_\_\_\_\_, a déclaré que l'immeuble n'était pas parfaitement isolé et qu'il pouvait entendre lorsque des chaises étaient déplacées ou si un bébé pleurait, ajoutant que c'était tout à fait supportable. Cela pouvait

arriver que vers 23 heures, il entende un bébé pleurer dans l'appartement qui jouxtait le sien; les autres bruits à cette heure-là étant anecdotiques.

G\_\_\_\_\_, habitant au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage depuis \_\_\_\_\_ ans environ, a déclaré avoir été dérangée par la famille E\_\_\_\_\_ en 2007 en raison de bruit durant la nuit, les choses s'étant ensuite calmées. Elle-même n'avait jamais été dérangée par la famille I\_\_\_\_\_, ni par aucun autre voisin, hormis la famille E\_\_\_\_\_. R\_\_\_\_\_, dont le séjour jouxtait l'appartement de la famille I\_\_\_\_\_, ne lui avait jamais dit qu'elle était dérangée par cette famille.

S\_\_\_\_\_, gendarme, a indiqué que la police municipale était intervenue une trentaine de fois et que la gendarmerie avait été sollicitée une vingtaine de fois, essentiellement le soir ou la nuit, mais qu'ils n'avaient jamais constaté d'excès de bruit ni d'ailleurs de bruit tout court, à une seule exception près, à savoir, à une reprise, un bruit de musique excessif provenant de l'appartement situé en-dessous de celui des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_. Aucun autre locataire ne s'était plaint dans cet immeuble.

N\_\_\_\_\_, habitant au \_\_\_\_\_<sup>ème</sup> étage depuis 2007 à côté des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, a déclaré ne pas entendre de bruit. Il était souvent à son bureau avec un casque et n'était pas dérangé par ses voisins.

i. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 8 avril 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives, les locataires produisant quatre nouveaux certificats médicaux.

- E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les nuisances sonores dont les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se plaignaient étaient des bruits de la vie courante, lesquels devaient être tolérés dans un immeuble d'habitation. Leur attitude consistant à taper contre les radiateurs et les multiples démarches entreprises à l'encontre de leurs voisins, impliquant la bailleuse et la police, étaient injustifiées et constituaient une violation de leur devoir d'user de la chose louée en ayant pour leurs voisins les égards qui leur étaient dus. Ils n'avaient pas cessé leurs agissements malgré les mises en demeure et la résiliation était intervenue dans un délai admissible au regard de la jurisprudence fédérale, de sorte que le congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO était valable. Dans ces conditions, aucune prolongation du bail ne pouvait être accordée.

## **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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 1.1; 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 18, consid. 1a).

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. 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 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_551/2016 du 3 novembre 2016 consid. 6; 4A\_396/2016 du 22 septembre 2016 consid. 4; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1).

En l'espèce, le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 15'600 fr. La valeur litigieuse est ainsi manifestement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours, compte tenu des fêtes judiciaires estivales, et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

**1.4** Dans la mesure où l'instance d'appel assure la continuation du procès de première instance, elle doit user du même type de procédure et des mêmes maximes que celles applicables devant la juridiction précédente (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, la procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les congés et la maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

**2.** Les appelants ont produit cinq pièces nouvelles devant la Cour.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Cette règle s'applique aussi aux procédures simplifiées dans lesquelles le juge doit établir les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5).

Le seul fait qu'une pièce ait été émise après le jugement de première instance n'est pas déterminant, la question à laquelle il faut répondre pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie étant celle de savoir si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 2.2; 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.3).

Les faits et moyens de preuve nouveaux présentés tardivement doivent être déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, les certificats médicaux des 23 août, 10 et 14 octobre 2016 font état de l'hospitalisation de A\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2016, soit ultérieurement au prononcé du jugement entrepris, et ont été produits sans retard à l'appui de l'appel et de la réplique. Par conséquent, ils sont recevables.

Le certificat médical du 12 juillet 2016 relatif à l'état de santé de A\_\_\_\_\_ se rapporte à son état de santé depuis plusieurs années et aurait ainsi pu être obtenu et produit devant l'autorité précédente. Les appelants n'exposant pas les raisons pour lesquelles ils auraient été dans l'impossibilité de le faire, cette pièce est irrecevable.

Le certificat médical du 1<sup>er</sup> juillet 2016 a trait à l'hospitalisation de B\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ 2016, aux soins reçus lors de celle-ci et à leur conséquence sur son état de santé. Ces informations figuraient partiellement sur un certificat produit à l'appui des plaidoiries finales du 8 avril 2016 des appelants, le reste concernant des faits survenus ultérieurement. Produite sans retard, cette pièce est dès lors recevable.

**3.** Les appelants contestent la validité du congé daté du 17 juillet 2014.

**3.1** Aux termes de l'art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO prévoit que 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, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose ainsi la réalisation des conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2; 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1;).

Le comportement que le locataire persiste à adopter doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation; cette exigence ne saurait être appliquée trop rigoureusement (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 14<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 20).

Dans chaque cas, il convient d'apprécier la marge de tolérance qui peut être exigée du bailleur et des autres locataires de l'immeuble. Le degré de tolérance est fonction des circonstances objectives et subjectives, propres au locataire incriminé, au bailleur et aux autres habitants de l'immeuble. Il dépend aussi de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition, de la destination des locaux loués, de leur localisation, de leur état d'entretien (par exemple la qualité de l'isolation phonique) et des efforts accomplis – ou non – par le perturbateur (ACJC/575/2016 du 25 avril 2016 consid. 2.4; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 679).

Pour que l'efficacité du congé soit admise, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si les violations se poursuivent malgré l'avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_722/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de «court» un laps de temps de quatre mois et six jours, indice que le seuil de tolérance de la bailleuse était devenu très faible (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1).

Le bailleur est en droit de se dispenser de signifier une protestation, s'il apparaît à l'évidence qu'elle sera inutile. Le point pertinent est que le bailleur soit en mesure d'établir que le locataire ne tient pas compte de la protestation et des griefs qu'elle

contient, en tout ou en partie à tout le moins (WESSNER, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2011, n. 35 et 26, ad art. 257f CO).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 consid. 2 et les références citées).

### **3.2**

**3.2.1** Dans un premier grief, les appelants contestent avoir violé leur devoir de diligence entre la mise en demeure du 20 mai 2014 et la résiliation du bail, dans la mesure où les courriers adressés à l'intimée durant ce laps de temps ne contenaient aucune doléance à l'égard du voisinage. La résiliation du bail serait par conséquent inefficace.

Les appelants ont cependant, après réception de la mise en demeure de l'intimée leur enjoignant de cesser leurs récriminations infondées, requis une fois encore de celle-ci, le 7 juillet 2014, la prise de mesures visant à remédier à de prétendues nuisances sonores, lui demandant en outre de rappeler à tous les locataires les règles de voisinage applicables, en particulier les heures à partir desquelles il convenait de limiter les bruits.

Il ont ainsi bel et bien continué à se plaindre des nuisances sonores provenant des voisins, en dépit de la mise en demeure du 20 mai 2014.

En outre, la mise en demeure précitée faisait suite à de nombreux avertissements antérieurs, lesquels étaient restés sans effet. Or, il résulte sans ambiguïté des courriers des appelants des 14 juin et 7 juillet 2014 que ceux-ci n'entendaient pas modifier leur comportement.

C'est par conséquent à tort que les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu qu'ils avaient persisté à violer leurs obligations en dépit de la mise en demeure qui leur a été signifiée par l'intimée le 20 mai 2014.

**3.2.2** Les appelants, dans un second grief, soutiennent que les bruits étaient perceptibles dans l'immeuble et que leurs plaintes étaient ainsi justifiées, de sorte qu'ils n'ont pas manqué d'égards envers leurs voisins dans ce cadre.

En l'espèce, l'instruction a permis d'établir que des bruits étaient perceptibles dans l'immeuble, parfois la nuit, consistant principalement en des pleurs d'enfants (témoignages \_\_\_\_\_), des objets qui tombaient ou des meubles déplacés (témoignages \_\_\_\_\_), que les locataires ont qualifié de bruit de la vie courante (témoignages \_\_\_\_\_) et qui ne les dérangent pas (témoignages \_\_\_\_\_). Les témoignages recueillis à cet égard proviennent de personnes habitant à côté des appelants, un étage au-dessus ou au-dessous de ces derniers et étant ainsi

susceptibles d'entendre les mêmes bruits qu'eux. Ils sont dès lors pertinents. La police municipale, intervenue une trentaine de fois, et la gendarmerie, sollicitée une vingtaine de fois, n'ont quant à elles pas constaté la réalité des nuisances sonores dont se plaignaient les appelants.

Si les habitants d'un immeuble doivent éviter de déranger leurs voisins, eu égard à leur âge par exemple, certains bruits de la vie courante, tels que des bruits de chaises déplacées et d'enfants qui pleurent, sont inévitables et doivent être tolérés. Des précautions peuvent être prises pour les limiter, ce qui est le cas en l'espèce. Les locataires dont les appelants se plaignent le plus ont en effet disposé des tapis sur le sol et mis des protections sous les chaises (témoignages \_\_\_\_\_).

Malgré cela, les appelants se plaignent continuellement et ne tolèrent aucun bruit. En réaction à ce qu'ils qualifient de nuisances sonores, ils tapent contre les radiateurs de jour comme de nuit, réveillant les autres locataires, se plaignent sans relâche auprès de la régie et des locataires concernés et font intervenir la police, cette dernière constatant une fois sur place que ces plaintes ne sont pas justifiées. L'attitude des appelants a atteint une proportion telle que certains locataires ont résilié leur bail pour cette raison. Ce comportement n'est pas justifié, au vu de la nature des bruits dont il est question, et démontre un manque d'égard de la part des appelants envers leurs voisins.

Par conséquent, ce grief sera également rejeté.

**3.2.3** Les appelants soutiennent que la régie ne pouvait pas leur reprocher d'avoir tenu des propos xénophobes envers leurs voisins dans la mesure où la tenue de tels propos n'était pas établie.

La question de savoir si les appelants ont tenu des propos racistes ou xénophobes n'est pas pertinente pour l'issue du litige, de sorte que ce grief ne sera pas examiné, étant relevé que le jugement entrepris ne retient pas que les appelants auraient tenu de tels propos.

**3.2.4** Les appelants ne contestent pas la réalisation des autres conditions de l'art. 257f al. 3 CO, de sorte que la résiliation du bail est valable et le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 4.** Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir pris en compte les certificats médicaux produits et d'avoir considéré qu'ils étaient en mesure d'assumer un déménagement en dépit de leur âge et de leur état de santé. Ils concluent à une prolongation du bail.

**4.1** Selon 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).

Dans cette hypothèse, il n'y a pas matière à peser les intérêts en présence. Le juge doit refuser la prolongation, même si la fin du bail a des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (CONOD, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 3 ad art. 272a CO).

Ainsi, le juge n'accordera pas de prolongation lorsque le congé est donné par le bailleur en raison d'une violation grave par le locataire de son devoir de diligence. Il suffit que les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO soient réalisées (LACHAT, in Commentaire romand, CO I, 2012, n. 1 et 2 ad art. 272a CO).

**4.2** En l'espèce, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO étant réalisées, c'est à juste titre que le Tribunal a refusé la prolongation du bail, l'âge et l'état de santé des appelants n'étant pas pertinents à ce stade.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

- 5.** Il n'est pas prélevé de frais, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC), 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 recevable l'appel interjeté le 24 août 2016 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/594/2016 rendu le 22 juin 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16440/2014-6-OSB.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, 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.*