

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26535/2010

ACJC/549/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 MAI 2015

Entre

A _____ et **B** _____, domiciliés _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 septembre 2014, comparant par Me Pierluca Degni, avocat, route de Chêne 11, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C _____, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Raija Lahlou, avocate, rue Micheli-du-Crest 4, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.05.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 8 septembre 2014, communiqué par pli du 15 septembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré valable le congé du 19 mars 2010 notifié pour le 30 avril 2010 par C_____, à A_____ et B_____, pour l'appartement de 4 pièces au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE) (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____ et B_____ à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux l'appartement précité ainsi que ses dépendances (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont été amenés à statuer sur la question de la réalité de nuisances à l'origine d'un congé extraordinaire au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Ils ont tout d'abord écarté des débats, sans que cela ne soit remis en cause en appel, d'une part les nuisances olfactives (car il n'en était pas fait mention dans les mises en demeure ayant précédé le congé), et d'autre part la présence d'une parabole à la fenêtre des locataires (sa présence au moment du congé n'ayant pas été démontrée). En revanche, procédant à une appréciation des preuves, les premiers juges ont admis que les nuisances sonores étaient avérées et suffisantes pour justifier la résiliation du bail et condamner les locataires à évacuer le logement. Le Tribunal n'a pas statué sur l'exécution du jugement d'évacuation ainsi prononcé.

- B.** **a.** Par acte déposé le 16 octobre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ et B_____ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent également à la constatation de l'inefficacité du congé notifié le 19 mars 2010 et à ce qu'il soit dit que les conditions de l'évacuation ne sont pas remplies. A titre subsidiaire, ils sollicitent un sursis à l'exécution du jugement d'évacuation, pour des motifs humanitaires.

S'agissant de l'efficacité du congé et de l'évacuation, les appelants contestent l'appréciation des preuves opérée par les premiers juges. S'agissant de la suspension du prononcé de l'expulsion, ils invoquent l'art. 30 al. 4 LaCC permettant de sursoir à l'exécution d'un jugement d'évacuation, pour des motifs humanitaires.

A l'appui de leur appel, ils produisent des pièces nouvelles. Outre le jugement dont est appel, une procuration, des procès-verbaux d'enquête et des pièces déjà produites à la procédure, ils versent des justificatifs de leurs revenus, soit une attestation de la Caisse cantonale de compensation concernant la rente AVS de l'appelante, datant du mois de janvier 2014, ainsi que l'attestation de versements d'allocations familiales de l'appelante en 2013, datant du 17 septembre 2014 (pièces n^{os} 7 et 8).

b. Par mémoire de réponse du 25 novembre 2014, C._____ (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut à ce que les pièces n^{os} 7 et 8 déposées avec l'appel soient déclarées irrecevables, à ce que les appelants soient déboutés de toutes leurs conclusions, ainsi qu'à la confirmation du jugement entrepris. En particulier, elle requiert que la Cour constate la validité du congé du 19 mars 2010, qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée et la condamnation des appelants à évacuer le logement immédiatement.

S'agissant des pièces relatives au revenu de l'appelante, l'intimée considère que celles-ci auraient pu être produites plus tôt. Sur le fond, l'intimée soutient l'appréciation des preuves à laquelle se sont livrés les premiers juges.

L'intimée produit également de nouvelles pièces, soit, outre une procuration, de nouveaux courriers de plaintes remontant au 30 juin 2014 ainsi que les correspondances d'avocats consécutives auxdites plaintes.

c. Par réplique du 8 janvier 2015, les appelants ont persisté dans leurs conclusions et explicité leur position quant au fond. Ils ont produit une pièce nouvelle, soit une attestation datant du 27 décembre 2014 au sujet d'une altercation ayant eu lieu à une date non précisée (pièce n^o 9).

d. Par mémoire de duplique du 9 février 2015, l'intimée a persisté dans ses conclusions, sollicitant, à titre complémentaire, que la pièce n^o 9 des appelants soit écartée, à défaut de porter sur un fait nouveau.

Elle produit une nouvelle pièce, soit un courrier électronique du 22 janvier 2015 émanant d'une personne dont le nom a été caviardé.

Cette pièce ne porte pas sur les nuisances sonores faisant l'objet du jugement dont est appel.

e. Les parties ont été avisées par le greffe de la Cour le 20 février 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. La bailleresse et la locataire ont conclu un contrat de bail à loyer le 30 avril 1999 portant sur la location, dès le 1^{er} mai 1999, d'un appartement de 4 pièces n^o _____ au 6^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE). Par avenant, non daté, le bail s'est poursuivi avec les deux appelants en qualité de locataires, à la suite de leur mariage.

Le contrat de bail était conclu pour une période d'un an et huit mois renouvelable tacitement, d'année en année, sauf congé donné avec un préavis de trois mois.

Le logement est destiné à un usage d'habitation.

Le loyer actuel s'élève à 19'758 fr. par an, charges comprises, depuis le 1^{er} août 2005.

b. Le 19 mai 1999, l'appelante a fait l'objet d'un rappel aux règles et usages locatifs concernant le bruit, à la suite d'une plainte d'un locataire de l'immeuble.

De nouveaux rappels aux règles et usages locatifs lui ont été adressés les 16 juin et 22 octobre 1999, ceci notamment à la suite de plaintes de deux familles locataires de l'immeuble.

c. Le 21 septembre 2009, selon un rapport d'une entreprise de contrôle des nuisibles, il n'avait pas été possible d'entrer dans le logement de l'appelante en vue du traitement contre les blattes germaniques, de sorte que différentes correspondances avaient dû être échangées avec la locataire. Le collaborateur de l'entreprise de contrôle des nuisibles avait rapporté une forte odeur s'échappant du logement. D'autres correspondances ont été échangées au sujet de l'installation d'une parabole à la fenêtre de l'appelante et de l'ouverture de ladite fenêtre provoquant une déperdition de chaleur, ceci au début de l'année 2010 notamment.

d. Le 8 janvier 2010, les voisins D_____ et E_____ se sont plaints de nuisances notamment sonores, à savoir des cris, des hurlements et des tapages diurnes et nocturnes, ceci depuis plusieurs années. Le 14 janvier 2010, les mêmes voisins ont fait état de nouvelles nuisances sonores, dans un courrier contresigné par trois autres familles de voisins.

e. Le 22 janvier 2010, la régie en charge de l'immeuble a adressé une mise en demeure aux deux appelants, par plis séparés, concernant la tranquillité de l'immeuble et leur indiquant qu'à défaut d'amélioration, leur bail serait résilié sans autre avis. Cette mise en demeure a été renouvelée le 16 février 2010. Dans le cadre de ce courrier, les locataires étaient également mis en demeure de déposer la parabole installée à la fenêtre.

f. Le 8 mars 2010, les locataires D_____, E_____, F_____, G_____ et H_____ se sont plaints à nouveau de hurlements, tapages, claquements de porte et vacarme en général, sans changement depuis plusieurs semaines.

g. Le bail des appelants a été résilié par avis officiel du 19 mars 2010, pour le 30 avril 2010. La formule officielle mentionnait que la résiliation était notifiée sur la base de l'art. 257f al. 3 CO.

Les plis recommandés sous enveloppes séparées, non retirés, ont été renvoyés aux locataires par courrier ordinaire le 23 avril 2010.

h. Les appelants ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 11 mai 2010 d'une requête en inefficacité du congé, laquelle a été inscrite

au rôle sous C/11895/2010. Cette affaire déclarée non conciliée lors de l'audience du 16 juillet 2010, n'a pas été introduite devant le Tribunal.

i. Le 19 octobre 2010, la bailleresse a agi en évacuation par suite de fin de bail à l'encontre des locataires. Cette affaire a été inscrite sous la cause C/26535/2010.

Le 26 octobre 2010, les locataires ont réitéré leur requête en constatation de l'inefficacité du congé. Cette affaire a été inscrite sous la cause C/28007/2010.

Les deux affaires ont été déclarées non conciliées par la Commission de conciliation lors de l'audience du 1^{er} février 2011, et introduites au Tribunal les 3, respectivement 7 février 2011.

La cause C/28007/2010 a d'abord été suspendue dans l'attente du sort de la cause C/26535/2010, avant d'être reprise; les deux causes ont été jointes le 12 décembre 2013 sous le numéro de cause C/26535/2010.

j. Dans le cadre de leur mémoire de réponse du 28 mars 2011 à la requête en évacuation, les locataires ont demandé que soit constatée l'inefficacité du congé du 19 mars 2010 et que la bailleresse soit déboutée de ses conclusions en évacuation.

k. Par jugement du 20 juin 2011, le Tribunal a considéré que les locataires commettaient un abus de droit en reprenant leurs conclusions en inefficacité du congé qu'ils n'avaient pas introduites auprès du Tribunal à la suite de l'audience de conciliation du 16 juillet 2010, lors de laquelle l'affaire a été déclarée non conciliée. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du 29 juin 2012, lequel a toutefois été annulé par arrêt du Tribunal fédéral du 8 janvier 2013, qui a considéré que le comportement procédural des locataires n'était pas constitutif d'un abus de droit, les autorités cantonales n'ayant, par ailleurs, pas vérifié si l'action en évacuation était fondée sur une résiliation efficace.

l. La cause a ainsi été renvoyée à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice, puis au Tribunal, lequel a procédé à l'audition des parties ainsi qu'à l'audition de 21 témoins lors de ses audiences des 28 octobre 2013, 12 décembre 2013, 3 février 2014 et 24 mars 2014.

m. Il ressort de ces auditions que la presque totalité des nombreux témoins cités a été entendue par le Tribunal, étant relevé que l'une des personnes qui n'a pas été entendue, soit Madame D_____, a écrit au Conseil de la bailleresse le 28 octobre 2013, qu'elle ne pouvait croiser les appelants qui lui avaient "*pourri la vie pendant toute ces années au point d'en avoir peur maintenant*".

Parmi les témoins entendus, figurent différents gérants de l'immeuble, qui ne résident pas sur place et n'ont pas constaté eux-mêmes les nuisances, se contentant de rapporter les propos de locataires plaignants (témoins I_____, J_____ et

K_____). Pour les autres, sept témoins entendus ont confirmé l'existence des nuisances sonores alléguées par la bailleuse (témoins E_____, L_____, M_____, N_____, O_____, F_____ et G_____). Il s'agit principalement de témoins résidants à l'adresse _____ (GE), à des étages proches de celui des appelants, soit entre les 5^{ème} et 7^{ème} étages (témoins E_____, L_____, M_____, N_____ et O_____), ainsi que du concierge de l'immeuble - qui a indiqué avoir constaté lui-même les nuisances sonores en plus de s'être fait rapporter ces nuisances par d'autres locataires - et d'un locataire plus éloigné (témoin G_____), résidant au _____ (GE) au 7^{ème} étage, dans un appartement jouxtant l'immeuble où se trouve l'appartement litigieux, et qui a indiqué reconnaître la voix de l'appelante.

D'autres témoins n'ont pas confirmé l'existence de ces nuisances ou ont indiqué ne pas savoir avec certitude de quel appartement elles provenaient (témoin P_____). Il s'agit principalement de témoins résidants dans l'immeuble directement voisin (témoins Q_____, R_____, S_____, T_____, P_____, U_____ et V_____), mais également de locataires d'étages inférieurs à l'étage où se trouve le logement litigieux (témoins W_____, X_____ et Y_____).

Le témoin Z_____ habitant le même immeuble que l'appartement litigieux, au 5^{ème} étage, a indiqué ne pas avoir constaté de bruit, tout en précisant que d'autres personnes étaient bruyantes.

Il faut encore noter que les témoins Q_____ et R_____, occupant le même logement de l'immeuble voisin, au 6^{ème} étage, ont indiqué avoir eux-mêmes été accusés d'avoir fait du bruit, mais qu'il s'était finalement avéré que ledit bruit provenait de l'immeuble voisin.

Parmi les sept témoins ayant confirmé l'existence de bruit, quatre ont été en mesure de confirmer que ces nuisances avaient perduré entre la mise en demeure du 22 janvier 2010 et la résiliation de bail du 19 mars 2010, puisque le témoin E_____ a indiqué que ces nuisances étaient permanentes, que le témoin N_____ a indiqué être arrivé dans l'immeuble en mars 2010 et qu'il y avait beaucoup de bruit, en particulier des cris d'enfants, au début, et que les témoins F_____ et G_____ ont également confirmé qu'il y avait des nuisances sonores durant la période comprise entre le 22 janvier 2010 et le 19 mars 2010, dès lors qu'ils avaient confirmé avoir constaté ces nuisances à l'époque du courrier de plainte de plusieurs locataires du 8 mars 2010.

Le témoin E_____ a indiqué avoir quitté l'immeuble en raison du comportement des appelants.

Les autres témoins ayant confirmé le bruit, sont soit partis avant la mise en demeure (témoins L_____ et M_____), soit arrivés après le congé (témoin O_____).

Les enquêtes ont également porté sur d'autres nuisances, qui ne sont pas pertinentes pour l'issue du litige.

n. En cours de procédure, les parties ont produit différents courriers de reproche, respectivement de soutien aux appelants.

o. Les enquêtes ont été déclarées closes à l'issue de l'audience du 24 mars 2014.

p. Les parties ont déposé leurs conclusions motivées après enquête le 13 juin 2014, persistant dans leurs conclusions réciproques.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 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 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 136 III 196 consid. 1.1; 137 III 389; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges comprises, s'élève à 18'758 fr.

En prenant en compte la période de protection de trois ans dès la décision cantonale, un congé ne pourrait être notifié au plus tôt que pour le 31 décembre 2018. La valeur litigieuse, correspondant ainsi à environ trois ans et demi de loyer, est largement supérieure à 10'000 fr. (19758 fr. x 3,5 ans = 69'153 fr.).

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 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, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces n^{os} 7 et 8, produites par les appelants avec leur écriture d'appel, ont trait à des faits connus depuis le début de la procédure, puisqu'il s'agit des revenus des locataires versés sous forme de rente des assureurs sociaux. Rien n'empêchait les appelants de produire plus tôt ces documents. Ainsi, les pièces n^{os} 7 et 8, produites tardivement, seront-elles écartées. La pièce n^o 9, produite par les appelants et les pièces produites par l'intimée, sont quant à elles postérieures aux dernières écritures des parties, après lesquelles la cause a été gardée à juger, de sorte qu'il n'était plus possible de produire de nouvelles pièces et portent sur des événements effectivement nouveaux. Ces pièces sont ainsi recevables.

3. 3.1 Le congé notifié par l'intimée, se fonde sur l'application de l'art. 257f al. 3 CO, dont il convient ainsi d'examiner si les conditions sont réalisées, à défaut de quoi le congé serait inefficace et l'action en évacuation de l'intimée infondée.

3.2 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 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;
- 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).

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). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 déjà cité, consid. 4.1). 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 du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4).

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

3.3 En l'espèce, les appelants reprochent aux premiers juges, d'avoir retenu, à tort, l'existence avérée des nuisances sonores qui leurs étaient reprochées par l'intimée et d'avoir, de surcroît, retenu qu'il avait été démontré que ces nuisances avaient persisté au-delà des avertissements écrits du bailleur.

Il résulte des enquêtes diligentées par les premiers juges, que sept témoins ont confirmé l'existence des nuisances, dont quatre ont confirmé qu'elles avaient persisté entre l'avertissement écrit du 22 janvier 2010 et la résiliation du 19 mars 2010. Ces témoins occupent des logements majoritairement situés entre le 5^{ème} et le 7^{ème} étage de l'immeuble où se trouve le logement litigieux.

De nombreux autres témoins n'ont pas été en mesure de confirmer l'existence de ces nuisances. Il s'agit cependant de témoins plus éloignés du logement des locataires, soit des témoins habitant soit dans l'immeuble directement voisin, soit dans

les étages peu élevés du même immeuble que le logement litigieux, à l'exception du témoin Z_____ occupant un logement au 5^{ème} étage de l'immeuble où se trouve le logement litigieux.

La Cour tient pour déterminants les témoignages des voisins logeant entre le 5^{ème} et le 7^{ème} étage de l'immeuble du logement litigieux, puisque les appelants occupent un appartement au 6^{ème} étage dudit immeuble. En effet, les voisins proches sont plus susceptibles d'être incommodés par les nuisances de bruit que les voisins éloignés.

Au vu du nombre de témoins ayant constaté de manière concordante les nuisances de bruit, l'existence de ces nuisances, d'une part, ainsi que la persistance de ces nuisances au-delà de l'avertissement écrit, d'autre part, sont établies. Dans ce contexte, le témoignage du voisin Z_____ apparaît isolé et, ainsi, impropre à remettre en cause les témoignages concordants des autres voisins proches du logement litigieux.

Contrairement à l'affirmation des appelants, aucun élément ne vient corroborer l'hypothèse selon laquelle les accusations des différents témoins relèveraient de "considérations racistes". Les appelants font une appréciation orientée du contenu du témoignage de M. I_____ qui a indiqué ne pouvoir ni exclure ni affirmer que les plaintes relèveraient de telles considérations.

La production de différents courriers et attestations du voisinage dont certains soutiennent et d'autres accusent les appelants, n'est d'aucune utilité au sort de la cause. En effet, ces personnes n'ont pas été entendues contradictoirement - l'identité de l'une d'elles étant même caviardée - et les faits qui y sont rapportés sont contradictoires entre eux et quoiqu'il en soit non pertinents, puisque postérieurs au congé litigieux.

Enfin, l'intensité de ces nuisances de bruit est manifestement suffisante au sens de l'art. 257f al. 3 CO, différents témoins faisant état de cris, de pas de course, de coups et de vacarme, notamment, ceci matin et soir. Certains locataires ont indiqué avoir déménagé en raison de ces nuisances. Il est ainsi indéniable que le maintien du bail est insupportable pour les voisins directs des appelants.

3.4 Il en résulte que le congé est efficace, de sorte que le contrat de bail a pris fin valablement le 30 avril 2010, étant rappelé qu'en cas de résiliation de bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO, l'octroi d'une prolongation est exclu (art. 272a al. 1 let. b CO).

En conséquence, la requête en évacuation pour fin de bail de l'intimée est fondée. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont déclaré valable le congé notifié aux appelants et les a condamnés à évacuer l'appartement en cause.

4. Dans un deuxième moyen, les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas accepté de sursoir à l'exécution du jugement d'évacuation comme l'art. 30 al. 4 LaCC le permettrait.

Cela étant, l'application éventuelle de cette disposition n'interviendra qu'au stade de l'exécution du jugement d'évacuation.

Or, le jugement du Tribunal ne prononce aucune mesure d'exécution.

Cela rend le grief sans objet.

5. 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 16 octobre 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/955/2014 rendu le 8 septembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/26535/2010-5-D.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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).