

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3297/2011

ACJC/504/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 AVRIL 2013

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ (Genève), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 novembre 2012, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

et

Madame C_____, représentée par la régie D_____, _____ Genève, intimée, comparant par Me Christian d'Orlando, avocat, 25, Grand-Rue, case postale 3200, 1211 Genève 2, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.04.2013.

EN FAIT

A. a. Par jugement du 6 novembre 2012, expédié pour notification aux parties le 13 novembre 2012 et reçu par celles-ci le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié à A_____ et B_____ (ci-après : les appelants ou les locataires) le 17 janvier 2011 pour le 30 novembre 2011 pour l'appartement de 5 pièces qu'ils louent au 9^{ème} étage de l'immeuble sis 78, rue E_____ à F_____ à Genève et leur a accordé une unique prolongation de bail de 6 mois échéant le 31 mai 2012. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions.

En substance, il a retenu que l'appelant avait bien eu un comportement injurieux, violent et menaçant envers sa voisine, et que celui-ci, constitutif d'une violation du devoir de diligence institué par l'article 257f CO, était suffisant pour justifier la résiliation ordinaire du bail. Il s'agissait d'un motif sérieux qui répondait à un intérêt digne de protection, à savoir la tranquillité et la sécurité des autres habitants de l'immeuble. Le motif du congé donné par la bailleuse ne contrevenait ainsi pas aux règles de la bonne foi et la résiliation du 17 janvier 2011 pour le 30 novembre 2011 qui était ainsi valable.

b. Par acte déposé le 10 décembre 2012 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel dudit jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent principalement à ce que la Cour, statuant à nouveau, annule la résiliation datée du 17 janvier 2011 pour le 30 novembre 2011. Subsidièrement, ils concluent à ce qu'une unique prolongation du bail de 4 ans, jusqu'au 30 novembre 2015, leur soit accordée.

c. Dans sa réponse du 7 janvier 2013, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

d. Les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause par la Cour par une communication du 8 janvier 2013.

B. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. A_____ a conclu, en date du 30 juin 1976, avec les époux G_____ - alors propriétaires de l'immeuble - un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces situé au 9^{ème} étage de l'immeuble sis 78, rue E_____ à F_____ (Genève).

Ce contrat a été conclu pour une durée initiale d'un an, soit du 1^{er} décembre 1976 au 30 novembre 1977, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation, pour l'une ou l'autre des parties, moyennant un préavis de trois mois.

En date du 2 septembre 1980, un nouveau contrat de bail a été conclu entre les mêmes parties au sujet du même appartement, pour une durée de trois ans, soit du 1^{er} décembre 1980 au 30 novembre 1983, renouvelable, par la suite, d'année en année.

b. B_____ est l'épouse d'A_____ et habite également l'appartement précité. Il sied de préciser que les deux époux A_____ et B_____ sont actuellement retraités et perçoivent tous les deux une rente AVS ainsi que des prestations complémentaires.

c. Par courrier du 27 avril 2004, la régie D_____ (ci-après : la régie), en charge de la gestion de l'immeuble, a informé les époux A_____ et B_____ que C_____ était désormais propriétaire de l'immeuble sis 78, rue E_____ à F_____.

d. Durant l'année 1998, la famille H_____, locataire au 10^{ème} étage de l'immeuble du 78, rue E_____, s'est plainte auprès de la régie au sujet du comportement de A_____, qui depuis plusieurs années, se montrait extrêmement provocateur, bruyant et menaçant. Ces plaintes ont été suivies d'une pétition signée, le 26 mars 1998, par une trentaine de locataires de l'immeuble.

Compte tenu de ces faits, la bailleresse s'est vue contrainte de résilier le bail du locataire pour le 30 avril 1998, en application de l'article 257f CO, étant relevé que la famille H_____, ne pouvant plus tolérer ce conflit de voisinage, s'est résignée, après 14 ans de vie dans l'immeuble, à déménager en juillet 1998.

Dans le cadre de la procédure en contestation du congé, lors de l'audience de comparution personnelle des parties qui s'est déroulée, le 10 février 2000, par-devant le Tribunal des baux et loyers, A_____ s'est formellement engagé à ne plus déranger la tranquillité des autres locataires de l'immeuble. Face à cet engagement, la bailleresse a, dès lors, retiré le congé et sa requête en évacuation.

e. En date du 14 mai 2009, I_____, voisine de palier des époux A_____ et B_____, s'est plainte, par courrier auprès de la régie, du comportement de A_____, lequel tenait envers elle des propos injurieux et outranciers. Elle a précisé que la police avait dû intervenir le 11 mai 2009 et a joint à son courrier deux affiches rédigées et apposées par A_____ sur sa porte palière, comportant les mots suivants :

Affiche 1 :

EXEMPLAIRES DE

RATS RISSIMES SANS NOM

EVADES

DE LA JUNGLE BRESILIENNE

SQUATTERS ET CLANDESTINS

Affiche 2 :

CREVEZ

DANS VOTRE

BAIGNOIRE

FUMIERS !

DO BRASIL

f. Par pli recommandé du 20 mai 2009, la bailleresse a mis en demeure les époux A_____ et B_____ de cesser de proférer des menaces orales et écrites à l'encontre de leurs voisins, sous menace de résilier leur bail, étant relevé que le contenu de l'article 257f alinéa 3 CO a été rappelé aux époux A_____ et B_____. Vu que la situation était déjà connue de la police, la régie a également adressé une copie de ce courrier au poste de police de Lancy-Onex, pour information.

g. Le 3 septembre 2010, I_____ a demandé l'intervention de la police suite à des menaces qu'A_____ aurait proférées à son encontre, muni d'un couteau.

h. Par courrier du 23 décembre 2010, le Service des tutelles d'adultes, agissant pour le compte de sa pupille, I_____, a informé la régie que A_____ se montrait de plus en plus menaçant et qu'il avait posé une nouvelle affiche sur la porte de sa voisine dont le contenu était le suivant :

VOS HEURES

SONT COMPTEES

DEMAIN

JE VOUS LIQUIDE

COMME D'AUTRES AVANT VOUS

DEHORS-VIA-RAUS-FUERA !!!

MERDEUX !

Le Service des tutelles d'adultes a, de plus, attiré l'attention de la régie sur le fait que la situation devenait invivable pour sa pupille, que si cela devait continuer, celle-ci n'était pas à l'abri d'un passage à l'acte de la part de A_____ et qu'il serait grand temps que des mesures soient prises avant que l'irréparable ne soit commis.

i. Par avis officiel du 17 janvier 2011, la bailleresse a résilié le bail, par courriers recommandés séparés adressés à chacun des époux A_____ et B_____, pour son échéance du 30 novembre 2011, au motif qu'elle avait reçu de nouvelles plaintes concernant les problèmes de voisinage.

Dans son courrier d'accompagnement du même jour, adressé en copie au poste de police de Lancy-Onex, la bailleresse a expliqué aux époux A_____ et B_____ que de nouvelles plaintes lui étaient parvenues et que la situation était devenue

intolérable. Il était également exigé un retour au calme immédiat jusqu'à leur départ.

j. Le même jour, la bailleresse a dénoncé les faits au Tribunal tutélaire, lequel a, par la suite, constaté, par ordonnance du 26 août 2011, que A_____ ne remplissait pas les conditions d'une mise sous curatelle ni d'une mesure de conseil légal en sa faveur.

k. Par requête du 17 février 2011, déclarée non conciliée lors de l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 12 mai 2011, et déposée devant le Tribunal des baux et loyers le 20 mai 2011, A_____ et B_____ ont conclu, principalement, à l'annulation du congé et à la prolongation du bail. Ils ont contesté la motivation du congé considérant que la bailleresse n'avait aucun motif sérieux à faire valoir pour résilier leur bail.

l. Dans son mémoire de réponse du 25 août 2011, la bailleresse a conclu à ce que la résiliation du bail pour le 30 novembre 2011 soit déclarée valable et s'est opposée à toute prolongation du bail. Elle a soutenu que le comportement de A_____ était inacceptable et qu'elle ne pouvait pas tolérer sa présence plus longtemps.

m. Le 4 octobre 2011, le Conseil de la bailleresse a transmis au Tribunal une nouvelle affiche placardée par A_____ sur la porte de I_____ le 18 septembre 2011, dont le texte était le suivant :

LA SUITE !

TRIBUNAL DES BAUX ET LOYERS

TRIBUNAL PENAL !!

CA VIENT !

18.09.11

Un certificat médical établi par le Docteur J_____ le 15 juin 2011 au sujet de I_____ était également adressé au Tribunal à cette même date. Le médecin relate les nombreuses plaintes de sa patiente, qui "*se dit terrorisée par les menaces répétées de son voisin et qui vit dans l'angoisse que son voisin puisse mettre en exécution ses menaces et l'agresser, voire la tuer*". Ce document fait également état de la grave dépression subie par I_____, pour diverses raisons, précisant que le comportement du voisin contribuait fortement à la déstabiliser et à alimenter son état anxieux généralisé.

n. Lors de l'audience de débats principaux du 8 novembre 2011, chacune des parties a persisté dans ses conclusions.

A_____ a admis être l'auteur des affiches produites à la procédure, indiquant que c'étaient ses voisins qui l'insultaient et non l'inverse et que cela faisait quinze ans qu'il était dérangé chaque nuit, en tous cas quatre à huit fois.

Il a également affirmé que d'autres voisins se plaignaient du comportement de I_____ et qu'ils avaient même écrit à la régie pour se plaindre.

Quant à B_____, elle a précisé qu'avant d'avoir des problèmes avec I_____, elle et son mari en avaient eus avec leurs voisins du dessus. Elle a également affirmé avoir été insultée par I_____ lorsqu'elle est allée, un soir à minuit, sonner à sa porte. Elle a finalement indiqué qu'il y avait sans arrêt du monde dans l'appartement de leur voisine.

Le Conseil de la bailleresse a pour sa part déclaré qu'il n'y avait actuellement pas eu de plaintes des autres habitants de l'immeuble à l'encontre des époux A_____ et B_____.

o. Par courrier du 21 novembre 2011, le Service des tutelles d'adultes a une nouvelle fois interpellé la régie afin que celle-ci intervienne, l'informant que A_____ persistait dans son comportement agressif à l'égard de sa pupille, I_____, en donnant des coups sur la porte de cette dernière, le 27 octobre 2011.

p. Par courrier du 23 novembre 2011, le Conseil de la bailleresse a confirmé au Tribunal que la régie n'avait jamais reçu de plaintes d'habitants de l'immeuble concernant le comportement de I_____, contrairement aux affirmations des époux A_____ et B_____ faites devant le Tribunal lors de l'audience du 8 novembre 2011.

q. Par ordonnance du 6 décembre 2011, le Tribunal a ordonné l'ouverture des enquêtes, lesquelles ont eu lieu les 28 février, 24 avril et 12 juin 2012.

- I_____ a déclaré qu'elle avait des problèmes avec ses voisins de palier, les époux A_____ et B_____, depuis 2005. Ceux-ci l'insultaient et sortaient de leur appartement lorsqu'elle rentrait chez elle. Elle n'a toutefois informé personne, pensant que cela allait se régler. Par la suite et aujourd'hui, seul A_____ l'insultait. Il mettait des affiches et tapait avec ses pieds contre sa porte. Elle a indiqué que le jour même de l'audience, A_____ l'avait encore traitée de "pute". Elle a indiqué qu'elle avait dû appeler plusieurs fois la police et que son assistant social avait également dû intervenir auprès de la régie en raison du comportement d'A_____ à son égard. Elle a affirmé devant le Tribunal qu'elle avait peur et qu'elle ne se sentait pas de rentrer trop vite chez elle car, lors de la dernière audience, il l'avait menacée tout le restant de la journée. Elle a expliqué que, depuis trois mois, elle habitait avec son fils et sa belle-fille pour ne pas rester seule. Elle a également pensé à quitter l'immeuble, mais qu'il était difficile de trouver, à l'heure actuelle, un appartement à un prix correct.

Elle a encore répété, en pleurs, qu'elle avait peur de A_____. Celui-ci ouvrait sa porte et faisait comme s'il cachait quelque chose dans son dos. A_____ ne mettait plus uniquement des affiches, mais la menaçait et l'insultait de vive voix. Il lui avait dit "*qu'il était la loi*". Elle a expliqué que, le 5 janvier 2012, alors qu'elle rentrait de commissions avec sa nièce, A_____ était sorti de son appartement et lui avait craché dessus. Elle avait crié et appelé la police. Il était énervé et l'avait

alors traitée de "pétasse". Elle avait déposé plainte, mais n'avait pas de nouvelles de la procédure pénale. A la suite de ces faits et ayant tellement eu peur, elle est allée se réfugier pendant deux semaines chez sa sœur.

A la question de savoir si des voisins s'étaient plaints ou se plaignaient de son comportement, I_____ a déclaré qu'une fois, lorsqu'elle fêtait son anniversaire, un couple était venu se plaindre du bruit. Elle s'était excusée et il n'y avait plus rien eu.

- K_____, habitante de l'immeuble au 17^{ème} étage depuis 1966, a déclaré qu'elle connaissait bien les époux A_____ et B_____, les ayant rencontrés par le biais de la scolarité de leurs enfants respectifs. Les époux A_____ et B_____ avaient les clés de son appartement et arrosaient ses plantes en cas d'absence. Les époux A_____ et B_____ ne posaient jamais de problèmes. B_____ était discrète, fiable et serviable. Quant à A_____, il pouvait être verbalement violent lorsqu'il était contrarié, mais, à son avis, "*il ne pourrait pas faire de mal à une mouche*". Il était impulsif, desservi par son vocabulaire injurieux. Les époux A_____ et B_____ lui avaient dit qu'ils avaient des problèmes avec leurs voisins d'en face. Elle n'avait jamais assisté à une scène entre eux et elle ne les connaît pas. Elle n'avait jamais entendu de plaintes d'autres locataires au sujet de ces voisins.

- L_____ a déclaré qu'il avait fait la connaissance des époux A_____ et B_____, il y a plus de trois ans, alors qu'ils étaient clients dans le Kebab de la rue E_____ où il avait travaillé jusqu'à récemment. Il croisait également les époux A_____ et B_____ lorsqu'il allait rendre visite à son cousin qui habite sur le même palier qu'eux. A_____ lui avait dit qu'il avait des problèmes avec une voisine brésilienne. Il ne connaissait toutefois pas le nom de cette dame. Il savait simplement qu'elle vivait avec trois personnes, notamment avec son fils. Il avait ajouté qu'il n'avait jamais assisté à un problème entre eux et qu'il ne pouvait rien dire de plus sur les époux A_____ et B_____, ne les connaissant pas très bien. Il a finalement répondu à A_____ en lui disant qu'il n'avait jamais dit que l'appartement de la Brésilienne était un hôtel et que cette dernière louait ses chambres 1'000 fr.

- M_____, locataire au 8^{ème} étage de l'immeuble depuis 2006 ou 2007, a déclaré qu'elle ne connaissait pas les époux A_____ et B_____, qu'elle les croisait de temps en temps et qu'elle n'avait jamais eu aucun problème avec eux, précisant que c'était la première fois, lors de l'audience, qu'elle voyait B_____. Elle a indiqué qu'elle vivait dans son monde, ayant déjà assez à faire avec ses enfants, et qu'elle ne savait pas ce qui se passait dans l'immeuble. Elle a indiqué au Tribunal qu'une fois, en 2007 ou en 2008, alors qu'elle était enceinte, il y a eu une fête en-dessus de chez elle. Elle est donc montée pour se plaindre du bruit et avait été mal reçue par une dame qui s'était montrée agressive et qui l'avait insultée. Le témoin ignorait cependant tout du nom et de la nationalité brésilienne ou portugaise de cette femme, précisant que c'était la seule fois que cela s'était passé.

Concernant les nuisances provenant de l'appartement de I_____, N_____, habitante du 7^{ème} étage, a déclaré qu'elle avait été régulièrement dérangée, en 2007/2008, par du bruit vers 2 heures du matin, provenant d'un appartement au-dessus de chez elle, au 9^{ème} étage. Elle entendait des chants religieux, des hurlements et du tapage. Depuis lors, cela s'était calmé. Concernant le comportement des époux A_____ et B_____, elle a déclaré qu'elle ne les connaissait pas et qu'ils ne posaient pas de problèmes dans l'immeuble.

r. Le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves à l'issue de l'audience du 12 juin 2012. Sur demande des parties, les plaidoiries finales écrites ont été ordonnées pour le 6 juillet 2012.

s. Par mémoires des 3 et 5 juillet 2012, chacune des parties a persisté dans ses conclusions.

t. La cause a été gardée à juger le 6 juillet 2012.

C. a. Par jugement du 6 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié aux appelants le 17 janvier 2011 pour le 30 novembre 2011. Il leur a accordé une unique prolongation de bail de 6 mois jusqu'au 31 mai 2012 et a débouté les parties de toutes autres conclusions.

b. Dans leur appel, les locataires critiquent tout d'abord la manière arbitraire avec laquelle le Tribunal aurait retenu un certain nombre de faits.

Ils se plaignent en premier lieu du fait que le Tribunal des baux et loyers aurait considéré que I_____ occupait elle-même son appartement. Ils prétendent qu'il découlerait des enquêtes que son appartement était au contraire loué à une Brésilienne qui y vivait avec plusieurs membres de sa famille.

Les appelants reprochent ensuite au Tribunal des baux et loyers d'avoir retenu que A_____ aurait par le passé été en conflit avec un ancien locataire de l'immeuble.

Les appelants soutiennent ensuite que le Tribunal des baux et loyers aurait procédé à une appréciation erronée des faits en retenant qu'A_____ a fait preuve d'un comportement violent, menaçant et dangereux.

Ils soutiennent ensuite que, malgré la virulence de ses écrits, A_____ entretenait de bonnes relations avec ses voisins et, enfin que le Tribunal des baux et loyers aurait dû constater qu'A_____, âgé de 66 ans et souffrant de problèmes de santé importants, ne pouvait pas présenter une menace physique pour ses voisins.

Les appelants invoquent enfin une violation de l'article 271 CO, soutenant que la résiliation de bail constitue un abus de droit.

D. Les arguments des parties seront examinés ci-après dans la mesure utile.

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'ap-

pel 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, in 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, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, SPÜHLER/TENCHIO/INFANGER [ed], 2010, n° 8 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4.7.2011 = ATF 137 III 389; 4A_367/2010 du 4.10.2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2.6.2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6.3.2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9.6.2011 et 4A_189/2011 du 4.7.2011).

En l'espèce, le loyer annuel, charges comprises, s'élève à 9'600 fr. La procédure cantonale s'achèvera avec l'arrêt que prononcera la Chambre de céans. En prenant en compte la période de trois ans après cet arrêt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2. 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 d'appel.

Le jugement du Tribunal des baux et loyers ayant été reçu par les parties le 14 novembre 2012, l'appel du 10 décembre 2012 a été interjeté dans le délai et sui-

vant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable à cet égard.

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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

L'allégation de faits et la production de moyens de preuves nouveaux sont admises aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

- 2. 2.1.** L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311, alinéa 1 CPC).

La motivation doit être contenue dans l'acte de recours lui-même. Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. La maxime inquisitoire ne dispense pas l'appelant de motiver correctement (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC). Les exigences de fond et de forme en matière de motivation dépendent du type de procédure dans laquelle la décision attaquée a été rendue : on est ainsi en droit d'attendre un mémoire complet et soigneusement rédigé pour une procédure ordinaire, alors qu'une motivation brève et succincte suffit pour une procédure simplifiée; ce dernier type de procédure doit être accessible au justiciable qui n'a pas de connaissances particulières; toutefois un simple renvoi aux actes de la procédure antérieure n'est évidemment pas suffisant (Message, FF 2006, p. 6980; CHAIX, Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale, in SJ 2009 II 257/263).

2.2. Si les appelants concluent bel et bien à l'octroi d'une unique prolongation de 4 ans, ils n'indiquent pas, dans le corps de leur mémoire d'appel, en quoi le Tribunal des baux et loyers aurait erré en accordant une unique prolongation de bail de 6 mois.

2.3. La conclusion tendant à l'octroi d'une prolongation de bail de 4 ans n'ayant pas été reprise dans la motivation de l'appel, cette conclusion sera déclarée irrecevable.

- 3. 3.1.** Aux termes de l'art. 271 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du

congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105; arrêt du Tribunal fédéral 4C_170/2004; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 733).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives et n'exclut pas un congé même si l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin; seule une disproportion manifeste des intérêts en jeu, due au défaut d'intérêt digne de protection du bailleur, peut rendre une résiliation abusive (ACJC/1292/2008 du 3 novembre 2008; ATF 136 III 190 consid. 2; 132 III 737 consid. 3.4.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 et 4A_322/2007 du 12 novembre 2007, consid. 6; LACHAT, in *Commentaire Romand du Code des obligations I*, no 6 ad art. 271).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2 et 4C_411/2006).

Un congé ne saurait être annulé du seul fait que le motif invoqué constituerait un prétexte. Pour se prononcer sur la base des art. 271 et 271 a CO, il convient de ne pas tenir compte de la justification avancée par l'auteur de la résiliation, mais de ses mobiles réels, qui devront être déterminés à la lumière des indices révélés par l'instruction de la cause (ACJC/1005/2009 du 7.9.2009 L. c/ S. consid. 2.2; ACJC/237/1992 du 18.09.1992 B. c/ SI X. et ACJC/287/1992 du 20.11.1992 T. c/ SI X). Ainsi, une résiliation intervenue en vue de l'exécution de travaux de rénovation puis d'une relocation à un loyer plus élevé, ou en vue de la vente de l'immeuble et compte tenu du fait que des travaux de rénovation étaient nécessaires, n'a pas été jugée contraire aux règles de la bonne foi (ACJC/216/2001 du 12.3.2001 P. c/ S. et F.).

3.2. Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Le motif avancé pour résilier le bail ne peut ainsi pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (arrêt du Tribunal fédéral non publié 4C.176/2004 consid. 2.1 avec les références citées, DB 2006 p. 42; LACHAT, *op. cit.*, no 12 ad art. 271 CO).

Lorsqu'il doit déterminer le motif réel d'un congé, le juge doit procéder à une appréciation de toutes les preuves qui lui sont apportées. Des faits postérieurs au congé peuvent éclairer la volonté du bailleur au moment où il a résilié le bail. Il n'existe aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (arrêts du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010

consid. 2.1.6 et 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités).

3.3. La partie qui demande l'annulation du congé doit rendre à tout le moins vraisemblable la mauvaise foi de la partie adverse. Il n'appartient pas au bailleur de démontrer sa bonne foi car cela reviendrait à renverser le fardeau de la preuve (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c : ACJC/334/2002 du 18.03.2002 M. c/ R.).

Le devoir de motiver le congé prévu à l'art. 271 al. 2 CO n'a de sens que dans la mesure où la réalité du motif invoqué peut être vérifiée. Pour pouvoir constater un abus de droit, il faut connaître les motifs pour lesquels le droit a été exercé. De là découle que le Tribunal a l'obligation de vérifier le contenu de la motivation du congé (MP/93 p. 28 et ACJC/1470/1995 du 20.11.1995 M. c/ SI X).

La motivation doit être donnée dans le respect des règles de la bonne foi. En particulier - cela va de soi - les motifs doivent être vrais (arrêt du Tribunal fédéral du 18.03.1992 in MP 1993 p. 28 consid. 4; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, nos 114-121 ad art. 271 CO).

La doctrine et la jurisprudence admettent ainsi que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'en établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b p. 240; arrêt 4A_64/2010 du 29 avril 2010, consid. 2.3; HIGI, op. cit., no 115 ad art. 271 CO; WEBER, Commentaire bâlois, Obligationentrecht I, 4^e éd. 2007, no 33 ad art. 271/271a CO; LACHAT, op. cit., no 11 ad art. 271 CO; LACHAT, op. cit., p. 732; CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in : 9^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 1996, p. 22; RONCORONI, Le nouveau droit du bail à loyer, in : 6^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 1990, p. 9 ss).

3.4. A teneur de l'article 257f alinéas 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir pour personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus.

Le congé ordinaire pour des violations répétées du devoir de diligence et d'égards est admissible. Dans un tel cas, une prolongation de bail est possible (USPI, Droit suisse du bail loyer, Genève 1992, p. 552 et 553).

3.5. En l'espèce, le congé ordinaire a été donné aux appelants en raison du comportement injurieux, violent et menaçant de A_____ envers sa voisine, motif qui n'a pas varié depuis la notification de la résiliation.

En premier lieu, dans leur appel, les locataires reprochent au Tribunal des baux et loyers d'avoir retenu le comportement bruyant et menaçant de A_____. Or, il découle des pièces produites par la bailleuse devant le Tribunal des baux et loyers que le bail des appelants avait bel et bien été résilié en application de l'article 257f CO en 1998 en raison de plaintes des voisins.

Les locataires se plaignent également du fait que le Tribunal des baux et loyers a retenu que I_____ habitait dans son appartement. Selon eux, il ressortirait de l'audition des témoins N_____ (procès-verbal d'audience du 12 juin 2012) et M_____ (procès-verbal d'audience du 24 avril 2012) que celle-ci sous-louait son appartement à une Brésilienne y vivant avec plusieurs membres de sa famille. Or, les déclarations de ces témoins ne permettent en rien de supposer que l'appartement en question serait sous-loué. Ces témoins évoquent en effet l'hypothèse que l'appartement serait occupé par une Brésilienne, mais rien ne permet de penser qu'il ne s'agirait pas là de I_____.

L'instruction de la cause a permis d'établir que des tensions importantes existent entre les appelants et I_____ et que cette situation a donné lieu à de nombreuses plaintes de cette dernière, du Service des tutelles d'adultes ainsi qu'à des interventions de la police. L'origine du problème de voisinage n'a pas été établie, les appelants n'ayant pas démontré qu'ils étaient dérangés, comme ils le prétendent, par le bruit nocturne provenant de l'appartement de leur voisine.

En revanche, il est établi et reconnu qu'A_____ a écrit les affiches d'injures et de menaces produites dans le cadre de la présente procédure et qu'elles étaient destinées à I_____.

Entendue à titre de témoin, celle-ci a déclaré, avec beaucoup d'émotion dans la voix, que depuis 2005, A_____ se montrait injurieux et menaçant envers elle, qu'elle avait peur de lui au point d'avoir dû se réfugier une fois auprès de sa sœur et d'avoir, depuis un certain temps, dû héberger chez elle son fils et sa belle-fille pour ne pas rester seule.

Le fait que les autres témoins - dont la plupart ne connaissent même pas ou peu le couple A_____ et B_____ - n'ont pas eu des problèmes avec A_____ ne permet pas de mettre en doute les faits retenus ci-dessus.

Le contenu injurieux et menaçant, voire raciste, des affichettes, rédigées et apposées sur le palier à destination de sa voisine par A_____, témoigne en effet à lui seul du mépris et de l'agressivité de ce dernier, qui, de plus, est décrit par K_____, une amie du couple, comme un *"homme impulsif, qui peut être verbalement violent lorsqu'il est contrarié et qui est desservi par son vocabulaire injurieux"*.

Il sied de relever que les appelants ont déjà, dans le passé, fait preuve d'une agressivité certaine envers une famille voisine qui s'est résignée à quitter l'immeuble pour ne plus être importunée, et que ces faits, confirmés par une trentaine de voisins, ont été à l'origine d'une première résiliation de bail que la bailleuse a retiré, faisant confiance aux promesses d'A_____ de ne plus importuner le voisinage.

Le fait que A_____ n'ait pas tenu ses engagements et qu'il ait réitéré ses agissements envers de nouveaux voisins démontre qu'il n'a pas pris conscience de la gravité de ses actes. Pire encore, A_____ a continué d'insulter et de menacer sa

voisine, tant verbalement que par écrit, même après la notification de la résiliation du 17 janvier 2011, objet de la présente procédure.

Ce comportement insultant, provocant et gravement menaçant adopté par A_____ à l'égard de sa voisine est constitutif d'une violation du devoir de diligence et est dès lors suffisant pour justifier une résiliation ordinaire. Ce motif invoqué par la bailleresse à l'appui de sa résiliation du 17 janvier 2011 est sérieux et répond à un intérêt digne de protection, à savoir la tranquillité et la sécurité des autres habitants de l'immeuble.

Les griefs des appelants relatifs à la mauvaise appréciation des faits par le Tribunal des baux et loyers doivent être rejetés. Il découle en effet de l'instruction de la cause que c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelant avait fait preuve d'un comportement violent, menaçant et dangereux qui portait atteinte à la sécurité et à la tranquillité des habitants de l'immeuble. Par ailleurs, la nature de ses relations avec ses autres voisins est irrelevante, son attitude envers I_____ étant suffisante pour justifier le congé.

Pour le surplus, il n'apparaît pas qu'il s'agit d'un congé prétexte, donné pour d'autres motifs.

Au vu de ce qui précède, le motif du congé de la bailleresse ne contrevient pas aux règles de la bonne foi, et la résiliation du 17 janvier 2011 pour le 30 novembre 2011 doit donc être déclarée valable.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé.

4. La procédure est gratuite, de sorte qu'il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 17 al. 1 LaCC), étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 décembre 2012 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1228/2012 rendu le 6 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3297/2011-3.

Déclare irrecevable la conclusion de A_____ et B_____ relative à la prolongation du bail.

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 Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, 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 : cf. considérant 1.1.