

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25078/2014

ACJC/1489/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 NOVEMBRE 2016

Entre

A_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2016, comparant par Me Serge PATEK, avocat, 6, boulevard Helvétique, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Madame B_____ et Monsieur C_____, domiciliés _____, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16.11.2016.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 29 avril 2016, notifié aux parties le 2 mai 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié à C_____ et B_____ pour l'appartement de 4.5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, ainsi que pour la place de parking intérieure dans le même immeuble (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

b. Par acte déposé le 26 mai 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation, concluant à ce qu'il soit constaté que les congés donnés à C_____ et B_____ portant sur l'appartement et la place de parking suscités sont valables, à ce que les locataires soient condamnés à évacuer ces locaux de leur personne et de leurs biens, ainsi que de tous tiers dont ils seraient responsables, et à ce qu'il soit ordonné à la force publique de procéder à leur expulsion, ainsi qu'à l'évacuation des meubles qui s'y trouveraient, dès l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de l'entrée en force de chose jugée du présent arrêt.

La bailleresse produit des pièces nouvelles, à savoir deux avis officiels de résiliation de bail du 22 mars 2016 et deux courriers des 21 mars et 24 mars 2016 au sujet d'un incident survenu entre voisins le 20 mars 2016.

c. Les locataires concluent au rejet de l'appel. Ils produisent une demande adressée le 10 juin 2016 à la police pour obtenir des renseignements sur son intervention du 20 mars 2016.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives. La bailleresse a produit de nouveaux courriers reçus en mai et juillet 2016 de D_____ et de E_____. Les locataires ont versé à la procédure une fiche de renseignements de la police du 12 juillet 2016.

Les parties ont été informées le 10 août 2016 de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 16 septembre 2008, A_____, propriétaire, et C_____ et B_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 4.5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. Le contrat a été conclu du 16 octobre 2008 au 31 octobre 2013 et était renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation avec un préavis de trois mois. Le loyer mensuel, hors charges, a été fixé à 2'250 fr.

Le point 8.5 du contrat de bail stipule que les bacs à fleurs doivent être placés sur le côté intérieur des balcons.

Le règlement de l'immeuble annexé au contrat de bail prévoit que le silence doit être respecté dans toute la maison de 22h00 à 7h00, tout comportement inapproprié pouvant déranger les autres locataires (fermer violemment des portes, danser, chanter, écouter de la musique ou regarder la télévision à un volume excessif, donner des coups de marteau, etc.) étant interdit. Il est interdit également de prendre une douche ou un bain entre 22h00 et 6h00, ainsi que de déposer des sacs à ordures devant les portes d'appartement.

L'immeuble où est sis l'appartement comporte 9 étages avec 3 appartements par étage.

b. Le même jour, les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la location d'une place de parking intérieure dans le même immeuble. Le début du bail a été fixé au 16 octobre 2008 et les dates de résiliation aux 30 avril et 31 octobre de chaque année. Le délai de préavis était de quatre mois et le contrat était reconductible de six mois en six mois. Le loyer mensuel a été fixé à 150 fr.

c. Le 11 juillet 2014, E_____, locataire depuis le _____ 1966 au 2^{ème} étage, directement sous l'appartement des époux B_____ et C_____, a adressé à la régie en charge de l'immeuble un courrier par lequel il dénonçait divers agissements des époux B_____ et C_____, dont des vols réguliers de journaux dans les boîtes-aux-lettres, l'utilisation de la douche/bain après 22h00, des disputes intenses entre époux durant la nuit, l'utilisation d'une perceuse tous les dimanches matin à 6h30 et des incivilités envers le voisinage. Ce courrier était contresigné par D_____, locataire depuis une quarantaine d'années environ au 3^{ème} étage de l'immeuble voisin sis _____.

d. Le 23 juillet 2014, F_____, locataire d'un appartement situé en face de celui des époux B_____ et C_____ avec entre eux un studio, s'est plaint auprès de la régie de l'attitude de C_____, qui hurlait tous les jours, avait porté plainte à son encontre - à laquelle aucune suite n'a été donnée - pour avoir laissé une poussette sur le palier, avait été surpris par lui à fouiller dans les boîtes-aux-lettres des voisins, avait des jardinières suspendues à l'extérieur de son balcon et laissait ses poubelles sur le palier et sa radio allumée à plein volume.

e. Par courrier du 8 août 2014, la régie a informé les époux B_____ et C_____ avoir reçu de voisins plusieurs plaintes à leur encontre et avoir été informée de ce que la police était intervenue à diverses reprises chez eux pour les raisons suivantes : tapages nocturnes (disputes incessantes et intenses, claquements de porte, etc.), utilisation de la douche/bain après 22h00, radio à plein volume pendant leur absence, travaux le dimanche (perceuse, etc.), incivilités envers le voisinage, déchets entreposés devant la porte palière, ouverture des boîtes-aux-

lettres avec vol et/ou emprunt de journaux. Elle sommait donc les locataires de cesser ces agissements avec effet immédiat, sous menace de résilier leur bail pour justes motifs. Par ailleurs, ayant appris qu'ils sous-louaient illicitement leur place de parking à 100 fr. par semaine, elle les invitait à réintégrer leur emplacement et/ou à le restituer.

Par courriel du 17 septembre 2014, C_____ a contesté ces reproches.

f. Dans l'intervalle, le 20 août 2014, E_____ s'est plaint auprès de la régie de ce que son journal avait de nouveau disparu à deux reprises de sa boîte-aux-lettres et de ce que C_____ continuait à prendre des bains nocturnes et à procéder à des travaux de bricolage et des déplacements de meubles durant la nuit.

Le 22 août 2014, E_____ a annoncé à la régie que son journal avait disparu le matin-même de la boîte à journaux commune après le passage de C_____.

Le 5 septembre 2014, il a informé la régie de ce qu'il avait dû appeler la police en raison de nuisances intempestives (utilisation d'un marteau et d'une perceuse électrique et prise de multiples bains) intervenues durant la nuit du 4 au 5 septembre 2014.

g. Par courrier du 16 octobre 2014, les époux G_____ et H_____, locataires depuis 21 ans au 4^{ème} étage de l'immeuble concerné, soit l'appartement au-dessus des époux B_____ et C_____, ont indiqué à la régie avoir été victimes à maintes reprises, depuis l'occupation de l'appartement du 3^{ème} étage par ceux-ci, de tapages nocturnes et diurnes de leur part (disputes intenses et bruits de marteau et de perceuse dans la nuit et très tôt le dimanche matin). Ils avaient au surplus été victimes de disparition de leurs journaux dans la boîte à journaux commune.

h. Par courrier du 19 octobre 2014, les époux I_____ et J_____, voisins de palier des époux G_____ et H_____, ont dénoncé auprès de la régie des nuisances sonores (disputes très régulières) et des vols de journaux depuis l'arrivée des époux B_____ et C_____ dans l'immeuble.

i. Le 21 octobre 2014, D_____ a fait parvenir un courrier à la régie, l'informant qu'elle était sans cesse victime des tapages nocturnes des époux B_____ et C_____, qui prenaient très régulièrement des bains nocturnes, déplaçaient des meubles et bricolaient en utilisant le marteau, C_____ l'ayant du reste encore fait le 19 octobre 2014. D'autres voisins s'étaient par ailleurs plaints de la soustraction de leurs journaux par ce dernier.

Le 31 octobre 2014, D_____ s'est plainte auprès de la régie de ce que les époux B_____ et C_____ persistaient à créer des nuisances durant la nuit. Durant la nuit du 30 au 31 octobre, entre 2h45 et 3h00, ils avaient pris un bain et donné des coups de marteau. Ils avaient déjà donné des coups de marteau la nuit du 5 au

6 mai 2014, celle du 4 septembre 2014 à minuit et demie (6 coups), celle du 19 au 20 octobre à 2h00 (4 coups) et enfin la nuit du 30 au 31 octobre 2014.

Par courrier du même jour, E_____ a indiqué à la régie avoir subi ces mêmes désagréments lors de la nuit du 30 au 31 octobre 2014, le contraignant à appeler la police.

j. Le 5 novembre 2014, la régie a notifié aux époux B_____ et C_____ la résiliation de leurs contrats de bail portant sur l'appartement et la place de parking avec effet au 31 décembre 2014, pour justes motifs au sens de l'article 257f al. 3 CO. La lettre d'accompagnement fait état de nouvelles plaintes d'autres locataires pour nuisances sonores et tapages nocturnes.

Selon le représentant de la bailleuse, ce congé a été motivé par la non-cessation des nuisances décrites dans la mise en demeure.

k. Dans la nuit du 13 au 14 novembre 2014, E_____ et D_____ ont appelé la police, en raison de nuisances sonores (bains successifs et 6 coups de marteau) provenant d'après eux de l'appartement des époux B_____ et C_____. Dès lors que les locataires n'ont pas ouvert la porte, la police leur a laissé un mot sur celle-ci avec la mention suivante: "*Veillez prendre soin de faire doucement avec vos meubles. Il est important de respecter vos voisins*".

Les époux B_____ et C_____ se trouvaient alors à _____. A teneur d'une attestation de K_____ du 26 novembre 2014 et d'un décompte d'assurance-maladie du 26 janvier 2015, B_____ et C_____ y ont séjourné du 12 novembre au 2 décembre 2014. La procuration en faveur de leur conseil, établie le 19 novembre 2014, a d'ailleurs été envoyée par fax de cette clinique.

l. Une fiche de renseignements de la police du 23 mars 2015 mentionne des interventions dans l'immeuble les 21 mai, 11 juillet, 5 septembre, 15 octobre et 14 novembre 2014, lors desquelles elle n'a constaté aucun bruit.

m. Le 2 décembre 2014, les époux B_____ et C_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en contestation des congés. Non conciliées le 19 février 2015, les affaires (C/25078/2014 et C/25079/2014) ont été portées le 19 mars 2015 devant le Tribunal des baux et loyers qui a ordonné la jonction des causes.

Les locataires ont conclu à l'inefficacité des congés, alléguant que c'était à tort qu'ils étaient accusés de chaque bruit dans l'immeuble. A l'appui de leurs requêtes, ils ont produit deux attestations datées des 3 et 24 septembre 2016, l'une de L_____, voisine qui occupe l'appartement à côté du leur, et l'autre de M_____, ancien voisin ayant habité dans l'immeuble pendant près de 10 ans et l'ayant quitté

au printemps 2014. Tous deux disent avoir entretenu de bonnes relations de voisinage avec eux et n'avoir jamais eu à s'en plaindre.

Les locataires ont déclaré vivre seuls, sans enfant ni animaux, et être très tranquilles. B_____ était à l'AI et C_____ travaillait comme conseiller en formation, dans un bureau et parfois à la maison. Leurs relations avec E_____ avaient été bonnes jusqu'au décès de celui qu'il disait être son frère, N_____, en fin de l'année 2012. Ils avaient également de bonnes relations avec certains des voisins, dont notamment D_____ à une époque, et aucune mauvaise relation dans l'immeuble.

Selon B_____, E_____, qu'elle tutoyait, lui avait dit en novembre 2014 qu'il n'avait rien contre elle mais contre son mari, parce qu'il ne lui avait pas répondu le jour où, par téléphone, il l'avait prié de l'aider à relever N_____ qui était tombé. Il avait toutefois indiqué qu'il retirerait ses plaintes si ce dernier s'excusait, ce que celui-ci avait refusé, estimant ne pas avoir à le faire du fait qu'aucun problème n'existait.

n. La bailleresse a conclu à la validité des congés et reconventionnellement à l'évacuation des locataires, avec recours à la force publique. Elle a allégué que depuis leur arrivée dans l'immeuble, les locataires avaient fait l'objet de nombreuses plaintes. Postérieurement à la sommation qui leur avait été adressée le 8 août 2014, la bailleresse avait continué à recevoir des plaintes. Les résiliations des baux le 5 novembre 2014 n'avaient pas non plus interrompu l'arrivée de nouvelles plaintes, parmi lesquelles celles de E_____ qui avait appelé à plusieurs reprises la police. Celle-ci n'avait rien pu constater car les époux B_____ et C_____ cessaient leurs activités à son arrivée et ne répondaient pas lorsqu'elle sonnait à leur porte.

O_____, gérant depuis le 1^{er} janvier 2014 de la barre de quatre immeubles composée du _____ et des n^{os} _____, a déclaré que son assistante et lui-même avaient eu des contacts d'abord oraux avec les locataires plaignants auxquels ils avaient dit que leurs plaintes ne pouvaient être prises en compte que si elles étaient formulées par écrit. Il n'avait pas reçu de plainte durant ses six premiers mois de fonction. Pour ce qui était du passé, il fallait interroger son prédécesseur, P_____. Lorsqu'il avait parlé à ce dernier des problèmes causés par les locataires, celui-ci ne s'était pas montré surpris, disant qu'il y avait un historique, que lui-même ne connaissait pas.

P_____ a confirmé avoir géré l'immeuble du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2013, date à laquelle le dossier avait été repris par O_____. La première année, il n'avait eu aucun souci avec les époux B_____ et C_____. La seconde, il avait reçu des téléphones de deux ou trois locataires qui se plaignaient de nuisances sonores le soir, après minuit, notamment de cris. Il avait à chaque reprise indiqué que des

doléances ne pouvaient être prises en compte qu'à condition d'être formulées par écrit, ce qui n'avait pas été fait. Même en lisant les plaintes produites dans la présente procédure, il ne se souvenait pas des noms de ces locataires plaignants.

o. En début d'année 2015, C_____ a appelé Q_____, un enquêteur de sécurité publique rattaché à la police de proximité du poste de _____, en raison du fait que E_____ appelait régulièrement le poste de police pour se plaindre de lui. C_____ ayant évoqué l'existence de liens d'amitié par le passé avec E_____, l'enquêteur lui a conseillé de recourir à une médiation.

En mai 2015, à l'initiative des époux B_____ et C_____, l'Association genevoise de médiation de voisinage a contacté E_____, lequel n'a pas souhaité y répondre, considérant que toute tentative était vouée à l'échec en raison de l'attitude de C_____.

Q_____, qui avait été rappelé par C_____ pour l'informer de la réaction de son voisin, lui a indiqué qu'il pouvait porter plainte contre E_____, ce qu'il n'a pas fait. Q_____ a tenté de joindre ce dernier à deux reprises, en laissant une fois un message sur son répondeur à la maison, et lui a écrit une fois, pour le prier de le contacter étant donné l'existence de problèmes de voisinage, sans succès.

p. Les témoins E_____, F_____, D_____, R_____, S_____, et les époux I_____ et J_____ et G_____ et H_____ ont confirmé souffrir, respectivement avoir souffert, de nuisances provenant des locataires.

p.a Ainsi, E_____ a expliqué être avocat et avoir vécu avec son demi-frère, N_____ jusqu'à son décès le _____ 2012. Dès leur arrivée, les époux B_____ et C_____ avaient provoqué des nuisances. N_____ et lui avaient dans un premier temps tenté la voie amiable, puis il avait porté plainte par téléphone à la régie. Les nuisances étaient insupportables du fait notamment qu'elles avaient lieu la nuit, comme le déménagement de meubles et la prise de bains. Par ailleurs, son balcon était devenu le "local poubelle" des époux B_____ et C_____ qui y jetaient tout et n'importe quoi. Il avait à maintes reprises observé C_____ dérober les journaux nominatifs dans la boîte commune de l'immeuble. Tant N_____ que lui avaient eu l'occasion de lui arracher des mains le journal qui leur était destiné. Sur cette base, il avait présumé que la disparition de certains courriers de sa boîte-aux-lettres qui réapparaissaient plus tard ouverts avec des taches pouvaient être le fait des époux B_____ et C_____. Au départ, il avait entretenu avec eux des relations de bon aloi comme avec n'importe quel nouveau voisin. Ces relations s'étaient dégradées dès fin 2009 en raison des nuisances sonores nocturnes. L'épisode auquel avait fait référence B_____ lors de son audition avait eu lieu en 2010. Il se trouvait alors au Luxembourg, inquiet pour N_____ qui ne répondait pas. Il avait laissé cinq messages désespérés sur le répondeur des époux B_____ et C_____ pour qu'ils

descendent voir ce qu'il en était, avant de s'adresser aux voisins d'en face, les époux T_____ et U_____.

p.b F_____ avait quitté l'immeuble en août 2015. Il a confirmé son courriel du 23 juillet 2014. A deux reprises, il avait observé C_____ ouvrir les boîtes-à-lait. Régulièrement, avec des périodes où le problème était plus soutenu qu'à d'autres, il l'avait entendu hurler et crier, matin et soir, lorsqu'il passait devant sa porte. En revanche, il ne l'entendait pas depuis chez lui. Par ailleurs, dès qu'il s'absentait plusieurs jours, C_____ laissait sa radio allumée à plein volume, ce que le témoin entendait chaque fois qu'il passait devant sa porte. Les poubelles demeuraient quotidiennement devant la porte empêchant d'ouvrir l'ascenseur. Il avait observé ce problème en semaine à l'heure du déjeuner (12h30). Ces deux problèmes de radio et de poubelles avaient disparu après l'envoi de son courriel. En juillet 2014, une jardinière du balcon des époux B_____ et C_____ était tombée dans le parc pour enfants, se fracassant devant la porte d'accès.

Le 3 décembre 2014, ce témoin a adressé à la bailleresse un nouveau courrier, produit par cette dernière, dans lequel il s'est plaint de ce que C_____ n'avait cessé la veille au soir de faire des aller-retours, en faisant chaque fois claquer sa porte sans retenue. Lors de son audition, F_____ a confirmé que la porte claquait toujours, le soir. C_____ avait un comportement fuyant. Il avait bousculé sa fille qui attendait l'ascenseur, mais le témoin ignorait s'il s'en était rendu compte. La seule nuisance sonore perceptible depuis son appartement, et qui réveillait sa fille, était le claquement de la porte en raison de l'écho lié à la cage d'escalier. Ce bruit avait perduré jusqu'à son départ de l'appartement, lequel était toutefois sans lien avec ce problème.

p.c D_____ a confirmé le contenu des courriers qu'elle avait adressés à la régie. Elle avait demandé à E_____ de les lui dactylographier car elle n'avait pas d'ordinateur. Son appartement avait un mur contigu à celui des époux B_____ et C_____ et sa chambre était à côté de la leur. Parmi les nuisances nocturnes, elle a cité notamment des bains, des coups de marteau contre le mur, des "engueulades" et/ou scènes de ménage où B_____ hurlait, respectivement où son mari chantait quand elle criait, ce qui excitait davantage ce dernier, scènes qui se clôturaient avec des claquements de portes. Il y avait aussi les meubles en métal qui étaient déménagés sur le sol. En outre, C_____ utilisait régulièrement sa perceuse électrique le dimanche, et la semaine durant la journée jusqu'à 22h30 environ parfois. A une occasion, elle l'avait vu scier des planches sur le balcon à cette heure-là, sans arrêter bien qu'elle le lui ait demandé. A deux reprises, elle l'avait par ailleurs prié de cesser de prendre des bains entre 23h00 et 2h00 du matin, précisant qu'il en prenait plusieurs à la suite. La première fois, il l'avait écoutée à sa porte, sans répondre. La seconde fois, il avait claqué la porte de sa voiture et démarré. Elle était absolument certaine de la provenance des bruits. Les cris et les bruits de meubles s'entendaient dans tout son appartement. Elle reconnaissait les

voix des locataires et entendait même certains de leurs propos. A la suite d'une opération en début d'année, elle avait dû partir deux semaines dans son chalet pour pouvoir se reposer. Depuis quelques semaines, le comportement des époux B_____ et C_____ s'était amélioré, sauf concernant les bains. A plusieurs reprises, il lui était arrivé d'appeler la police. Lorsque celle-ci arrivait, elle entendait depuis chez elle les époux B_____ et C_____ bouger chez eux mais ils n'ouvraient pas aux forces de l'ordre. Ensuite de son courrier du 31 octobre 2014, les bruits de marteau - qui avaient eu lieu trois fois - avaient cessé. Avaient en revanche perduré les "engueulades", les bains et les déplacements de meubles. Elle connaissait depuis une quarantaine d'années E_____ qui était devenu un ami. Hormis ces problèmes de voisinage, elle n'avait aucun contentieux personnel avec les époux B_____ et C_____.

p.d R_____, locataire depuis 2002 au 2^{ème} étage de l'immeuble voisin sis _____, a confirmé le contenu du courrier qu'elle avait adressé à la régie le 18 mars 2015, par lequel elle disait subir régulièrement des nuisances sonores qui semblaient provenir de l'appartement sis au 3^{ème} étage de l'allée n° _____. Il s'agissait d'une circulaire, qui avait été mise dans sa boîte-aux-lettres, après qu'elle avait discuté du problème relatif aux époux B_____ et C_____ avec différents voisins de son immeuble et du n° _____, dont elle ne se souvenait plus des noms. Elle avait toujours espéré que le problème cesserait, mais en vain. Encore dernièrement, il y avait eu des nuisances sonores nocturnes consistant notamment en des coups de marteau ou un style de foreuse, des douches et des cris. Elle était certaine de leur provenance de chez les époux B_____ et C_____. Elle n'arrivait pas à situer dans le temps le début de ces nuisances, qui était antérieur à son courrier du 18 mars 2015, et qu'elle a qualifié de problème continu. Elle connaissait les époux B_____ et C_____ de vue, mais n'avait jamais cherché à leur parler. Elle avait entendu parler de E_____ par des voisins qui avaient déclaré qu'il avait le même problème avec les époux B_____ et C_____, mais elle-même n'avait jamais eu de discussion avec lui.

p.e G_____ a confirmé le contenu de son courrier du 16 octobre 2014, précisant que c'était son mari qui l'avait signé. Elle n'avait jamais eu à se plaindre de problème de bains, mais en revanche de bruits de perceuse tard le soir et le dimanche. Elle n'avait pas vu C_____ à l'œuvre mais était sûre de la provenance des bruits. De même, alors qu'elle était malentendante d'une oreille, elle avait eu à subir des bruits de voix très forts, précisant qu'elle reconnaissait les voix. C_____ avait également utilisé la buanderie le jour de lessive qui était le sien, ce qui l'avait conduit à avoir une altercation avec son mari. Depuis, il laissait la buanderie en désordre la veille de son jour de lessive. A une reprise, elle avait pu constater qu'il s'était octroyé son jour de lessive. Enfin, elle l'avait aperçu une fois remettre un journal dans la case des abonnements; or, "la Tribune de Genève" à laquelle elle était abonnée disparaissait régulièrement pour être remise le lendemain ou le soir. D'autres voisins avaient eu le même problème. Plusieurs voisins (une femme

dénommée V____ du 2^{ème}, E____ et un voisin qui était parti) avaient dit que c'était C____ qui éteignait les lumières de Noël dans le hall d'entrée. C____ était un homme qui pensait qu'il avait le droit de faire comme il avait envie et qui faisait preuve de beaucoup d'incivilité et d'irrespect. Elle n'entendait jamais ses voisins de palier et n'avait jamais non plus entendu les prédécesseurs des époux B____ et C____. Elle n'avait aucun contentieux avec eux hormis le problème des nuisances précitées. Elle avait des relations amicales avec E____ et le rencontrait fréquemment dans l'allée, mais ne le voyait pas en dehors. Elle avait discuté avec lui du problème des époux B____ et C____. Ce devait être lui qui avait écrit la lettre du 16 octobre 2014, avec laquelle elle était d'accord. Actuellement, il n'y avait plus de problème.

p.f H____, époux de G____, a confirmé avoir signé le courrier du 16 octobre 2014, qui correspondait en tous points à la vérité et qu'il avait reçu dans sa boîte-aux-lettres, à l'instar d'autres voisins. Il ignorait qui l'avait rédigé, mais cela ne l'avait pas étonné vu les discussions entre voisins au sujet du comportement problématique des époux B____ et C____. La situation était plus calme depuis deux mois. Il lui était arrivé de croiser C____ le matin avec un journal dans la main, en train d'expliquer qu'il ne volait pas mais qu'il empruntait. Il avait eu des discussions avec lui au sujet de l'usage de la buanderie, soit par rapport à son jour qu'il prenait, soit par rapport à l'état dans lequel il la laissait après son passage. Il était certain que les nuisances sonores liées à l'utilisation d'une perceuse et/ou marteau venaient de son appartement. Il en allait de même pour les disputes, hurlements et claquements de portes. Il reconnaissait la voix de C____. Il n'avait jamais parlé à B____. Il ne parlait plus à C____ depuis leur altercation au sujet de la buanderie. Il n'avait jamais appelé la police pour ces problèmes, ni la régie. Sa femme l'avait fait.

p.g I____, locataire de l'appartement situé au-dessus de celui loué par L____ et voisin de palier des époux G____ et H____, a confirmé avoir rédigé et signé le courrier du 19 octobre 2014, ainsi que son contenu, précisant l'avoir écrit spontanément. La subtilisation de son journal "Le Temps" avait été constatée par E____ et un dénommé W____, sous-locataire de L____ et prédécesseur de F____. Dans un premier temps en effet, le livreur de journaux laissait son journal - qu'il était le seul à recevoir - dans la boîte commune, dont C____ avait aussi la clé. Par la suite, il avait décidé de demander au livreur de mettre le journal directement dans sa boîte-aux-lettres, ce qui avait réglé le problème. L'imputation aux époux B____ et C____ des nuisances sonores s'était faite par déduction, dans la mesure où il connaissait bien les autres voisins et qu'il n'imaginait pas que cela puisse provenir d'eux. Par ailleurs, cette supposition avait été confirmée par d'autres voisins, surtout E____, et les époux T____ et U____. Il n'était jamais descendu pour s'assurer derrière la porte des époux B____ et C____ que cela provenait de chez eux. Ces nuisances le dérangent, le soir surtout. Depuis l'été 2015, la situation s'était améliorée, mais peut-être était-ce dû au fait que son

épouse et lui-même passaient plus de temps dans leur résidence secondaire. Il avait des relations tout à fait cordiales avec E____, avec lequel il s'entendait très bien. Il disait également poliment bonjour aux époux B____ et C____, lorsqu'il les croisait. Il ne s'était pas ouvert à eux des problèmes rencontrés de leur fait. Son épouse avait essayé de le faire une fois, mais C____ avait esquivé le sujet. Après que les courriers adressés par les autres locataires à la régie au mois d'octobre 2014 lui avaient été soumis par le Tribunal, le témoin a reconnu que E____ avait effectué la mise en page de son courrier. C'était lui qui avait toutefois préparé le texte. Il délégua volontiers tout ce qui pouvait l'être et E____, en sa qualité de principal intéressé, avait proposé de mettre en page le courrier de ceux qui acceptaient de porter plainte pour s'associer à sa démarche.

p.h J____, épouse de I____, a confirmé le contenu du courrier du 19 octobre 2014. Même s'il s'agissait d'une présomption, elle n'avait aucun doute quant au fait que les nuisances sonores étaient à imputer aux époux B____ et C____, notamment de par la configuration des lieux. B____ était une personne charmante. C____ était un homme malin, rusé, très intelligent, d'une personnalité perturbée. Elle ne le connaissait pas vraiment mais s'exprimait sur la base de son ressenti, qui concordait avec celui de tous les autres habitants. Elle avait eu l'occasion de se rendre compte du fait qu'il se montrait jovial lorsque cela l'arrangeait. Au jour de l'audience, du fait de la procédure, il faisait preuve d'un calme total mais dès qu'il se sentirait libre, elle imaginait qu'il recommencerait ses agissements. Elle n'avait pas personnellement constaté qu'il lui subtilisait son journal, mais son ex-voisin, un dénommé W____, l'avait surpris sur le fait. C____ lui avait alors dit que ce n'était rien, lui proposant d'aller boire une bière. C____ était le genre de personne avec qui on ne pouvait pas négocier. Un jour, elle l'avait rencontré au rez-de-chaussée alors qu'il descendait les escaliers et lui avait proposé de discuter. Il s'était esquivé en la contournant et était parti sans dire un mot. Son mari avait rédigé un projet de lettre qu'il avait donné à E____, pour que celui-ci la reformule. C'était cette lettre que son mari avait signée, mais la mise en page n'était pas de lui. E____ était un homme tout à fait charmant et leurs relations étaient très bonnes. Hormis C____, qui était comme un mouton noir dans l'immeuble, toutes les relations dans le bâtiment étaient bonnes.

p.i S____, locataire au 2^{ème} étage depuis 2013, a déclaré ne pas connaître le nom de ses voisins. Il a indiqué avoir entendu des bruits très forts de perceuse provenant de l'appartement des époux B____ et C____ le samedi 14 février 2015 pendant une heure, voire plus. Son voisin avocat était venu sonner chez lui pour lui dire qu'il était perturbé par le bruit, ce à quoi il lui avait répondu que lui aussi. Son voisin lui avait proposé d'écrire un courrier à la régie, ce qu'il avait fait devant lui, et qu'il avait signé. Il avait de bonnes relations avec tous ses voisins, y compris avec les époux B____ et C____. Cet épisode était le seul dont il s'était plaint.

q. Les témoins époux X____ et Y____, M____, L____ et Z____ ont déclaré au Tribunal n'avoir pas à se plaindre des locataires.

q.a X____, locataire depuis 20 ans environ au 1^{er} étage de l'immeuble voisin sis _____, a dit qu'elle connaissait les époux B____ et C____ depuis 3 ans et qu'ils étaient devenus des amis. Elle savait par eux qu'ils avaient des problèmes avec E____. Elle n'avait rien entendu de la part d'autres voisins. Elle n'avait jamais reçu dans sa boîte-aux-lettres de circulaire à signer pour se plaindre des époux B____ et C____ et ignorait que cela existait. C____ était un homme charmant et sa femme était adorable. Il s'agissait d'un couple sans problème. Les reproches qui leur étaient faits lui semblaient absurdes. C____ n'était pas bricoleur et elle l'imaginait mal utiliser un marteau en pleine nuit. Il était très écologique puisqu'il avait même demandé à la régie de poser une protection dans la porte de l'allée pour que l'air ne s'infilte pas. Elle le voyait donc mal prendre des bains à répétition durant la nuit. En tout état, si l'on s'adressait à lui, il modifierait certainement son comportement. Elle voyait les époux B____ et C____ à titre privé environ une fois tous les deux mois, mais ils se croisaient souvent dans l'allée, qui était commune à leurs deux immeubles, ou au garage. Son appartement n'avait pas de mur commun avec le n° _____. Elle entendait peu de bruit du fait qu'elle était entourée par des retraités, quelques fois un store, un bébé qui pleurait, un bruit d'eau. Il était difficile de situer la provenance d'un bruit.

q.b Y____, époux de X____, a déclaré que les époux B____ et C____ étaient des connaissances de voisinage depuis 3 à 4 ans. Il lui était arrivé d'aller chez eux et vice versa. C____ était un homme sympathique. Il était écologique et cherchait à éviter tout gaspillage. En 2015, il lui avait prêté sa perceuse à sa demande parce que C____ avait dit vouloir faire un trou. Celui-ci la lui avait rendue 3 à 4 semaines plus tard, sans que la boîte à mèches ait été ouverte, ce dont le témoin avait déduit que la perceuse n'avait pas été utilisée. A son avis, C____ n'était pas bricoleur, comme pourvu de "deux bras gauches". Celui-ci l'appelait d'ailleurs dès qu'il fallait faire quelque chose chez lui, même des petits travaux simples, comme changer un transformateur. Le témoin voyait beaucoup plus C____ que l'épouse de ce dernier. Lorsqu'il avait été reçu par eux, il avait constaté que c'était une femme plutôt sympathique. Il ne voyait pas qui était E____, mais connaissait ce nom parce que C____ lui avait dit qu'il avait des problèmes avec lui.

q.c M____, locataire d'un studio au rez-de-chaussée du _____ de 2004 à juillet 2014, a indiqué qu'il n'avait jamais eu à subir de nuisances, en particulier pas en provenance des époux B____ et C____. Il a confirmé que sur demande de C____, qui lui avait dit avoir des soucis avec certains locataires, il avait spontanément rédigé et signé son attestation du 24 septembre 2014. Ses relations avec les époux B____ et C____ étaient bonnes. Il lui était arrivé d'aller boire un verre chez eux et inversement. Il n'avait jamais eu à déplorer de vol de son journal

"Le Temps", lorsqu'il y était abonné. C_____ lui avait parfois donné les journaux auxquels il était abonné, soit de mémoire "l'Hebdo" et "la Tribune de Genève". Son studio donnait sur une terrasse à l'arrière du bâtiment. A sa connaissance, aucun objet n'avait jamais été lancé sur celle-ci depuis le balcon des époux B_____ et C_____. Par erreur, il était arrivé à d'autres locataires de l'immeuble de jeter des objets qui avaient atterri chez lui. Son appartement devait donner sur la colonne à côté de celle des époux B_____ et C_____. Il n'avait pas été chez eux assez souvent pour dire s'ils déplaçaient leur mobilier, mais cela lui semblait douteux, vu le style classique de leur logement. Il n'avait pas constaté qu'ils disposaient de matériel de bricolage.

q.d L_____, locataire d'un studio au 3^{ème} étage de fin 2010 à 2015, situé à côté de l'appartement des époux B_____ et C_____, a précisé que son studio jouxtait leur cuisine. Jusqu'à fin 2012, elle avait occupé son appartement, puis elle l'avait sous-loué, en y revenant parfois pour quelques semaines. Elle n'avait jamais eu à se plaindre de nuisances sonores excessives de la part des époux B_____ et C_____, sauf une fois, en été 2011, lorsqu'ils étaient partis en laissant leur radio à très haut volume. Le concierge qu'elle avait croisé dans le couloir avait résolu le problème à son initiative en coupant le courant. Elle a souligné la configuration particulière de son logement par rapport à celui des époux B_____ et C_____ et le caractère général plutôt bruyant de l'immeuble, mal insonorisé vu la finesse des parois entre appartements. Elle avait rarement vu B_____. Quant à C_____, elle se limitait à le saluer parce qu'elle le trouvait envahissant. Il avait tendance à régulièrement lui demander des services comme mettre des choses lui appartenant sur son balcon ou dans sa cave, ou éteindre son four le samedi, jour de Shabbat. Elle a confirmé le contenu de son attestation du 3 septembre 2014, précisant l'avoir rédigée sur demande de C_____ qui lui avait dit avoir un problème avec son voisin. Elle avait un peu forcé le trait, de manière positive à son égard, parce qu'elle avait été peinée de savoir qu'il risquait l'expulsion. Mais ce qu'elle avait indiqué correspondait à la vérité, juste un peu embellie. Elle n'avait pas été dans son appartement entre juillet et novembre 2014.

q.e Z_____, locataire d'un studio au 1^{er} étage depuis 2011, a indiqué ignorer où se trouvait l'appartement des époux B_____ et C_____ au 3^{ème} étage mais savoir qu'elle était la voisine du dessous de E_____ puisque leurs portes étaient situées au même endroit. Elle avait des relations cordiales avec les époux B_____ et C_____. Ils se saluaient et il leur arrivait d'avoir des conversations un peu plus personnelles lorsqu'ils se croisaient, notamment à la buanderie.

r. Les témoins Z_____, M_____, L_____ et AA_____ ont fait part du comportement problématique de E_____.

r.a Ainsi, Z_____ a indiqué qu'elle avait signifié par écrit à E_____ qu'elle ne voulait pas qu'il étende sa lessive à sa place lorsqu'il faisait sa machine à laver.

Elle avait, un jour d'avril 2012 où c'était son jour à elle de lessive, mis ses affaires à lui dans son sac. De ce fait, il était venu frapper à sa porte et lui avait hurlé dessus lorsqu'elle avait ouvert. Elle avait voulu refermer mais il avait forcé, était entré dans l'appartement et l'avait frappée sur la tête avec ses clés, en lui laissant des marques. Il en avait fait de même sur les armoires. Un voisin du dessous était monté lorsqu'elle avait appelé à l'aide mais n'avait pas voulu interférer. Par la suite, elle avait porté plainte et E_____ en avait fait de même contre elle, en proférant des mensonges. A l'audience, sur suggestion du Procureur, ils avaient chacun retiré leurs plaintes. Depuis lors, lorsqu'elle le croisait, elle lui disait bonjour et lui se comportait de manière aimable mais tout cela sonnait faux.

r.b M_____ a expliqué que c'était lui qui était intervenu lors de cette dispute, au 1^{er} étage. Il était monté alors que les personnes concernées s'insultaient. Z_____ pleurait. Le passage aux mains n'était pas loin. Sa présence avait permis de calmer les choses et E_____, qui accusait Z_____ de lui avoir volé du linge dans la buanderie, était rentré chez lui.

r.c L_____ a exposé qu'elle n'avait que 22 ans lorsqu'elle avait emménagé, pour la première fois seule, dans son studio. La première nuit, elle avait mis de la musique doucement qu'elle avait éteinte à 22h00. Le lendemain à midi, E_____ était venu sonner pour lui dire qu'elle avait fait un bruit insupportable dont se plaignait tout l'immeuble, surtout sa voisine du dessous (décédée entre-temps). "Montant sur ses grands chevaux", se disant avocat et spécialiste du bail, il l'avait intimidée. Sa voisine du dessous chez laquelle elle s'était rendue pour s'excuser lui avait dit n'avoir rien entendu. Dans le mois qui avait suivi son arrivée, il y avait eu une transition entre les concierges. Elle s'était vu donner une clé le vendredi pour pouvoir utiliser la buanderie le dimanche. Lors de sa première utilisation, elle avait constaté que tous ses habits étaient en boule dans un sac, ce qui l'avait énervée. Elle avait donc laissé un mot à l'intention de celui qui l'avait fait pour s'en plaindre. Le concierge lui avait ensuite dit que E_____ avait la buanderie durant tout le week-end et qu'il y avait donc eu confusion. Il lui avait laissé les clés de l'autre buanderie pour qu'elle l'utilise le dimanche, ce qu'elle avait fait. Toutefois E_____ avait fait irruption, de manière agressive, en la traitant de profiteuse et de "pute". Par la suite, elle avait continué à le saluer mais il ne lui avait plus jamais dit bonjour. Pendant un certain temps, elle avait eu peur de le croiser dans la buanderie.

r.d AA_____, locataire au rez-de-chaussée depuis 2012, a mentionné que E_____ était devenu de plus en plus intrusif par rapport à la buanderie, au point de venir sonner chez elle le soir jusqu'après 22h00 et se plaindre d'elle à la régie, selon un mot qu'il lui avait laissé à cette fin dans sa boîte-aux-lettres. Un jour ils s'étaient vraiment disputés parce qu'il avait sorti ses affaires de la machine à laver. Une des voisines, Z_____, avait également eu une dispute avec lui à ce même sujet. Elles avaient chacune envoyé ensemble une lettre à la régie à ce propos. Dans le cadre

de la dispute, E_____ lui avait expliqué que, dans la mesure où il vivait depuis 40 ans dans l'immeuble et où il payait son loyer un an à l'avance, il était en droit de lui dire ce qu'il voulait. Depuis, ils ne se parlaient plus et ne se saluaient même plus.

s. Enfin, les témoins BB_____ et AA_____ n'ont pas pu se prononcer au sujet du comportement des locataires.

s.a BB_____, concierge depuis le 1^{er} décembre 2010 des immeubles _____ ainsi que _____, a exposé s'y rendre chaque jour, mais n'avoir jamais habité sur place. A une seule reprise, où il était arrivé plus tôt que prévu, il avait observé que C_____ sortait de son sac un journal, pour le remettre dans la boîte-aux-lettres commune. Il ne savait pas de quel journal il s'agissait. A une ou deux occasions, il avait entendu des disputes durant la journée en provenance de chez les époux B_____ et C_____, mais rien de particulier puisqu'il lui arrivait d'en entendre en provenance des appartements d'autres locataires aussi. Il n'avait rien observé de particulier en lien avec les époux B_____ et C_____.

s.b AA_____ a déclaré que E_____ lui avait dit que les époux B_____ et C_____ posaient un problème dans l'immeuble et lui avait demandé si elle avait à se plaindre d'eux. Elle avait répondu que la seule chose était l'eau qui coulait dans son jardin en provenance de chez eux. E_____ lui avait dit d'écrire à la régie, ce qu'elle avait indiqué ne pas pouvoir faire en raison de ses connaissances insuffisantes de la langue française écrite. Il s'était alors proposé de le faire à sa place, ce qu'il avait fait, et elle avait signé un courrier adressé à la régie du 7 juin 2015. Elle n'avait pas de problème avec les époux B_____ et C_____ à part celui de leur eau qui coulait dans son jardin, et qu'ils avaient imputé à leur femme de ménage lorsqu'elle s'en était ouverte à eux. Ce sujet n'avait plus été abordé avec eux depuis l'envoi de sa lettre du 7 juin 2015 à la régie. Lorsqu'ils se croisaient, ils se disaient bonjour. Elle ne pouvait pas dire si les époux B_____ et C_____ faisaient exprès de faire couler de l'eau et ne l'avait donc pas dit à E_____. Elle n'avait pas compris que c'était ce qui figurait pourtant dans la lettre du 7 juin 2015. Elle avait lu cette lettre avant de la signer, mais n'avait pas compris la nuance. Avant cette lettre, E_____ lui en avait rédigé une autre, qu'elle lui avait dit de refaire puisqu'elle disait qu'elle tenait les époux B_____ et C_____ pour responsables des déversements des ordures dans son jardin. Or, elle ne pouvait pas leur imputer ce problème, n'ayant jamais constaté par elle-même d'où tombaient ces ordures. Elle avait des relations cordiales avec les époux B_____ et C_____. Elle n'allait pas chez eux ni inversement, mais elle relevait leur courrier durant leurs absences.

t. La bailleresse a encore produit d'autres courriers et documents, relatant des nuisances intervenues postérieurement à la notification des congés, et notamment un courrier, daté du 29 avril 2015, dans lequel CC_____ se plaignait du

comportement de C_____ alors qu'elle utilisait la chambre à lessive de l'allée contigüe à celle où habite ce dernier. Dans une annotation manuscrite, CC_____ déclare n'avoir ni rédigé ni signé ce courrier.

u. Z_____ a adressé un courrier à la régie le 11 décembre 2015 au sujet de problèmes qu'elle rencontrait avec E_____. Elle a fait état de l'épisode de l'agression de la part de celui-ci consécutive au problème lié à la buanderie, cette fois situé en avril 2013, exposant qu'ils s'étaient retrouvés au Ministère public, ayant tous deux déposé plainte. Suite à sa comparution en qualité de témoin lors de la présente procédure, E_____ lui avait indiqué qu'il allait faire "ré-ouvrir leur ancienne affaire".

C. a. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu que les reproches faits aux époux B_____ et C_____, en particulier à C_____, tant sur le plan des nuisances sonores que sur celui des désagréments dans la cohabitation entre voisins avaient fait l'objet de suffisamment de plaintes et témoignages pour être considérés comme établis. Toutefois, une surenchère certaine et le rôle instigateur particulièrement troublant joué par E_____ autour de ces nuisances et comportements conduisaient à nier que ces problèmes aient revêtu la gravité nécessaire exigée par l'art. 257f al. 3 CO, respectivement qu'ils avaient ressurgi après la sommation du 8 août 2014.

b. Dans son appel, la bailleresse reproche au premier juge d'avoir axé l'instruction de la cause sur la personne de E_____, lequel n'est pas partie à la procédure. Elle avait procédé à une nouvelle notification de résiliation du bail de la place de parking intérieure des locataires, sans préjudice de la précédente, dès lors que ceux-ci continuaient à la sous-louer. Par ailleurs, E_____ s'était encore plaint du comportement de C_____, ce dernier l'ayant menacé en date du 20 mars 2016 et ayant lavé à grande eau son balcon le dimanche 3 juillet 2016, inondant ainsi sa table du balcon et sa nappe. Enfin, à teneur du courrier du 22 mai 2016 de D_____, aucun changement n'était intervenu concernant les nuisances nocturnes qu'elle subissait (bains après minuit, meubles qui bougent, bruits de boules de pétanque, cris et hurlements).

c. Les locataires ont contesté être les auteurs des nuisances décrites dans le courrier de D_____ du 22 mai 2016 et d'avoir lessivé leur balcon en date du 3 juillet 2016 avec l'intention de nuire à leur voisin E_____. Ils soutiennent enfin que c'est E_____ qui a agressé C_____, le 20 mars 2016, alors qu'il se rendait à sa cave.

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).

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 articles 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 (cf. notamment ATF 137 III 389 consid. 1.1).

En l'espèce, il résulte des pièces produites en première instance que le loyer hors charge de l'appartement s'élève à 27'000 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), de sorte qu'il est recevable.

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

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 (ATF 138 III 252 consid. 2.1; JEANDIN, in Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 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.

La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n. 26 ad art. 317 CPC).

2.1 Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, un fait ou un moyen de preuve nouveau n'est pris en considération au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et qu'il ne pouvait l'être devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

2.2 En l'espèce, les pièces produites par les parties concernent des faits survenus postérieurement à la clôture des débats de première instance, de sorte que tant ces moyens de preuves nouveaux que les faits qui y sont relatés sont recevables.

3. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir établi les faits de manière inexacte, en ne retenant pas que les nuisances causées par les intimés aient revêtu un degré de gravité suffisant pour permettre l'application de l'art. 257f al. 3 CO et qu'elles s'étaient de nouveau produites après la sommation du 8 août 2014.

3.1 Selon l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1). 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 (al. 2). 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, s'agissant ici d'un bail d'habitation, peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence en rapport avec l'usage de la chose louée (ATF 132 III 109 consid. 5) incombant au locataire, un avertissement écrit du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443).

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

Les excès de bruit et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêt 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4).

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 14ème Séminaire sur le droit du bail,

Neuchâtel, 2006, p. 20). L'examen de la validité d'un congé doit être effectué au moment où celui-ci a été notifié et non ultérieurement (ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées).

Le caractère insupportable de la poursuite du bail se détermine en équité (art. 4 CC), au vu des circonstances concrètes du contrat (type de bail, nature de l'immeuble, affectation et voisinage) (ATF 136 III 65 consid. 2.5).

Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

3.2 En l'espèce, il ressort de la procédure que les relations entre les intimés et E_____ sont tendues depuis plusieurs années, ce témoin ayant lui-même admis en vouloir à l'intimé pour ne pas avoir secouru son demi-frère décédé en mars 2012. Le témoignage de quatre autres locataires de l'immeuble ont par ailleurs permis de démontrer qu'il a lui-même été l'objet de plaintes de certains voisins en raison d'un comportement agressif, accusateur et intimidant. L_____ a à cet égard expliqué qu'à une reprise, il lui avait reproché à tort de faire un bruit insupportable dont se plaignait tout l'immeuble, et plus particulièrement sa voisine du dessous, ce que cette dernière avait démenti. E_____ a au surplus refusé de recourir à une médiation de voisinage avec les intimés, préférant multiplier ses démarches à leur rencontre auprès de la régie et de la police. Compte tenu de ces éléments et dès lors que E_____ nourrit un ressentiment d'ordre privé à l'encontre des intimés, ses agissements et témoignage doivent être appréciés avec circonspection.

Il ne sera par ailleurs pas tenu compte des plaintes et autres faits reprochés aux intimés après la notification des congés, dès lors que la question de l'efficacité de ces derniers doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances antérieures à la résiliation du bail.

En juillet 2014, E_____ et D_____ se sont plaints auprès de la bailleuse de nuisances provenant de l'appartement des intimés, soit des bains et des disputes intenses la nuit, de l'utilisation d'une perceuse tous les dimanches matin et d'incivilités envers le voisinage, comme le vol régulier de journaux dans les boîtes-aux-lettres. F_____, qui habite au même étage que les intimés, a confirmé avoir subi à la même période des désagréments causés par l'intimé, qu'il entendait hurler lorsqu'il passait devant sa porte et avait surpris à fouiller dans les boîtes-aux-lettres des voisins. Ce témoin a ajouté que les intimés laissaient leur radio allumée - qu'il n'entendait toutefois pas depuis chez lui - lorsqu'ils s'absentaient quelques jours, déposaient leurs poubelles quotidiennement devant leur porte et avaient des jardinières suspendues à l'extérieur du balcon, l'une d'entre elles étant d'ailleurs tombée dans le parc.

Les époux G_____ et H_____ ont également fait état de tapages nocturnes et diurnes de la part des intimés, depuis leur arrivée dans l'immeuble, consistant en des disputes intenses, des bruits de marteau et/ou de perceuse dans la nuit et très tôt le dimanche matin et des claquements de porte. Ils avaient au surplus été victimes de disparition de leurs journaux dans la boîte à journaux commune et d'un comportement irrespectueux de l'intimé, en rapport avec la buanderie collective. Les époux I_____ et J_____ ont confirmé la survenance de nuisances sonores dues à des disputes le soir et le vol des journaux depuis que les intimés habitaient l'immeuble.

Après l'avertissement adressé aux locataires par la bailleuse le 8 août 2014, cette dernière a reçu de nouvelles plaintes des voisins E_____, D_____, les époux G_____ et H_____ et les époux I_____ et J_____, ce qui l'a conduite à notifier les congés litigieux le 5 novembre 2014.

Selon E_____, les intimés avaient continué à prendre des bains nocturnes et à procéder à des bricolages et des déplacements de meubles durant la nuit jusqu'au 22 août 2014; la nuit du 4 au 5 septembre 2014, ils avaient fait couler des bains et utilisé un marteau et une perceuse. E_____ s'est par ailleurs de nouveau plaint de la disparition de son journal de la boîte-aux-lettres.

D_____ a reproché aux intimés d'avoir donné 6 coups de marteau la nuit du 4 septembre 2014 à minuit et demi, 4 coups celle du 19 au 20 octobre 2014 à 2h00 et trois coups celle du 30 au 31 octobre 2014, étant précisé que cette nuit-là, ils avaient également pris un bain.

Les époux G_____ et H_____ et les époux I_____ et J_____ ont, quant à eux, adressé des courriers qui ne situent pas dans le temps les nuisances subies. Leurs déclarations, ainsi que celles des autres témoins, qui ne précisent pas le moment de la survenance des bruits reprochés aux intimés, ne permettent pas de retenir que ces derniers ont provoqué des nuisances durant la période du 8 août au 5 novembre 2014. Il résulte d'ailleurs du témoignage de F_____ qu'ensuite de la sommation de la régie du 8 août 2014, les intimés ont modifié leur comportement, dès lors qu'ils ne laissent plus leur poubelle sur le palier et leur radio allumée à plein volume.

Les seules plaintes relatives à la période ayant suivi la sommation et précédé le congé sont donc celles de E_____ et de D_____ portant sur des nuisances nocturnes causées par le bruit d'un marteau et/ou d'une perceuse et par la prise de bains, ainsi que le vol ou emprunt de journaux.

S'agissant de l'utilisation d'un marteau et/ou d'une perceuse, ainsi que la prise de bains nocturnes, d'autres témoins ont affirmé de manière générale que les intimés causaient de telles nuisances. Les époux G_____ et H_____ ont ainsi affirmé avoir déjà été incommodés par des bruits de perceuse tard le soir et le dimanche.

R____, qui habite l'appartement situé sous celui de D____, a également évoqué des coups de marteau et des douches nocturnes.

Il résulte néanmoins du témoignage de L____ que l'immeuble est de manière générale plutôt bruyant en raison d'une mauvaise insonorisation. Même si certains témoins ont affirmé être sûrs de la provenance des nuisances dont ils ont fait état, il convient de retenir qu'il est difficile d'en déterminer le véritable lieu d'origine au vu de l'insonorisation défailante de l'immeuble, ce que le témoin X____ a également confirmé. A titre d'exemple, E____ et D____ se sont plaints auprès de la police, durant la nuit du 13 au 14 novembre 2014, de la prise de bains successifs et de coups de marteau provenant de l'appartement des intimés, alors que ces derniers étaient absents de leur logement. La police, qui s'est rendue plusieurs fois sur place à la demande de E____, n'a au surplus jamais pu constater les nuisances dont se plaignait ce dernier.

Il apparaît dès lors incertain que les nuisances sonores reprochées aux intimés par E____ et D____ durant le mois d'août 2014, la nuit du 4 au 5 septembre 2014 et deux autres nuits au mois d'octobre 2014 leur soient imputables. Enfin, la problématique liée à la disparition temporaire des journaux, reprochée en août 2014 par E____, aurait pu être résolue par la suppression par la régie de la boîte à journaux commune qui est par nature susceptible de créer des problèmes. Comme l'a considéré à raison le Tribunal, la subtilisation temporaire des journaux, en tant qu'elle est du fait des intimés, ne revêt en tout état de cause pas la gravité nécessaire pour rendre la continuation du bail insupportable.

Au demeurant, la procédure a permis d'établir que E____ a participé à la rédaction de tous les courriers adressés à la régie à l'encontre des intimés avant la notification des congés, sous réserve de celui rédigé par F____. Il a par ailleurs indiqué aux voisins que les intimés étaient à l'origine des problèmes de bruits et de vols de journaux dans l'immeuble et a joué un rôle clairement instigateur auprès de AA____. Il ressort du témoignage de cette dernière que E____ lui avait préparé un premier courrier qui indiquait que les intimés étaient responsables du déversement d'ordures dans son jardin, alors qu'elle ne savait pas d'où provenaient ces ordures. Ce témoin, qui a indiqué ne pas maîtriser parfaitement la langue française écrite, a par ailleurs déclaré ne pas s'être rendu compte que son courrier du 7 juin 2015, toujours rédigé par E____, mentionnait que les intimés faisaient exprès de faire couler de l'eau dans son jardin, ce qu'elle ne pouvait affirmer. Au surplus, le courrier du 29 avril 2015 attribué à CC____, dont elle conteste être l'auteur, constitue également un indice d'une possible instrumentalisation du voisinage des intimés. Il apparaît en tout état de cause que E____ a voulu rendre les intimés responsables de toute nuisance dans l'immeuble. Ses propres plaintes sont donc sujettes à caution et celles des autres voisins comportent une surenchère certaine. Si le témoignage de ces derniers permet de retenir que les intimés ont effectivement été à l'origine de nuisances sonores avant la sommation du 8 août

2014, les éléments au dossier ne sont pas suffisants pour admettre que ces nuisances revêtaient la gravité nécessaire pour rendre le maintien du contrat de bail insupportable, ni qu'elles ont perduré jusqu'à la notification des congés du 5 novembre 2014.

Les congés sont par conséquent inefficaces.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

Il ne sera ainsi pas perçu de frais judiciaires ou de dépens.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 mai 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/412/2016 rendu le 29 avril 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25078/2014-5.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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. cf. consid. 1.1