

Congé pour manque
d'égards envers les voisins ;
arbitraire dans
l'établissement des faits ;
nié en l'espèce

Art. 257f al. 3 CO ; 9 Cst.

Même si une certaine marge de tolérance doit être admise, **des cris d'enfants ou des pas de course répétés** dans un appartement peuvent atteindre un **degré d'intensité suffisant** pour constituer de véritables **nuisances sonores** justifiant un congé anticipé pour manque d'égards envers les voisins ; tel est le cas en l'espèce ; en outre, le seul fait que les **voisins se soient plaints directement à la bailleresse sans jamais requérir l'intervention de la force publique** n'est pas propre à rendre arbitraire la constatation par la cour cantonale de l'existence de nuisances sonores (c. 4).

Composition

Mmes et M. les Juges Kiss, présidente, Kolly et Hohl.

Greffier: M. Carruzzo.

Participants à la procédure

1. H.X.,
2. F.X., tous deux représentés par
Me Pierluca Degni,
recourants,

contre

Z., représentée par Me Raija Lahlou,
intimée.

Objet

contrat de bail; résiliation anticipée pour manque d'égards envers les voisins,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 11 mai 2015 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Considérant en fait et en droit :

1.

1.1. A compter du 1^{er} mai 1999, F.X. a pris à bail un appartement de quatre pièces au sixième étage d'un bâtiment locatif sis 26, chemin ..., à V. Elle y habite actuellement avec son époux, H.X., devenu lui aussi locataire, et leurs quatre enfants, nés entre 1997 et 2009.

Le 8 janvier 2010, divers voisins se sont adressés à la bailleresse - Z., ainsi que d'autres employeurs affiliés conventionnellement - pour se plaindre notamment de nuisances sonores, à savoir des cris, des hurlements et des tapages diurnes et nocturnes, qui duraient depuis des années et qu'ils imputaient à la famille X. Le 14 du même mois, les mêmes voisins ont déploré de nouvelles nuisances sonores dans un courrier contresigné par trois autres familles de voisins.

Le 22 janvier 2010, puis le 16 février 2010, la bailleresse a averti les locataires de ces plaintes et les a menacés de résilier le bail.

Le 8 mars 2010, les locataires A., B., C., D. et E. se sont plaints derechef de hurlements, tapages, claquements de porte et vacarme en général, sans changement depuis plusieurs semaines.

En date du 19 mars 2010, la bailleresse, usant de formules officielles adressées à chacun des deux locataires, a résilié le bail avec effet au 30 avril 2010 en raison de leur manque d'égards envers les voisins.

1.2. Une procédure judiciaire s'est ensuivie, dont les multiples péripéties sont relatées dans l'arrêt de la Ire Cour de droit civil du 8 janvier 2013 rendu entre les mêmes parties (cause 4A_485/2012), auquel il peut être renvoyé ici, arrêt par lequel le dossier a été renvoyé à l'autorité précédente afin qu'elle vérifie si la bailleresse avait résilié le bail en conformité avec l'art. 257f al. 3 CO.

1.3. Par jugement du 8 septembre 2014, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a déclaré valable le congé notifié le 19 mars 2010 pour le 30 avril 2010. Il a condamné F.X. et H.X. à évacuer immédiatement de leur personne et de leurs biens, ainsi que de toute autre personne faisant ménage commun avec eux, l'appartement litigieux et ses dépendances.

Saisie d'un appel des époux X., la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice genevoise a confirmé ledit jugement par arrêt du 11 mai 2015.

1.4. Le 15 juin 2015, F.X. et H.X., représentés par un avocat, ont formé un recours en matière civile, assorti d'une requête d'effet suspensif et d'une demande d'assistance judiciaire, en tête duquel ils concluent à ce que le Tribunal fédéral annule l'arrêt cantonal et constate l'inefficacité du congé litigieux ainsi que le défaut de réalisation des conditions d'une évacuation immédiate de l'appartement occupé par eux.

Invitée, par ordonnance présidentielle du 17 juin 2015, à se déterminer sur la requête d'effet suspensif, la bailleresse et intimée au recours a conclu au rejet de celle-ci dans une écriture du 1^{er} juillet 2015.

La bailleresse et l'autorité intimée, qui a produit le dossier de la cause, n'ont pas été priées de déposer une réponse.

2.

2.1. Exercé par deux personnes physiques qui ont contesté sans succès la validité de la résiliation de leur bail devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire en matière de droit du bail à loyer dont la valeur litigieuse atteint le seuil fixé à l'art. 74 al. 1 let. a LTF pour la recevabilité du recours en matière civile, le présent recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

2.2. Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties, apprécie librement la portée juridique des faits, mais s'en tient d'ordinaire aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254); au demeurant, il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief y relatif, soulevé et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2).

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF); les allégations de fait et les moyens de preuve nouveaux sont en principe irrecevables (art. 99 al. 1 LTF). Le Tribunal fédéral peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts, c'est-à-dire arbitraires au

sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252), ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Dans l'appréciation des preuves et la constatation des faits, l'autorité s'expose au grief d'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en considération, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, sur la base des éléments recueillis, elle parvient à des constatations insoutenables (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560; 129 I 8 consid. 2.1).

3.

Examinées à l'aune de ces principes, les critiques formulées par les recourants appellent les quelques remarques faites ci-après.

3.1. Au consid. 3.2 de son arrêt, la Chambre des baux et loyers a rappelé les conditions cumulatives à la réalisation desquelles la jurisprudence fédérale relative à l'art. 257f al. 3 CO subordonne le droit du bailleur de résilier le bail, à titre extraordinaire, pour cause de manque persistant d'égards du locataire envers les voisins et, singulièrement, en cas d'excès de bruit (cf. ATF 136 III 65 consid. 2.5; voir aussi: arrêts 4A_485/2014 du 3 février 2015 consid. 3.1, 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et 3, 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2, 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5 et 4C.79/1998 du 4 juin 1998 consid. 2). Elle a exposé ensuite, sur la base du résultat des enquêtes diligentées par les premiers juges et en procédant à une appréciation de toutes les preuves administrées, pourquoi, à ses yeux, le maintien du bail est indéniablement insupportable pour les voisins des recourants. Aussi la cour cantonale a-t-elle jugé fondée la requête en évacuation pour fin de bail présentée par l'intimée (consid. 3.3). En revanche, elle ne s'est pas prononcée sur la demande des recourants, déduite de l'art. 30 al. 4 de la loi genevoise d'application du code civil suisse (RS E 1 05), de surseoir à l'exécution du jugement d'évacuation pour des motifs humanitaires. Selon elle, en effet, l'application éventuelle de cette disposition n'interviendra qu'au stade de l'exécution du jugement d'évacuation, étant précisé que le jugement de première instance ne prononce aucune mesure d'exécution (consid. 4).

3.2. Dans leur mémoire, les recourants ne critiquent pas les considérations juridiques émises par les juges précédents, sinon pour soutenir péremptoirement qu'il serait impossible de retenir, en l'espèce, la réalisation des conditions d'application de l'art. 257f al. 3 CO. Ils insistent, en outre, sur l'impact "dévastateur" qu'emportera la décision attaquée, eu égard à la pénurie notoire de logements à Genève, pour toute une famille aux ressources modestes et dont les parents ne travaillent pas.

L'application que la Chambre des baux et loyers a faite de l'art. 257f al. 3 CO et de la jurisprudence y relative peut ainsi être entérinée telle quelle, faute d'une critique digne de ce nom émanant des recourants. Elle n'apparaît nullement incorrecte, au demeurant. Pour le surplus, les motifs humanitaires invoqués par les recourants ne sauraient la paralyser, s'agissant d'un congé extraordinaire justifié par le fait que le maintien du bail est devenu insupportable pour les voisins des intéressés. La question d'un éventuel sursis à l'exécution du jugement d'évacuation pour de tels motifs n'est d'ailleurs pas encore d'actualité, comme indiqué par les juges précédents.

Seul reste, dès lors, à examiner le point de savoir si la constatation des faits pertinents pour l'application de l'art. 257f al. 3 CO résulte d'une appréciation arbitraire des preuves, ainsi que le soutiennent les recourants.

4.

4.1. Dans la partie de son arrêt intitulée "EN FAIT", l'autorité intimée a résumé, sous lettres C.m. (p. 5 s.), les éléments pertinents découlant des déclarations des nombreux témoins entendus par le

Tribunal des baux et loyers. Appréciant, au consid. 3.3 dudit arrêt (p. 9 s.), la valeur des différents témoignages consignés aux procès-verbaux d'audition, elle a retenu ce qui suit:

"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 sis 26, chemin

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 au 24, chemin ..., soit dans les étages peu élevés du 26, chemin ..., à l'exception du témoin F. occupant un logement au 5^{ème} étage de l'immeuble sis 26, chemin

La Cour tient pour déterminants les témoignages des voisins logeant entre le 5^{ème} et le 7^{ème} étage du 26, chemin ..., 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 F. 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. G. 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 quoi qu'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 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."

4.2. Les arguments avancés dans l'acte de recours ne suffisent manifestement pas à faire apparaître comme insoutenable le résultat de l'appréciation des preuves auquel la Chambre des baux et loyers a abouti. La manière dont ils y sont développés ne satisfait d'ailleurs en rien à l'exigence de motivation du grief d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. et de la jurisprudence y afférente (cf. consid. 2.2, 3e §).

D'abord, l'affirmation des recourants selon laquelle "l'existence des nuisances doit être établie uniquement s'agissant de la période du 22 janvier 2010 au 19 mars 2010" est trop absolue dans sa formulation. **S'il est certes vrai que la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir de diligence en dépit d'un avertissement écrit du bailleur est une condition sine qua non de la résiliation extraordinaire du bail fondée sur l'art. 257f al. 3 CO, cela ne signifie pas que le juge du fait devrait exclure de son appréciation toutes les déclarations des témoins et autres éléments de preuve confirmant que des nuisances sonores existaient avant la mise en demeure du locataire à qui elles sont imputables.** Toujours est-il que, même si l'on faisait abstraction de telles déclarations, quatre témoignages subsisteraient néanmoins du propre aveu des recourants (B., H., C. et D.).

Ensuite, la tentative des recourants de relativiser deux de ces quatre témoignages n'est pas en soi de nature à établir le caractère insoutenable des déductions qu'en ont tirées les juges cantonaux. S'agissant, tout d'abord, des déclarations faites lors de son audition du 12 décembre 2013 par Mme C., la concierge des immeubles 24 et 26, chemin ..., l'intéressée a admis avoir contresigné la pièce

n° 23, à savoir la plainte adressée le 14 janvier 2010 à la bailleresse par A. et B., de même que la pièce 27, soit une nouvelle lettre de doléances adressée le 8 mars 2010 par la prénommée à la gérance de la bailleresse. Sans doute a-t-elle indiqué que A. ne lui avait pas présenté la première page de cette pièce-ci avant qu'elle la signât. Cependant, elle a ajouté: "[a]près sa lecture, je peux confirmer avoir entendu du bruit...". Et le témoin d'ajouter qu'il a peur de M. H.X., ce qui peut fort bien expliquer la retenue avec laquelle il s'est exprimé. Quoi qu'il en soit, sur la base de ses dires, il était à tout le moins défendable de le compter au nombre des personnes ayant confirmé la persistance des nuisances sonores entre l'avertissement du 22 janvier 2010 et la résiliation du 19 mars 2010. Les déclarations faites par D., lors de la même audience, devraient, elles aussi, être relativisées d'après les recourants: d'une part, en raison des conflits permanents qui opposent le témoin et son mari à la famille X.; d'autre part, parce que la famille D. habite au 24, chemin ..., et que la cour cantonale n'a pas retenu les témoignages favorables aux recourants qui émanaient de personnes habitant à la même adresse que le témoin D. sous prétexte qu'il s'agissait de locataires trop éloignés géographiquement de l'appartement litigieux. A l'appui de la première circonstance, les recourants se fondent sur une pièce n° 4, annexée à leur mémoire. Il s'agit d'une déclaration écrite signée par la dénommée I. dans laquelle le nom D. ne figure pas et qui est donc totalement impropre à établir l'existence du conflit allégué par les recourants. Quant à la seconde circonstance, ces derniers passent sous silence le fait que la famille D. habite au 7^{ème} étage du 24, chemin ..., immeuble qui est contigu au 26, chemin Les appartements occupés par les familles D. et X. peuvent donc être qualifiés de voisins, quand bien même ils ne se trouvent pas dans le même immeuble, raison pour laquelle le témoin D. a pu préciser qu'il reconnaissait la voix de F.X.. Un autre témoin (J.) est d'ailleurs venu confirmer qu'il lui est arrivé de constater les nuisances sonores en cause depuis l'appartement de la famille D..

Les recourants relèvent, en outre, que la police n'est jamais intervenue au domicile alors qu'il s'agirait là de la première démarche entreprise par tout un chacun en présence de nuisances sonores. Leur affirmation ne correspond toutefois à aucune constatation de la cour cantonale. **De toute manière, elle est impropre à établir le caractère prétendument arbitraire de la constatation de l'existence de nuisances sonores, quelles que soient les raisons pour lesquelles les voisins incommodés ont préféré se plaindre directement auprès de la bailleresse et de sa gérance, plutôt que de faire intervenir la force publique.**

Par ailleurs, affirmer tout de go qu'aucun témoignage ne fait état de bruits autres que des cris d'enfants et des bruits de pas, tels qu'un volume de musique ou de télévision trop élevé, des conversations animées, des disputes entre adultes ou des travaux d'entretien effectués en temps inopportun, n'est pas une façon admissible de motiver un grief d'arbitraire. **Du reste, même si une certaine marge de tolérance doit être appliquée en la matière, il ne peut être exclu que des cris d'enfants ou des pas de course répétés dans un appartement atteignent un degré d'intensité suffisant pour constituer de véritables nuisances sonores, comme en l'espèce.**

Qualifier, enfin, de mauvaise l'isolation d'un appartement en invoquant les dires d'un témoin, à l'instar des recourants, alors que l'arrêt attaqué ne contient pas de constatation topique, n'est pas non plus propre à étayer le grief d'arbitraire dans l'appréciation des preuves.

Il suit de là que le seul moyen sur lequel repose le présent recours se révèle totalement infondé.

Dans ces conditions, le recours soumis à l'examen de la Cour de céans ne peut qu'être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. La requête d'effet suspensif dont il était assorti devient ainsi sans objet.

5.

Les conclusions des recourants étant d'emblée vouées à l'échec, la demande d'assistance judiciaire formée par eux ne peut qu'être rejetée (art. 64 al. 1 LTF). Par conséquent, leur avocat n'a pas droit à l'indemnité qu'il réclame à ce titre.

Toutefois, étant donné les circonstances, il se justifie de renoncer à la perception de frais judiciaires. En revanche, les recourants seront condamnés solidairement à verser des dépens à l'intimée, laquelle s'est déterminée sur la requête d'effet suspensif à l'invitation de la présidente de la Cour de céans (art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

La demande d'assistance judiciaire est rejetée.

3.

Il n'est pas perçu de frais.

4.

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

5.

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

Lausanne, le 23 juillet 2015

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

La Présidente: Kiss

Le Greffier: Carruzzo