

Congé extraordinaire en  
raison de plaintes réitérées  
et injustifiées du  
comportement des voisins

Art. 257f al. 3 CO

La **résiliation extraordinaire fondée sur l'art. 257f al. 3 CO** suppose la réunion de **cinq conditions** cumulatives, parmi lesquelles la **violation du devoir de diligence** du locataire ; celle-ci peut consister en des **dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police**, qui sont **injustifiées** ; en l'espèce, les locataires ont adressé des plaintes de manière incessante et sur une durée de treize ans à d'autres locataires et à la bailleuse ; ils ont également fait intervenir une trentaine de fois la police municipale et sollicité une vingtaine de fois la gendarmerie, sans que celles-ci ne constatent un excès de bruit ; les locataires faisaient au demeurant eux-mêmes du bruit en réaction aux nuisances sonores dont ils prétendaient souffrir ; au vu de ces faits, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant que de tels comportements étaient constitutifs d'un manque d'égards envers les voisins (consid. 3-4).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales

Kiss, Présidente, Hohl et May Canellas.

Greffière : Mme Schmidt.

#### Participants à la procédure

1. F.X.,

2. H.X.,

tous les deux représentés par Me Yvan Jeanneret,  
recourants,

contre

Société Immobilière Z. SA,

représentée par Me Dominique Burger,  
intimée.

#### Objet

résiliation du bail en raison de manque d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 CO),

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 27 février 2017.

#### Faits :

A.

A.a. Par un premier contrat de bail du 5 juin 1974, la Société Immobilière Z. SA (ci-après: la bailleuse) a remis à bail à H.X. un appartement de 5 pièces et un hall au 4ème étage d'un immeuble comprenant sept étages et environ cinq appartements par étage à Genève.

Par un second contrat de bail du 19 mars 1986, portant sur le même appartement, la durée initiale a été fixée à trois ans, soit du 1er juin 1986 au 31 mai 1989, renouvelable ensuite tacitement d'année

en année, sauf préavis de résiliation de trois mois. En dernier lieu, le loyer annuel, charges non comprises, s'élevait à 15'600 fr., soit 1'300 fr. par mois.

A compter du 13 septembre 1988, F.X. (ci-après, prise avec H.X.: les locataires) est devenue colocataire de l'appartement.

A.b. Dans un courrier du 14 juin 1999 à la bailleresse, les locataires se sont plaints de nuisances sonores (tels que cris, sauts et coups contre les radiateurs) émanant dès 11 heures du soir de l'appartement situé au-dessous du leur, habité par la famille A.. Ce courrier était contresigné par d'autres locataires de l'immeuble, parmi lesquels les époux B., C. et les époux D..

Par courrier du 21 juin 2008, les locataires se sont plaints auprès de la bailleresse de nuisances sonores (notamment de pleurs d'enfant, de jeux de ballons et de cris) émanant tant de l'appartement au-dessus du leur, habité par la famille E., que de l'appartement au-dessous du leur, toujours habité par la famille A.. Dans ce courrier, H.X. admettait que son épouse avait, cette année-là, tapé à trois reprises contre les tuyaux et quelques fois contre les murs ou les boiseries. La bailleresse y a répondu en relevant que, depuis 1999, les locataires avaient à plusieurs reprises dénoncé le comportement de leurs voisins, pour des nuisances dont ils étaient les seuls à se plaindre.

S'en sont suivis plusieurs échanges de courriers entre la bailleresse et les locataires. En substance, la bailleresse confirmait avoir pris contact avec les voisins mis en cause et maintenait que les locataires étaient les seules personnes à se plaindre de nuisances depuis 1999, y ajoutant que ces plaintes réitérées étaient dirigées contre tous les voisins proches, en particulier ceux d'origine étrangère. Les locataires n'en persistaient pas moins à se plaindre de différents comportements de leurs voisins, notamment de nuisances sonores provenant de l'appartement de la famille A..

Courant janvier 2011, la famille E., habitant l'appartement au-dessus de celui des locataires, a résilié son bail, en raison du comportement des époux X.. Elle alléguait entre autres avoir subi des écoutes aux portes, des coups sur la porte d'entrée et les radiateurs, des propos racistes et des pétitions lancées à son encontre.

La bailleresse a informé les locataires de la résiliation précitée et du motif invoqué par courrier du 25 janvier 2011. A cette occasion, elle a une fois de plus relevé que cela faisait près de dix ans qu'ils se plaignaient sans discontinuer de tous les locataires voisins, particulièrement ceux d'origine étrangère. Elle les mettait donc en demeure de respecter la tranquillité et l'intimité de leurs voisins et de cesser de lui envoyer des courriers à ce propos, sous peine d'une résiliation du bail en vertu de l'art. 257f al. 3 CO. La bailleresse a maintenu sa mise en demeure, en dépit de la contestation des termes figurant dans ce courrier par les locataires.

Dans un courrier du 28 avril 2013 à la bailleresse, les locataires se sont plaints de nuisances sonores (liées notamment à des déplacements de meubles et des bruits de marteau et de perceuse) provenant de l'appartement au-dessus du leur, habité par H.F. et F.F. depuis le 1er mars 2013. Trois autres locataires confirmaient entendre également ces bruits. H.F. et F.F. ont contesté être à l'origine de ces nuisances, tandis que les époux X. ont réitéré leurs plaintes par quatre courriers successifs.

Le 6 mai 2013, la bailleresse a confirmé aux locataires qu'elle avait informé les voisins concernés des plaintes formulées à leur encontre, en les priant de se conformer strictement aux règles et aux usages locatifs. Dans un courrier du 15 août 2013, qui faisait suite à de nouvelles plaintes des époux X., elle a prié ces derniers de faire montre de tolérance à l'égard de leurs voisins, étant précisé qu'ils étaient les seuls locataires de l'immeuble à être dérangés par des nuisances sonores dont la source restait inconnue. A cette occasion, elle les a également encouragés à initier une médiation avec leurs voisins.

Par courrier du 15 mai 2014, H.F. et F.F. ont rapporté à la bailleresse que les époux X. les harcelaient constamment au motif de prétendus bruits et cognaient en permanence sur le radiateur pendant la nuit.

A.c. Par courrier du 20 mai 2014, la bailleresse a, une nouvelle fois, mis les locataires en demeure de respecter la tranquillité et l'intimité de leurs voisins, de cesser de les importuner et de l'inonder de

courriers à ce propos, sous peine de résiliation du bail au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Elle y mentionnait que depuis près de treize ans, les locataires s'étaient plaints sans discontinuer de tous les locataires les entourant, particulièrement de ceux qui étaient de nationalité ou d'ethnie étrangère.

Dans un courrier du 14 juin 2014, les époux X. ont requis de la bailleresse qu'elle retire sa mise en demeure et mesure ses propos diffamatoires. Ils lui ont ensuite transmis une liste de six locataires qui attestaient entretenir de bonnes relations avec eux et n'avoir jamais entendu de propos racistes de leur part.

Par courrier du 7 juillet 2014, les locataires, par l'intermédiaire de leur assurance de protection juridique, ont contesté les reproches formulés à leur encontre, tout en évoquant un problème d'isolation probable de l'immeuble. Ils priaient la bailleresse d'y remédier, comme ils la priaient de rappeler à tous les locataires les règles de voisinage applicables, en particulier les heures à partir desquelles il convenait de limiter les bruits.

A.d. Par avis sur formule officielle du 17 juillet 2014, la bailleresse a résilié le bail des locataires pour le 31 août 2014, en renvoyant à son courrier du 20 mai 2014.

B.

B.a. Par requête adressée à la Commission de conciliation, les locataires ont contesté la résiliation. Ensuite de l'échec de la conciliation, ils ont déposé leur demande en justice devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 12 novembre 2014, concluant principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à une prolongation du bail de quatre ans.

La procédure a ensuite été suspendue pour cause de médiation entre les locataires et les époux F. habitant l'appartement au-dessus du leur, puis reprise en raison de l'échec de cette médiation.

La bailleresse a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à la condamnation des locataires à lui restituer immédiatement l'appartement et les dépendances, avec autorisation de requérir l'évacuation des locataires par la force publique.

Le Tribunal a entendu neuf témoins, dont C. et G., gendarme de son état. Ce dernier a déclaré que la police municipale était intervenue sur demande des époux X. une trentaine de fois et que la gendarmerie avait été sollicitée par eux une vingtaine de fois, sans qu'un excès de bruit n'ait jamais pu être constaté, à une exception près (bruit de musique excessif provenant de l'appartement situé en dessous de celui des époux X.).

Par jugement du 22 juin 2016, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé signifié aux locataires et a condamné ceux-ci à restituer immédiatement à la bailleresse l'appartement et ses dépendances, les laissant vides de toutes personnes, de tous biens et en bon état. A l'expiration du délai d'appel, la cause devait être transmise à une autre chambre pour statuer sur les mesures d'exécution.

A l'appui de son jugement, le Tribunal des baux et loyers a retenu que les nuisances sonores dont se plaignaient les demandeurs étaient des bruits de la vie courante devant être tolérés dans un immeuble d'habitation. Dans cette mesure, le comportement adopté continuellement par ceux-ci - notamment les coups portés contre les radiateurs et les diverses démarches entreprises à l'encontre des voisins, impliquant la bailleresse et la police - était injustifié et constituait une violation du devoir d'user de la chose louée en ayant pour les voisins les égards qui leur sont dus. Ce comportement n'ayant pas cessé malgré la mise en demeure du 20 mai 2014, le congé donné en application de l'art. 257f al. 3 CO était valable.

B.b. Statuant le 27 février 2017, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel des locataires et confirmé le jugement de première instance.

C.

Contre cet arrêt, qui leur a été notifié le 2 mars 2017, les locataires ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 31 mars 2017, concluant principalement à sa réforme, en ce sens que le congé notifié est sans effet. Ils invoquent la violation de l'art. 257f al. 3 CO, de même que celle de l'interdiction de l'arbitraire de l'art. 9 Cst.

La bailleresse intimée a conclu au rejet du recours. La cour cantonale s'est référée aux considérants de son arrêt. Les parties ont encore déposé de brèves observations.

L'effet suspensif a été attribué au recours par ordonnance présidentielle du 11 mai 2017, la bailleresse s'en étant remise à justice.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile par les locataires qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire de contestation de résiliation du bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

L'état de fait a été complété sur quelques points à l'aide du dossier cantonal (art. 105 al. 2 LTF).

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 la 31 consid. 4b; 104 la 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

2.2. Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

3.1. Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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 résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

**3.1.1. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives** suivantes: (1) une **violation du devoir de diligence** incombant au locataire ou un

manque d'égards envers les voisins, (2) un **avertissement écrit** préalable du bailleur, (3) la **persistance du locataire à ne pas respecter son devoir** en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le **caractère insupportable du maintien du contrat** pour le bailleur et, enfin, (5) le **respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois** (ATF 132 III 109 consid. 5; arrêt 4A\_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1). **Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace, sans conversion possible en une résiliation ordinaire** (ATF 135 III 441 consid. 3.3; Higi, Zürcher Kommentar, n. 72 ad art. 257f CO; Lachat, Le droit du bail à loyer, 2008, p. 682 n. 3.2.2).

3.1.2. La **violation du devoir de diligence** (première condition; cf. art. 257f al. 2 CO) peut consister, **notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires**; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques de ce congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5; arrêt 4A\_2/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.2). **La violation peut également consister en des dénonciations réitérées du comportement des voisins au bailleur ou à la police, sans que cela ne soit justifié.**

La **persistance du locataire à ne pas respecter ses devoirs** (troisième condition) exige que les **perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure** (arrêt 4A\_44/2014 du 17 mars 2014 consid. 2.1).

Par ailleurs, **le juge du fait 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** (quatrième condition), en prenant en considération tous les éléments concrets du cas d'espèce. De son côté, **le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue** la décision d'équité prise par l'instance précédente (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; 132 III 109 consid. 2 p. 111 s.; arrêt 4A\_393/2014 du 19 novembre 2014, consid. 2).

4.

4.1. S'agissant des plaintes répétées des recourants pour nuisances sonores, **la cour cantonale a considéré que l'instruction - notamment les témoignages de voisins directs susceptibles d'entendre les mêmes bruits que les recourants - avait permis d'établir que les bruits perceptibles dans l'immeuble étaient des bruits de la vie courante. La police municipale, sollicitée une trentaine de fois, et la gendarmerie, sollicitée une vingtaine de fois, n'avaient pas plus constaté la réalité des nuisances sonores dont se plaignaient les recourants.** Dans ces circonstances, la cour cantonale a reconnu que le comportement des recourants en réaction à ces prétendues nuisances - par des coups portés sur les radiateurs de jour comme de nuit, de sorte à réveiller les autres locataires, des plaintes incessantes auprès de la bailleuse et des autres locataires, ainsi qu'une cinquantaine d'appels à la police et à la gendarmerie - n'était pas justifié et démontrait un manque d'égards envers les voisins.

4.2. S'agissant de la persistance à violer le devoir de diligence, la cour cantonale a considéré que, par le courrier du 7 juillet 2014, les recourants ont encore requis de la bailleuse la prise de mesures visant à remédier à de prétendues nuisances, lui demandant également de rappeler à tous les locataires les règles de voisinage applicables, partant, qu'ils ont continué à se plaindre des nuisances sonores provenant des voisins. Elle a pour le surplus relevé que les nombreux avertissements précédant la mise en demeure du 20 mai 2014 étaient restés sans effet et qu'il résultait sans ambiguïté des courriers des 14 juin et 7 juillet 2014 que les locataires n'entendaient pas modifier leur comportement.

4.3. Les locataires recourants se plaignent d'arbitraire dans l'appréciation des preuves (art. 9 Cst.). Selon eux, la cour cantonale a arbitrairement retenu que leurs plaintes n'étaient pas justifiées et, partant, qu'ils ont manqué d'égards envers leurs voisins. D'une part, elle n'aurait pas dû se fier aux témoignages des voisins qui se sont plaints de leur comportement auprès de l'intimée, dans la

mesure où ceux-ci avaient intérêt à les voir partir. D'autre part, elle aurait omis le témoignage de C., laquelle avait affirmé qu'il y avait beaucoup de bruit la nuit dans l'immeuble, au-delà des bruits de la vie courante.

La critique des recourants à l'encontre de l'appréciation de la cour cantonale est essentiellement appellatoire. Il sied d'ailleurs de relever que la cour cantonale n'a pas omis le témoignage de Madame C.. Il en résulte toutefois que celle-ci n'a jamais été dérangée par la famille E., ni par aucun autre voisin, sous réserve d'un épisode de bruit causé la nuit par la famille A. en 2007, situation qui s'était ensuite calmée.

Le grief des recourants ayant trait à l'arbitraire dans l'appréciation des preuves est donc infondé, dans la mesure où il est recevable.

4.4. Les recourants reproche en outre à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO.

**4.4.1. Les locataires recourants soutiennent que la première condition de l'art. 257f al. 3 CO, soit la violation de leur devoir de diligence et le manque d'égards, n'est pas remplie.** Ils affirment que le simple fait de se plaindre du bruit causé par les voisins n'est pas constitutif d'un manque d'égards envers ces derniers, encore moins si les plaintes s'avèrent justifiées.

En l'occurrence, **la mise en demeure du 20 mai 2014 s'inscrit dans un contexte de plaintes pour nuisances que les recourants ont adressées de manière incessante et sur une durée de près de treize ans à d'autres locataires de l'immeuble et à l'intimée, tant et si bien qu'une première mise en demeure avec menace de résiliation du bail leur avait été notifiée le 25 janvier 2011.** Hormis ces plaintes, les recourants ont fait intervenir une trentaine de fois la police municipale et sollicité une vingtaine de fois la gendarmerie, sans que celles-ci ne constatent un excès de bruit, à une exception près. **Il apparaît enfin qu'ils faisaient eux-mêmes du bruit, en réaction aux nuisances sonores dont ils disaient souffrir.**

**Au vu de ces faits, la cour cantonale n'a pas violé l'art. 257f al. 3 CO, première condition, en considérant que les plaintes auprès de la bailleresse et les appels à la police étaient constitutifs d'un manque d'égards envers les voisins.**

**4.4.2. Les locataires recourants soutiennent que la troisième condition de l'art. 257f al. 3 CO, soit la persistance à ne pas respecter leur devoir de diligence et le manque d'égards, n'est pas remplie.** Ils contestent en particulier l'interprétation faite de leurs courriers des 14 juin et 7 juillet 2014. Ces courriers, envoyés en réaction aux accusations portées à leur encontre dans le cadre de la mise en demeure du 20 mai 2014, ne contiendraient aucune plainte ou doléance à l'égard de la bailleresse ou des autres locataires. Le courrier du 7 juillet 2014 émanait d'ailleurs de leur assurance de protection juridique et ne pouvait dès lors constituer une violation du devoir de diligence.

**Il est vrai que les courriers des 14 juin et 7 juillet 2014 n'égalent pas, en termes de contenu, les nombreux courriers précédemment envoyés par les recourants à l'intimée. Il n'en reste pas moins que les recourants maintiennent qu'ils subissent des nuisances sonores et ont requis, une fois de plus, de la bailleresse qu'elle interpelle les autres locataires sur les règles du voisinage applicables, particulièrement celles en matière de bruit.** Dès lors, on ne voit pas que la cour cantonale ait violé le droit fédéral, en estimant que les recourants avaient par ces courriers, particulièrement celui du 7 juillet 2014, persisté dans leur comportement à l'égard de leurs voisins. **Le fait que le courrier précité n'a pas été envoyé par les locataires eux-mêmes mais par leur assurance de protection juridique n'y change rien.**

5.

Il résulte des considérations qui précèdent que le recours doit être rejeté.

Les frais et dépens de la présente procédure sont mis solidairement à la charge des recourants (art. 66 al. 1 et 5 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Les recourants sont condamnés, solidairement entre eux, à verser à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 11 octobre 2017

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Schmidt