



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/25411/2016

ACJC/600/2019

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 29 AVRIL 2019**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, domiciliés chemin \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2018, représentés par la C\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_ Genève, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**LA FONDATION D\_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.04.2019.

---

## EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/755/2018 du 27 août 2018, communiqué aux parties par pli du lendemain, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, débouté B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif) et, sur demande reconventionnelle, a déclaré efficace le congé notifié par LA FONDATION D\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ le 16 décembre 2016 concernant l'appartement de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 2), a condamné B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 3), a transmis la cause, à l'expiration du délai d'appel contre la décision, 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. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Les premiers juges ont retenu que B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, locataires, ne s'étant pas conformés aux mises en demeure des 2 septembre et 16 octobre 2016 les enjoignant de mettre un terme à leurs nuisances, le congé extraordinaire donné conformément à l'art. 257f al. 3 CO le 16 décembre 2016 par LA FONDATION D\_\_\_\_\_, bailleresse, était efficace, la continuation des rapports de bail étant intolérable.

Selon les premiers juges, la procédure a établi sans équivoque l'existence des nuisances reprochées aux locataires, dont leurs voisins s'étaient plaints à la régie en charge de l'immeuble concerné en 2016.

Au vu de ce qui précède, les premiers juges ont considéré qu'aucune prolongation du bail ne pouvait être accordée et qu'ils devaient faire droit aux conclusions de la bailleresse en évacuation, les locataires ne disposant plus d'aucun titre empêchant la restitution de l'appartement.

- B. a. Par acte déposé le 27 septembre 2018 au greffe de la Cour de justice, B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à la constatation de l'inefficacité du congé donné le 16 décembre 2016 et, subsidiairement, à l'octroi d'une unique prolongation de bail de quatre ans échéant au 31 janvier 2021 et à ce qu'il soit dit qu'ils sont autorisés à quitter l'appartement en question en tout temps moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

Les locataires font grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO, les nuisances reprochées dans la mise du 25 octobre 2016 n'étant pas celles qui

avaient fait l'objet de l'avis de résiliation du bail. Ils avaient tout mis en œuvre pour réduire ces nuisances.

Ils reprochent également au Tribunal d'avoir constaté inexactement les faits, n'ayant pas retenu à tort les déclarations des témoins indiquant n'avoir constaté aucune nuisance et n'ayant pas considéré les contradictions et les incohérences des déclarations des autres témoins.

**b.** LA FONDATION D\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé.

**c.** Par réplique du 19 novembre 2018, les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Par duplique du 3 décembre 2018, la bailleuse a persisté dans ses conclusions.

A l'appui de sa duplique, elle a produit une nouvelle plainte de E\_\_\_\_\_ datée du 26 novembre 2018, faisant état de nouvelles nuisances.

**e.** Les parties ont été avisées le 4 décembre 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** LA FONDATION D\_\_\_\_\_, bailleuse, et B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, locataires, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** Le contrat a été conclu pour une durée initiale de trois ans, huit mois et quinze jours, du 15 avril 2001 au 31 décembre 2004, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

**c.** Le loyer annuel a été fixé à 14'100 fr., hors charges.

**d.** Les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 1991), faisant partie intégrante du contrat de bail à loyer, rappellent aux art. 36 et 44 les règles de bon voisinage qui doivent être respectées en relation avec le bruit et la propreté.

**e.** L'immeuble est classé dans la catégorie HLM.

**f.** Le 26 août 2016, la régie en charge de la gestion de l'immeuble a reçu une plainte collective signée par cinq voisins des locataires, soit F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_. Ils se plaignaient de bruit excessif de 06:00 heures à 23:00 heures, voire jusqu'à 02:00 heures du matin le mois du ramadan, de raclements de chaises, de tables et autres meubles,

de coups et sauts du fils des locataires sur le plancher, de cris et hurlements dus à des conflits familiaux. B\_\_\_\_\_ avait également eu un comportement agressif envers F\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, la première ayant été insultée et menacée de mort, la deuxième ayant été sprayée au poivre. La police était intervenue à plusieurs reprises.

**g.** Une autre plainte de E\_\_\_\_\_ a été reçue par la régie le 29 août 2016. Elle y indiquait qu'à sa connaissance, quatre voisins dont elle-même avaient fait appel à la police une vingtaine de fois à cause du comportement de B\_\_\_\_\_. Toutes les semaines, des hurlements d'une ou de deux personnes en détresse venaient de son appartement ("au secours, arrête" etc.). Le précité avait utilisé des sprays agressifs en direction de son balcon, quasiment chaque soir depuis trois ans. Il était venu chez elle pour l'insulter en la traitant de "prostituée", de " salope", d'"assassin" et de "tueuse d'enfants". Il se promenait dans l'ascenseur et dans les étages et écoutait aux portes. Elle et ses voisins n'avaient pas réagi plus tôt auprès de la régie, car ils avaient espéré que les interventions répétées de la police aurait calmé B\_\_\_\_\_.

**h.** Le 2 septembre 2016, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ ont écrit à la régie pour se plaindre de l'insécurité grandissante dans l'immeuble due à certains locataires irrespectueux. L'immeuble était de plus en plus sale et il y avait des nuisances sonores. Le voisin qui générait le plus de problème était B\_\_\_\_\_. Cela faisait plus de sept ans qu'ils contactaient la police pour lui faire part de hurlements atroces provenant de son appartement, de pleurs et hurlements de son fils et de sa femme qui appelait au secours. B\_\_\_\_\_ avait également agressé F\_\_\_\_\_ en la poussant violemment. Il crachait dans l'immeuble et appuyait sur tous les boutons de l'ascenseur quand il était au rez-de-chaussée et voyait arriver des voisins. Finalement, le couple se plaignait des enfants d'autres voisins qui allaient se coucher tard et couraient jusqu'à minuit passé, les parents criant matin, midi et soir.

**i.** Par courrier du même jour, la régie a informé les locataires qu'elle avait reçu des plaintes de voisins au sujet de nuisances sonores telles que des cris, hurlements, raclements de chaises, à des heures indues ainsi que des actes d'incivilité tels que des insultes, utilisation de sprays et crachats dans l'ascenseur. Elle leur a rappelé les règles et usages locatifs auxquels ils étaient soumis et les a mis en demeure de cesser leurs agissements dans un délai de quinze jours.

**j.** Le 16 octobre 2016, la régie a reçu une nouvelle plainte de H\_\_\_\_\_ faisant état de bruit de percements, des raclements de table et de chaises et des coups sur le plafond et sur le plancher provenant de l'appartement des locataires.

**k.** Le 25 octobre 2016, la régie a indiqué aux locataires qu'ils n'avaient pas tenu compte de son courrier du 2 septembre 2016, du fait qu'elle avait été informée par

une nouvelle plainte de bruit de raclements de chaises, de meubles, de coups de marteau et de percements émanant de leur logement à toute heure du jour et de la nuit. Elle a une nouvelle fois mis en demeure les locataires de mettre un terme à leurs nuisances, sous peine de la résiliation du contrat de bail à loyer avec effet immédiat conformément à l'art. 257f al. 3 CO.

**l.** Le 27 octobre 2016, les locataires ont répondu que les accusations contenues dans les plaintes étaient infondées et mensongères. Il était possible que leur fils de 15 ans fasse du bruit. Ils ne faisaient pas de bruit de raclements de chaises ou autre et ne commettaient pas d'incivilités.

**m.** Le 23 novembre 2016, la régie a recommandé aux locataires de s'adresser à une association de médiation, afin d'organiser une séance pour régler les conflits de voisinage.

**n.** Le 14 décembre 2016, la régie a reçu un courrier annexé de dix plaintes de voisins, soit F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_ au deuxième étage de l'immeuble, K\_\_\_\_\_ au septième étage, L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ au cinquième étage, J\_\_\_\_\_ au quatrième étage, E\_\_\_\_\_ au deuxième étage, N\_\_\_\_\_ au troisième étage, O\_\_\_\_\_ au premier étage, P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_ au quatrième étage et H\_\_\_\_\_ au deuxième étage. Il y était indiqué que l'immeuble comportait 22 appartements en sus de celui des locataires. Dix voisins se portaient volontaires pour signer la pétition, ces voisins habitant du premier au septième étage. La police avait constaté que même depuis le rez-de-chaussée, on pouvait entendre crier les locataires. Ces cris et hurlements de détresse étaient quasi quotidiens, de jour comme de nuit. A titre d'exemple, les plaignants ont indiqué que la police était intervenue dimanche, lundi et mardi, étant précisé qu'ils ne l'appelaient pas à chaque fois car sinon, la police devrait se déplacer plusieurs fois par jour. La dernière intervention, constituée de six policiers armés, avait eu lieu mardi. Le 27 novembre 2016, la police était intervenue à 01:11 heure du matin et avait finalement pris la décision d'emmener les trois personnes. Dans ce courrier, les plaignants menaçaient la régie de consigner leur loyer si la situation devait continuer et l'invitait à prendre contact avec la police pour obtenir les mains courantes de toutes les interventions.

**o.** Le même jour, la régie a reçu une liste des 14 mains courantes établies par la police depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 concernant le conflit de voisinage dans l'immeuble. Une main courante avait été établie le 18 septembre 2016 et 9 entre le 16 octobre et le 8 décembre 2016.

**p.** Par avis officiel du 16 décembre 2016, le contrat de bail à loyer a été résilié pour le 31 janvier 2017, les locataires n'ayant pas cessé les comportements reprochés dans les mises en demeure.

**q.** Le 19 décembre 2016, les locataires ont informé la régie qu'ils avaient organisé une médiation avec leurs voisins et avaient discuté avec eux de manière

fructueuse. Leur fils suivait un traitement et ils faisaient tout pour remédier au problème de harcèlement que leur fils subissait à l'école, lui causant une dépression. Ils imploraient la compréhension de la régie et s'excusaient des désagréments causés.

r. Par requête déposée le 20 décembre 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de cette Commission du 6 avril 2017 puis portée devant le Tribunal le 8 mai 2017, les locataires ont conclu, principalement, à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé, accessoirement de sa validité formelle et, subsidiairement, à ce qu'il leur octroie une prolongation de bail de quatre ans.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont allégué que leur fils de 16 ans souffrait de problèmes psychiques. La famille bénéficiait d'un appui éducatif de la part du Service de protection des mineurs. A\_\_\_\_\_ était de plus atteinte de sclérose en plaques. La situation familiale était donc difficile et avait engendré une période de disputes. Ils avaient tenté d'expliquer la situation aux voisins et d'effectuer une médiation, mais l'un de leurs voisins les avait pris en grippe et souhaitait leur nuire par tous les moyens, leur envoyant des lettres de menaces.

Les locataires ont produit un courrier du Service de protection des mineurs, dans lequel il était indiqué que la régie avait appelé ce Service, préoccupée par les lettres de menaces d'un dénommé R\_\_\_\_\_, car les voisins n'entendaient plus de bruit chez les locataires.

s. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 27 juin 2017, la bailleuse a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal constate la validité du congé et, sur demande reconventionnelle, à ce qu'il condamne les locataires à évacuer le logement et ordonne à la force publique de procéder à leur expulsion dès l'expiration du délai d'un mois à compter de l'entrée en vigueur du jugement d'évacuation.

La bailleuse a notamment allégué que R\_\_\_\_\_ n'était pas locataire de l'immeuble et que les autres plaintes et pétitions étaient signées par plusieurs voisins de l'immeuble. De nouvelles plaintes de E\_\_\_\_\_ avaient été adressées à la régie entre le 23 décembre 2016 et le 15 mai 2017 après la résiliation du bail à loyer, relevant notamment des bruits de perceuses, des cris, de coups et de claquements de portes, nécessitant l'intervention de la police à plusieurs reprises. Une nouvelle pétition collective avait été adressée le 28 mars 2017 par F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et N\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, faisant état de nuisances sonores tardives et nocturnes telles que des cris, des coups et des bruits de pas. Le 9 mai 2017, la police était de nouveau intervenue en raison des nuisances sonores.

La bailleuse a produit les plaintes et les pétitions des voisins susmentionnées.

---

t. Par courrier du 30 août 2017, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle, ou si mieux n'aime, à son rejet.

u. Lors de l'audience du 18 octobre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Les locataires ont indiqué que F\_\_\_\_\_, la voisine du dessous, avait déménagé depuis quelques mois.

Leur fils était à Neuchâtel en internat depuis l'été; il entraînait dans une dynamique positive, les week-ends, du vendredi soir au dimanche. Ils avaient pris la décision de le placer en internat car il avait des problèmes de socialisation et de dépression. Ils n'avaient pas de perceuse à la maison et le bruit que les voisins entendaient, provenait peut-être de la brosse à dents électrique de leur fils ou des chaises en fer forgé qu'ils avaient à la cuisine dont le sol était en carrelage. Ils les avaient vendues quand ils avaient compris qu'elles pouvaient faire l'objet de plaintes. Ils admettaient qu'il y avait eu des conflits entre père et fils qui avaient nécessité l'intervention de la police. L'immeuble comportait huit étages et trois appartements par étage, un du côté ascenseur et deux de l'autre côté. Le leur se situait au troisième étage, de l'autre côté de l'ascenseur. L'appartement de F\_\_\_\_\_ était situé au deuxième étage du côté de l'ascenseur, celui de H\_\_\_\_\_ au deuxième étage du même côté que le leur. Ils vivaient sur le salaire de A\_\_\_\_\_, qui travaillait comme infirmière à 90% pour un revenu annuel de l'ordre de 90'000 fr. Ils avaient fait des recherches de logement et s'étaient inscrits auprès des fondations.

Le conseil de la bailleresse a produit un état locatif permettant de localiser chaque locataire.

v. Lors de l'audience du 10 janvier 2018, T\_\_\_\_\_, représentante de la régie, a déclaré qu'à chaque fois qu'elle appelait le Service de protection des mineurs pour lui relayer les inquiétudes du voisinage, le Service ne lui faisait jamais de retour. Elle n'avait jamais dit au Service qu'il y avait eu un apaisement de la situation.

Elle a produit une plainte du 2 janvier 2018 signée par sept voisins faisant état de nuisances lorsque le fils revenait à la maison les week-ends tout en indiquant que la situation s'était calmée.

B\_\_\_\_\_ a ajouté que la personne qui signait R\_\_\_\_\_ signait sous un faux nom. Il pensait qu'il s'agissait d'un voisin du quatrième étage. Réflexion faite, il savait que c'était le fils de la famille Q\_\_\_\_\_.

U\_\_\_\_\_, habitant depuis dix ans au cinquième étage de l'autre côté de l'ascenseur, a déclaré qu'elle n'avait jamais eu à se plaindre des locataires et elle avait de bonnes relations avec tout le monde. Elle n'avait jamais constaté de bruits.

V\_\_\_\_\_, habitant depuis septembre 2006 au huitième étage à droite en sortant de l'ascenseur, a déclaré qu'il avait de bonnes relations avec les locataires. L'immeuble était mal insonorisé. Il lui était arrivé d'entendre des disputes de ses voisins directs, voire même la télévision depuis le sixième étage. Ses voisins du dessous avaient eu de nombreux éclats de voix avec leur adolescent, il y avait quelques années. A l'époque de son audition, quelques disputes de couple perduraient. Il était difficile de situer la provenance des bruits. Une voisine brésilienne s'était présentée pour lui faire signer une pétition contre les locataires ce qu'il avait refusé de faire.

W\_\_\_\_\_, habitant depuis 2002 au septième étage à côté de l'ascenseur, a déclaré qu'elle n'avait jamais eu de problème avec les locataires. Son voisin du dessus, V\_\_\_\_\_ s'était plaint qu'elle prenait trop de douches et qu'elle avait le pas lourd; cela s'était réglé amiablement. Personne n'était venu lui demander de signer une pétition.

X\_\_\_\_\_, habitant depuis dix ans au septième étage à gauche de l'ascenseur, a déclaré qu'elle entretenait de bonnes relations avec les locataires. Elle n'avait jamais eu à se plaindre de personne. L'immeuble était assez bien insonorisé. Trois voisines lui avaient fait part des problèmes rencontrés avec les locataires mais personne ne lui avait demandé de signer de pétition. Ces voisines habitaient au deuxième ou troisième et quatrième étage. L'une d'entre elles avait quitté l'immeuble. Elle leur avait expliqué que l'homme qu'elles décrivaient ne ressemblait pas à B\_\_\_\_\_ tel qu'elle le connaissait, toujours poli et courtois avec elle et ses enfants.

w. Lors de l'audience du 14 mars 2018, la bailleuse a produit un chargé de pièces complémentaire comportant notamment une plainte des voisins du 1<sup>er</sup> mars 2018 signée par les voisins du deuxième et du quatrième étage ainsi que la voisine de palier des locataires. Il y était indiqué que le fils des locataires avait été expulsé de son établissement et était revenu vivre chez ses parents.

Y\_\_\_\_\_, habitant depuis huit ans au premier étage à côté de l'ascenseur, a déclaré que ni lui ni sa femme n'avait de problème avec les locataires. Son fils jouait avec le fils des locataires. Lui et sa femme sortaient le matin pour travailler et revenaient le soir. Durant les soirées et nuits, ils n'avaient rien constaté. Il n'avait jamais vu la police intervenir et personne n'était venu lui parler de problèmes avec les locataires. Il n'avait jamais été importuné par des nuisances sonores venant de l'appartement des locataires.

Z\_\_\_\_\_, habitant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 au sixième étage à gauche en sortant de l'ascenseur, a déclaré qu'elle connaissait les locataires de vue et avait de bonnes relations avec eux. Elle avait entendu des habitants de l'immeuble se plaindre de bruits mais elle n'en avait jamais constaté. La voisine de palier des locataires qui

avait aujourd'hui quitté l'immeuble lui avait parlé d'autres problèmes, notamment d'agressions et menaces.

S\_\_\_\_\_, habitant depuis mai 2011 au troisième étage à droite en sortant de l'ascenseur, a déclaré qu'il connaissait B\_\_\_\_\_ mais ne se rappelait pas de son nom. Ils avaient eu des relations de voisinage normales. Il n'avait jamais eu à se plaindre des locataires. Il y avait deux ou trois ans, il avait entendu à deux ou trois reprises des conflits entre B\_\_\_\_\_ et son fils. Ses voisins étaient venus lui parler et il avait accepté de signer une fois une pétition pour un problème qu'il avait lui-même constaté. Il y avait deux ans, la situation était plus compliquée et il y avait plus de problèmes. Depuis une année, la situation était tranquille. Il avait constaté plusieurs interventions de la police pour des conflits liés au fils des locataires. Sur présentation des pièces, il a constaté que trois courriers avaient été signés par son épouse contenant des plaintes à l'encontre des locataires. Il avait appelé B\_\_\_\_\_ avant l'audience et ce dernier lui avait expliqué brièvement qu'il avait des problèmes avec sa voisine du deuxième étage et avec son fils.

F\_\_\_\_\_, ayant habité presque dix ans dans l'immeuble au deuxième étage, en-dessous des locataires, a déclaré qu'elle ne souhaitait pas donner sa nouvelle adresse car elle avait déjà subi des menaces de mort de B\_\_\_\_\_. Il savait tout de sa vie. Elle avait déménagé car elle n'en pouvait plus. Elle ne dormait plus et n'arrivait plus à gérer son travail. Il y avait du bruit le jour et la nuit soit des cris, des hurlements de torture et des portes qui claquaient. Elle avait souvent entendu des appels au secours d'une femme. Elle avait entendu le fils supplier d'arrêter. Il était arrivé que ses enfants mangent avec des écouteurs sur les oreilles à midi pour ne pas entendre les cris du fils. Il y avait huit ou neuf ans, il y avait déjà des cris mais elle ne savait pas d'où ils venaient mais la police avait été appelée. Il y avait cinq ans, les cris étaient devenus plus rapprochés et son mari et elle avaient compris qu'ils venaient des locataires. Ils avaient à nouveau contacté la police. Elle avait appelé la police une cinquantaine de fois. Le 6 janvier 2015, B\_\_\_\_\_ avait sonné chez elle et l'avait poussée devant son mari et ses enfants et l'avait insultée. Elle avait signé plusieurs courriers afin de dénoncer les faits. Elle avait été sous médicament pour dormir et avait été à l'arrêt pendant un mois. Ils n'arrivaient plus à dîner, ils n'avaient plus de vie. Il y avait des périodes où elle avait l'impression que les choses s'étaient calmées. Il lui était aussi arrivé d'avoir des problèmes avec sa voisine du dessus à cause du bruit de ses enfants qui couraient et qui sautaient.

x. A l'audience du 30 mai 2018, les locataires ont déposé des pièces complémentaires contenant leurs recherches de logements.

E\_\_\_\_\_, habitant l'immeuble depuis 2009 au deuxième étage à gauche en sortant de l'ascenseur, a déclaré qu'en 2011, B\_\_\_\_\_ avait utilisé un spray parce qu'elle fumait. Elle en avait reçu dans les yeux et avait dû se rendre à la pharmacie. Elle

avait croisé B\_\_\_\_\_ deux jours plus tard et lui avait demandé de faire attention avec son spray. Il l'avait insultée en les traitant elle et sa fille de "prostituées" et en l'accusant d'avoir "tué des enfants" au Brésil. Dès 2009, elle avait commencé à entendre des bruits et des tabassages chez les locataires. Cela était insupportable et se passait la nuit. Le fils criait d'arrêter car B\_\_\_\_\_ lui faisait mal. Un soir en 2011, A\_\_\_\_\_ était descendue dans la cage d'escaliers en appelant au secours. Elle et d'autres habitants du deuxième étage avait appelé la police. B\_\_\_\_\_ était ensuite descendu, avait frappé à la porte de sa voisine et l'avait poussée quand cette dernière avait ouvert la porte. Il y avait depuis des cris tous les jours et elle avait appelé la police une trentaine de fois. Cela continuait à l'époque de son audition. Elle avait entendu des cris jeudi à 01:00 heure du matin et la police était intervenue. Depuis le début de l'année 2018, elle avait appelé quatre fois la police qui était venu à chaque fois. Depuis que le fils avait été placé fin 2017, les choses s'étaient calmées la semaine mais lorsqu'il rentrait le week-end, les cris recommençaient. Deux mois avant son audition, le fils avait dû revenir car les cris et les coups étaient à nouveau quotidiens.

H\_\_\_\_\_, habitant au deuxième étage de l'immeuble depuis mi-mai 2016, du côté gauche en sortant de l'ascenseur, a déclaré que dès le lendemain de son emménagement, il avait entendu des coups et des cris. Il n'avait jamais eu de problèmes directs avec les locataires. E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ lui avaient expliqué l'historique et l'avaient informé qu'un groupe AA\_\_\_\_\_ [Messagerie instantanée] avait été créé à ce sujet. Au deuxième jour, il souhaitait déjà quitter l'appartement. C'était insupportable. Il devait se lever à 05:00 heures du matin pour conduire un bus scolaire. Il y avait des disputes tout le temps. Il avait appelé la police et était allé discuter avec B\_\_\_\_\_. Ce dernier lui avait expliqué que son fils avait des problèmes à l'école et qu'il y avait été tabassé. A la maison, son fils s'énervait souvent et il lui arrivait de taper sur son ordinateur ou par terre, de sorte qu'il souhaitait placer son enfant. En sa présence, le fils des locataires avait pris un lampadaire et l'avait jeté par terre. A l'époque de son audition, il y avait des bruits tous les jours et toutes les nuits.

J\_\_\_\_\_, habitant l'immeuble depuis neuf ans au quatrième étage à droite en sortant de l'ascenseur, a déclaré qu'à partir de 2013, elle avait commencé à entendre des bruits, des claquements de portes et des cris sans savoir d'où cela venait. En 2015/2016, elle avait cherché à savoir d'où venaient les bruits. Elle avait une fois sonné chez les locataires et B\_\_\_\_\_ lui avait expliqué que son fils avait une addiction aux jeux vidéo et qu'il s'énervait souvent. Avec certains voisins, ils avaient créé un groupe AA\_\_\_\_\_ [Messagerie instantanée] lié à ces bruits. La police était intervenue jusqu'à trois fois par semaine, au point où ils avaient honte d'appeler. Deux ou trois mois auparavant, il y avait eu une certaine accalmie durant la semaine mais les nuisances continuaient le week-end. Pas plus tard que la veille dans l'après-midi, il y avait eu un épisode violent qui l'avait fait sursauter et qu'elle avait enregistré sur son téléphone. Une fois, elle avait été

sonner chez les locataires et avait parlé avec B\_\_\_\_\_ sur le palier. Le fils avait fermé la porte et le ton était monté.

y. Par mémoire du 12 juillet 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions, puis la cause a été gardée à juger.

z. Par courriel du 26 novembre 2018, E\_\_\_\_\_ a informé la régie de ce que les bagarres et les cris en journée et au milieu de la nuit continuaient chez les locataires. Elle a indiqué que H\_\_\_\_\_ avait appelé la police le vendredi 16 novembre 2018 à 23:41 heures. Le samedi 24 novembre 2018 à 12:44 heures et à 13:04 heures, elle avait elle-même fait appel à la police

### **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\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf 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; 136 III 196 consid. 1.1).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel de l'appartement s'élève à 14'100 fr., charges non comprises.

En prenant en compte uniquement la durée de protection de trois ans et le montant du loyer annuel susmentionné, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (14'100 fr. x 3 ans = 42'300 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

---

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

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

- 2.** Au stade de leur appel, les appelants ont nouvellement conclu subsidiairement à ce qu'ils soient autorisés à quitter l'appartement concerné en tout temps, moyennant un préavis de 15 jours pour le 15 ou la fin d'un mois.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux. Les deux conditions sont cumulatives (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 10 ad art. 317 CPC).

**2.2** En l'espèce, la nouvelle conclusion susmentionnée des appelants ne repose ni sur des faits ni sur des moyens de preuve nouveaux. Les appelants ne l'allèguent d'ailleurs pas. Par conséquent, cette nouvelle conclusion est irrecevable.

**2.3** 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 la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

**2.4** En l'espèce, la nouvelle plainte de E\_\_\_\_\_ du 26 novembre 2018 produite par l'intimée à l'appui de sa duplique, est recevable, n'ayant pas pu être produite précédemment dans la procédure, de sorte qu'elle a été produite sans retard.

- 3.** Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO, les nuisances reprochées dans la mise du 25 octobre 2016 n'étant pas celles faisant l'objet de l'avis de la résiliation du bail. En outre, ils ont tout mis en œuvre, pour réduire les nuisances provoquées.

Ils reprochent également aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits. Les témoins U\_\_\_\_\_, Z\_\_\_\_\_, W\_\_\_\_\_, X\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ ont indiqué au Tribunal n'avoir pas subi de nuisances des locataires. Les déclarations des témoins F/G\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ sont par ailleurs contradictoires, notamment concernant le commencement des nuisances, et ne correspondent pas à celles formulées dans les mises en demeure adressées

aux locataires. Enfin, un groupe de voisin s'est uni avec la volonté de nuire aux locataires.

**3.1** Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire d'un immeuble est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO précise 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.

L'avertissement écrit du bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement. La persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3).

C'est une dette portant sur une prestation négative qui pèse sur le locataire : en clair, il doit s'abstenir de causer des nuisances excessives dans l'exécution du bail, en portant atteinte aux intérêts protégés - par la loi ou par un contrat - de tiers usagers ou voisins de l'immeuble en cause. Les nuisances en question ici consistent notamment dans des nuisances sonores en tout genre, comme du tapage ou de la musique nocturne (WESSNER, in BOHNET/MONTINI, CPra-Bail, n. 25 et 26 ad art. 257f CO et références). Il importe peu que ces excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement, dont il répond. Il est également sans pertinence que les excès de bruit soient dus à des troubles psychiques dont souffre le locataire et qu'il ne peut pas maîtriser.

Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC, si le manquement imputable au locataire est suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat, en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 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 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 (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 677). Le congé ne doit pas survenir longtemps après cet avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3a).

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). 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). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'expédition du congé au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3).

Un comportement que le bailleur ou les voisins ont longtemps admis ne justifie pas une résiliation du bail (par exemple : jouer de la musique à certaines heures définies à l'avance, détenir un animal domestique, etc.) (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 680).

**3.2** Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C.63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, *Procédure civile*, Tome I, 2001, n. 1105). Le juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, *L'administration des preuves*, in *Le Code de procédure civile, aspects choisis*, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

Selon la jurisprudence, il n'y a violation du principe de la libre appréciation des preuves que si le juge dénie d'emblée toute force probante à un moyen de preuve ou s'il retient un fait contre son intime conviction; en revanche, une appréciation des preuves fautive, voire arbitraire, ne viole pas le principe de la libre

appréciation des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.2; 4A\_165/2009 du 15 juin 2009 consid. 5; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 p. 333).

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

**3.4** En l'espèce, le contrat de bail à loyer conclu par les parties mentionne l'application des conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 1991), dont les art. 36 et 44 indiquent expressément que les règles de bon voisinage doivent être respectées en relation avec le bruit et la propreté.

Par courrier du 2 septembre 2016, la régie a mis en demeure les appelants de cesser dans un délai de quinze jours leurs nuisances sonores telles que des cris, hurlements, raclements de chaises, à des heures indues ainsi que les actes d'incivilité tels que des insultes, utilisation de sprays et crachats.

Puis, le 25 octobre 2016, les locataires ne s'étant pas conformés à la sommation du 2 septembre 2016, la régie a une nouvelle fois mis en demeure les locataires de mettre un terme aux nuisances provoquées, telles que formulées dans une nouvelle plainte, soit des bruits de raclements de chaises, de meubles, de coups et de percements émanant de leur logement à toute heure du jour et de la nuit.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la procédure a permis d'établir sans équivoque l'existence des nuisances reprochées avant et après les deux mises en demeure et entre ces mises en demeure et la résiliation du bail. Trois plaintes individuelles et deux plaintes collectives des 26 et 29 août 2016, 2 septembre 2016, 16 octobre 2016 et 14 décembre 2016 les corrobore, ainsi que plusieurs mains courantes établies par la police entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 18 septembre 2016 et entre le 16 octobre et le 8 décembre 2016, les témoignages de S\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, qui a été contrainte de déménager consécutivement aux nuisances des appelants, E\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_.

Plusieurs témoins ont confirmé avoir fait appel à la police à de nombreuses reprises.

Les appelants ont admis une partie des nuisances reprochées, notamment des disputes nécessitant parfois l'intervention de la police et que leur fils avait pu faire du bruit. Ils ont également reconnu avoir assisté à une médiation en relation avec ces nuisances.

A l'instar du Tribunal, la Cour relèvera que les témoins qui ont indiqué n'avoir jamais eu de problèmes avec les appelants ni subi aucune nuisance ne sont pas des voisins directs des appelants, dès lors qu'ils habitent aux premier, cinquième, sixième, septième et huitième étages, alors que les appelants sont au troisième étage.

S\_\_\_\_\_, qui a indiqué dans un premier temps n'avoir jamais eu à se plaindre des locataires, a toutefois expliqué ensuite qu'il y avait deux ou trois ans, il avait entendu à deux ou trois reprises des conflits entre B\_\_\_\_\_ et son fils, qu'il avait accepté de signer une fois une pétition pour un problème qu'il avait lui-même constaté, qu'il y avait deux ans, la situation était plus compliquée et il y avait plus de problèmes, qu'il avait constaté plusieurs interventions de la police pour des conflits liés au fils des appelants et que, sur présentation des pièces, il avait constaté que trois courriers avaient été signés par son épouse contenant des plaintes à l'encontre des appelants.

Bien que les nuisances aient commencé il y a de nombreuses années, la procédure a permis d'établir qu'elles se sont intensifiées à partir de 2013. Les voisins subissant des nuisances ont avisé la régie au cours du deuxième semestre 2016, car ils avaient espéré que les interventions répétées de la police auraient calmé B\_\_\_\_\_ et résolu les problèmes des nuisances.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le fait qu'un petit groupe de voisins se soit uni contre eux, ne contredit pas l'existence des nuisances.

Les appelants n'ayant pas cessé les nuisances reprochées dans les deux mises en demeure, c'est à bon droit que la bailleresse a résilié le contrat de bail à loyer le 16 décembre 2016.

En effet, les comportements des appelants ont rendu la continuation des rapports de bail intolérable et ont donc justifié un congé extraordinaire conformément à l'art. 257f al. 3 CO sur la base desdits comportements et ce, quand bien même les appelants ont pris des mesures en vain pour essayer d'améliorer la situation.

La Cour relèvera que les nuisances reprochées ont encore continué après la résiliation du contrat de bail à loyer, nécessitant l'intervention de la police à plusieurs reprises.

La Cour modifiera le dispositif du jugement querellé en ce sens que la validité du congé concerne formellement la demande principale et non les conclusions reconventionnelles. Pour le surplus, notamment du fait qu'aucune prolongation du bail ne peut être accordée de par la loi dans le cas d'espèce, le jugement sera 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).

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 septembre 2018 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/755/2018 rendu le 27 août 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25411/2016.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau :

**Sur demande principale :**

Déclare efficace le congé notifié le 16 décembre 2016 par LA FONDATION D\_\_\_\_\_ à B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ pour l'appartement de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. 1.2.*