

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/18755/2015

ACJC/617/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 MAI 2017

Entre

Monsieur A_____ et Monsieur B_____, p.a. Etude de Me B_____, _____ (GE),
recourants contre une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 11
novembre 2016, comparant en personne,

et

Madame C_____ et Monsieur D_____, p.a. E_____ SA, _____ (GE), intimés,
comparant tous deux par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case
postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 31.05.2017.

EN FAIT

A. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par transfert de bail du 13 décembre 1999, C_____ et D_____ sont devenus locataires à partir du 1^{er} janvier 2000 d'une arcade de 16 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE), à l'usage d'un salon de coiffure.

C_____ exploite dans les locaux un salon de coiffure par le biais de la société E_____ SA dont elle est l'administratrice. Elle possède également un autre salon de coiffure dans le même quartier où elle se rend régulièrement.

Le salon de coiffure concerné possède une porte d'entrée qui donne dans le hall de l'immeuble. De l'autre côté du hall se trouve la buanderie dans laquelle se situent un local que les locataires nomment "laboratoire" et des WC. Deux machines à laver le linge sont situées à l'intérieur de la buanderie, l'une à l'usage des habitants de l'immeuble et l'autre à l'usage du salon de coiffure.

Par avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 19 juillet 2011, le bail a été reconduit pour une durée de cinq ans, du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2017.

Le loyer annuel des locaux, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 12'000 fr., dès le 1^{er} septembre 2012.

b. C_____ et D_____ sont également locataires d'un studio au 1^{er} étage du même immeuble depuis le 1^{er} janvier 2001, dans lequel C_____ exploite un salon de beauté et d'esthétique, également par le biais de sa société E_____ SA.

Le contrat a été conclu pour une durée d'un an, du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2001, renouvelable tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 6'360 fr., charges non comprises, dès le 31 décembre 2011.

A teneur du contrat, les locaux sont destinés à l'usage d'habitation exclusivement. C_____ exploite toutefois depuis le début du bail dans le studio un salon de beauté et d'esthétique.

c. Le 14 octobre 2003, F_____ est devenue propriétaire de l'immeuble concerné.

d. Par contrat du 27 février 2010, F_____ a engagé C_____ en qualité de concierge de l'immeuble en cause à compter du 1^{er} mars 2010.

e. Dans le courant de l'année 2012, C_____ a commencé à rencontrer des problèmes avec G_____, habitant l'immeuble concerné depuis le mois d'avril 2007.

Par courrier du 17 juillet 2012, C_____ a informé la régie en charge de la gestion de l'immeuble du fait que G_____ avait insulté en son absence le personnel du salon à deux reprises.

Elle s'est à nouveau plainte les 15 septembre et 2 octobre 2012 du comportement de G_____, lequel avait proféré des cris, des insultes et des menaces dans le salon de coiffure en présence de clients et l'avait également bousculée.

Par pli du 17 octobre 2012, C_____ a interdit à G_____ d'entrer dans son commerce et de s'adresser à son personnel à défaut de quoi elle déposerait une plainte pénale.

Le 21 décembre 2012, D_____ a indiqué à la régie avoir été témoin des agissements de G_____ lequel s'était rendu la veille dans le salon de coiffure en vociférant des insultes et des menaces, et avait donné des coups de pieds dans la porte d'entrée et dans celle des parties communes. Selon lui, G_____ était responsable de la démission d'employés et d'une perte de la clientèle.

f. Une réunion s'est tenue le 10 janvier 2013 dans la buanderie de l'immeuble entre F_____, C_____, G_____, H_____, gérant technique de la régie, et I_____, habitant l'immeuble concerné.

Le lendemain, une altercation a opposé G_____ à C_____, le coiffeur J_____ et le compagnon d'une coiffeuse, lors de laquelle J_____ a été blessé.

En raison de cet événement, C_____, J_____ et G_____ ont déposé des plaintes pénales (procédure P/1_____). Par la suite, G_____ a encore déposé deux autres plaintes pénales les 13 janvier 2014 et 7 novembre 2014 à l'encontre de C_____ pour respectivement, dénonciations calomnieuses et tentative de dommage à la propriété.

La procédure pénale à l'égard de C_____ faisant suite aux trois plaintes de G_____ a été classée par ordonnance de classement du 4 février 2016, de même que celle dirigée contre J_____. Un acte d'accusation a en revanche été rédigé à l'encontre de G_____.

g. Le 15 janvier 2013, K_____, habitant l'immeuble concerné, a sollicité de la régie qu'elle fasse le nécessaire pour que G_____ quitte celui-ci. Il a indiqué que G_____ avait claqué sa porte durant toute la journée et la soirée du 11 janvier 2013. Durant ladite soirée, il avait entendu des cris provenant de la cage

d'escaliers, en raison du comportement adopté par celui-ci et avoir appris, par la suite, qu'il avait blessé J_____.

Par avis du 16 janvier 2013, F_____ a résilié le bail de G_____ pour le 28 février 2013, pour violation de son devoir de diligence (art. 257f CO).

Elle a toutefois retiré ladite résiliation au cours de la procédure de contestation de congé l'opposant à G_____.

h. Le 17 janvier 2013, C_____ a relaté à la régie l'incident survenu le 11 janvier 2013 et a sollicité qu'elle prenne des mesures pour que la situation cesse. En particulier, elle a précisé qu'après avoir subi durant toute la journée les claquements de porte de G_____, elle avait fermé le salon de coiffure. G_____ était venu dans la buanderie et avait insulté l'ensemble des personnes présentes. Une réunion avait lieu avec le personnel le soir, durant laquelle G_____ filmait, depuis l'extérieur. Personne ne lui prêtant attention, il avait donné plusieurs coups de pieds dans la porte d'entrée. Lorsque C_____ était sortie du salon de coiffure, pour le filmer, G_____ s'était emparé de son téléphone portable, qu'il avait jeté à terre, puis l'avait bousculée. J_____ était à son tour sorti et G_____ l'avait mis à terre en lui assénant plusieurs coups de poings. Cinq personnes avaient dû intervenir pour maîtriser G_____. La police était ensuite intervenue.

Se référant à leur courrier du 21 décembre 2012, la régie a indiqué aux locataires le 17 janvier 2013 qu'elle avait pris les mesures qui s'imposaient à l'encontre de G_____.

i. Par pli du 23 janvier 2013, C_____ s'est plainte à la régie du fait que la situation avec G_____ ne faisait qu'empirer, ce dernier diffusant notamment des informations négatives et non fondées à son égard, interpellant ses clients et claquant continuellement les portes de l'entrée et de son appartement au point de faire trembler les murs.

K_____ s'est également plaint de ce dernier point à la régie le 25 janvier 2013. Il a souligné que la situation s'envenimait et que la régie devait intervenir de toute urgence.

Le 22 mai 2013, la locataire a relaté à la régie divers incidents survenus depuis le 5 mai 2013 dans lesquels G_____ ou ses connaissances étaient impliqués.

Par courrier du 30 août 2013, la locataire a indiqué à la régie avoir dû nettoyer à deux reprises des dégâts causés par G_____ les 17 mai 2013 et 28 août 2013. Elle avait dû faire intervenir la police.

La régie a répondu le 17 septembre 2013 qu'elle ajoutait ce courrier comme pièce supplémentaire au dossier de G_____.

Le 20 novembre 2013, la locataire a mis en demeure la régie de trouver rapidement une solution au problème qu'elle rencontrait avec G_____, le comportement de celui-ci ayant causé une baisse du chiffre d'affaires de son salon de 40% durant les neuf mois précédents, sous menace de consignation du loyer.

j. C_____ a allégué avoir été agressée le 19 décembre 2013 par G_____, lequel lui aurait volontairement fermé la porte de l'arcade sur le bras occasionnant une incapacité de travail. Un constat médical a été établi le lendemain. Un hématome au bras droit de 4 cm de diamètre, des douleurs aiguës à la palpation du bras et une restriction de la mobilisation de l'épaule droite ont été occasionnés par la porte.

Par courrier du 24 janvier 2014, C_____ a rappelé ses précédentes correspondances adressées depuis juillet 2012 relatives à l'impossibilité d'exploiter son commerce en raison du comportement inadéquat de G_____. Elle a ainsi mis la bailleuse en demeure de prendre les mesures nécessaires avant le 20 février 2014 pour faire cesser les incivilités de G_____ et a menacé de consigner le loyer en cas d'inaction. Elle a par ailleurs sollicité une réduction de loyer de 30% depuis le 1^{er} mai 2012 compte tenu des désagréments subis et a demandé à ce que son loyer soit revu à la baisse en raison de la diminution de l'inflation.

Dans sa réponse du 10 février 2014, la régie a informé les locataires de ce que la propriétaire n'entendait pas entrer en matière sur leurs demandes d'indemnités et de diminution de loyer. Par ailleurs, ils ont été requis d'utiliser le studio du 1^{er} étage conformément à ce qui était prévu dans le bail, à savoir exclusivement à des fins d'habitation et non à des fins commerciales. Enfin, la régie les a priés de restituer la buanderie à l'immeuble.

Par pli du 28 février 2014, C_____ a indiqué que la buanderie était utilisée de la même manière depuis quatorze ans. Concernant l'institut de beauté, elle a souligné que la bailleuse l'avait visité à plusieurs reprises et que les locaux étaient utilisés par le précédent locataire aux mêmes fins. Elle persistait dans ses demandes de réductions de loyer.

Les locataires ont consigné le loyer de l'arcade et du studio dès le mois de mars 2014 (comptes respectivement 2_____ et 3_____).

k. Par courrier du 7 mars 2014, la régie a mis un terme au contrat de travail de C_____ pour le 31 mai 2014.

Celle-ci a requis, le 11 mars 2014, que la propriétaire reconsidère sa position, estimant que ladite résiliation constituait une mesure de représailles à la suite de ses plaintes et demandes.

C_____ s'est opposée à son congé le 9 mai 2014.

l. Le 26 mars 2014, les locataires ont assigné la bailleresse en validation de la consignation du loyer, en résolution du problème existant avec G_____ et en réduction de loyer (cause C/4_____).

Par jugement JTBL/5_____ du 19 mai 2016, confirmé par arrêt de la Cour de justice ACJC/6_____ du 30 janvier 2017, le loyer de l'arcade située au rez-de-chaussée de l'immeuble a été fixé à 11'832 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mai 2014, les bailleurs étant condamnés à rembourser au locataire le trop-perçu de loyer, il a été ordonné au bailleur de prendre toutes les mesures nécessaires à faire cesser le défaut des choses louées lié au comportement de G_____, le loyer étant réduit de 30% du 17 juillet 2012 et jusqu'à suppression du défaut le loyer de l'arcade et du studio situé au 1^{er} étage de l'immeuble.

Deux recours sont actuellement pendants devant le Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Cour précité (7_____ et 8_____).

m. Par courrier du 4 avril 2014, la régie a mis en demeure C_____ et D_____ de changer l'affectation du studio avant le 30 juin 2014, de façon à ce qu'il soit exclusivement utilisé à des fins d'habitation, et de libérer la buanderie de l'immeuble avec effet immédiat, sous menace de procéder à la résiliation de leur bail au sens de l'article 257f CO.

Par pli du 8 mai 2014, C_____ s'est plainte à la régie de trois nouveaux incidents impliquant G_____. En particulier, celui-ci avait insulté une amie de l'un des locataires de l'immeuble et avait également pris à partie le personnel du salon de coiffure.

Le 18 juin 2014, G_____ a déposé une plainte pénale à l'encontre de C_____ du chef d'instigation à faux témoignage. La procédure pénale s'est soldée par une ordonnance de non-entrée en matière du 12 septembre 2014.

n. B_____ et A_____ sont devenus propriétaires de l'immeuble concerné au mois de juillet 2015.

o. Dans une pétition du 22 juillet 2015, quatre habitants de l'immeuble en cause se sont plaints à A_____ des désagréments causés par le salon de coiffure, soit notamment, du fait que la buanderie n'était très souvent pas accessible vu les objets entreposés par les exploitants du salon de coiffure et que les employés occupaient cet endroit pour y manger et y boire.

Une deuxième pétition au contenu relativement similaire a été adressée à A_____ le 30 septembre 2015.

Par courrier du 24 juillet 2015, A_____ a informé les locataires de ce qu'il était devenu le nouveau propriétaire de l'immeuble et a sollicité le débarras de la buanderie, afin que des travaux de nettoyage puissent être faits et en vue de travaux de réfection à venir, ainsi que l'indication de trois propositions d'un jour d'utilisation de celle-ci.

Les locataires se sont opposés à cette demande le 29 juillet 2015, rappelant que la buanderie faisait partie des locaux loués à teneur du contrat de bail.

Par pli du 31 juillet 2015, A_____ a imparti aux locataires un délai au 5 août 2015 pour débarrasser leurs affaires de la buanderie et du local réservé à l'entreprise de nettoyage.

Le 4 août 2015, A_____ a réitéré sa demande en impartissant un délai aux locataires jusqu'au 6 août 2015.

p. Le 6 août 2015, les locataires ont saisi le Tribunal d'une demande de mesures superprovisionnelles et provisionnelles formée à l'encontre des bailleurs (cause C/9_____).

Par ordonnance JTBL/10_____ du 18 août 2015, le Tribunal a fait interdiction à A_____ et B_____ de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, occupés par C_____ et D_____, dans l'immeuble sis _____ (GE) et fait interdiction aux bailleurs de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Un délai de trente jours a par ailleurs été imparti aux locataires pour déposer leur demande au fond.

Aucun appel n'a été formé contre cette ordonnance.

q. Par avis officiels du 19 août 2015, le bail de l'arcade a été résilié pour le 30 septembre 2015, subsidiairement pour le 29 février 2016 et, plus subsidiairement encore pour le 31 août 2017, et celui du studio pour le 30 septembre 2015, subsidiairement pour le 31 décembre 2015.

Les bailleurs ont motivé ces congés par les violations graves et continues par les locataires de leurs obligations contractuelles, soit, entre autres, leur refus injustifié d'évacuer la buanderie des objets leur appartenant en vue du nettoyage et de la réfection de celle-ci, et l'utilisation abusive de la buanderie et des autres parties communes de l'immeuble.

r. Le 24 août 2015, plusieurs personnes, parmi lesquelles A_____, sont entrées de manière agressive dans le salon de coiffure, la buanderie, les WC et le petit local, photographiant sans autorisation les installations électriques présentes.

Le 25 août 2015, une entreprise d'électricité a rendu un rapport duquel il ressort qu'une ligne d'alimentation avait été tirée à partir de l'arcade et permettait de soutirer de l'électricité de la boîte de jonction des installations d'éclairage. Par ailleurs, les appareils appartenant aux locataires (machine à café, machine à laver le linge et micro-ondes) étaient raccordés sur le compteur de l'immeuble et non sur leur propre compteur d'énergie.

Le même jour, les locataires ont constaté que les lumières et les prises électriques utilisées dans la buanderie, le WC et son local avaient été débranchées et siliconées de manière professionnelle durant la nuit, de sorte à les rendre totalement inutilisables, alors que la lumière et la prise de la machine à laver destinée aux autres locataires de l'immeubles étaient restées intactes.

Par courrier du 26 août 2015, A_____ a notamment mis en demeure les locataires de lui fournir tous les renseignements utiles sur les installations électriques qu'ils avaient effectuées et leur a signifié l'interdiction absolue d'entreposer dans la buanderie quelque déchet ou sac à ordures que ce soit.

s. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 26 août 2015 (cause C/11_____), C_____ et D_____ ont conclu à ce que le Tribunal ordonne aux bailleurs de procéder, dans les 24 heures suivant la notification de l'ordonnance, sous peine d'une amende d'ordre de 5'000 fr., à la remise en état des prises électriques et de la lumière de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'article 292 CP.

Par ordonnance du 26 août 2015 (JTBL/12_____ dans ladite cause), le Tribunal a, sur mesures superprovisionnelles, fait droit aux conclusions des locataires.

Lors de l'audience du 2 septembre 2015 du Tribunal dans la même cause C/11_____, les parties sont parvenues à l'accord suivant :

Les bailleurs se sont engagés à rétablir l'électricité dans la buanderie, son WC ainsi que le local adjacent, avant le 7 septembre 2015, et à mandater un électricien, autre que G_____, pour exécuter dans le même délai le raccordement entre l'arcade et les appareils des locataires situés dans la buanderie, dont la facture serait prise en charge à part égale entre les parties.

Les locataires se sont engagés à autoriser les bailleurs, ou tout autre tiers mandaté à cet effet, à pénétrer dans le salon de coiffure, la buanderie, le WC ainsi que dans le local qui y est inclus, afin de remettre en conformité les installations électriques, et de tirer les prises nécessaires permettant d'alimenter en électricité les appareils situés dans la buanderie, le WC ainsi que dans le local qui est inclus, depuis ladite arcade, afin que leur consommation ressorte sur la facture des locataires. Ils se sont également engagés, dès le 7 septembre 2015, à ne pas utiliser d'autres prises ou alimentation autre que les deux prises qui leur seraient

dédiées dans la buanderie. En tant que de besoin, ils se sont engagés à respecter les conditions générales de l'immeuble.

t. Le 15 septembre 2015, les locataires ont saisi le Tribunal d'une action en constatation de droit, en validation des mesures provisionnelles du 18 août 2015 (cause C/13_____).

u. Le 15 septembre 2015 également, les locataires ont contesté l'ensemble des congés concernant tant l'arcade commerciale au rez-de-chaussée que le studio au 1^{er} étage à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

S'agissant de l'arcade, la contestation du congé fondé sur l'art. 257f CO a été enrôlée sous référence C/14_____, celle fondée sur l'art. 266g CO, sous C/15_____ et celle donnée pour l'échéance du contrat sous C/16_____.

En ce qui concerne le studio au 1^{er} étage, la procédure de contestation de la résiliation fondée sur l'art. 257f CO a été enregistrée sous référence C/18755/2015 et celle donnée pour l'échéance sous C/17_____.

Non conciliées à l'audience du 2 novembre 2015, les demandes ont été introduites par les locataires au Tribunal des baux et loyers le 12 novembre 2015.

v. Par ordonnance du 18 novembre 2015, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/18755/2015 et C/17_____ sous référence C/18755/2015 et fixé un délai pour répondre à la demande.

Dans leur réponse du 23 mai 2016, les bailleurs ont conclu, préalablement, à la mise en œuvre de divers moyens de preuves et, à ce que les congés soient déclarés valables, soit, principalement, le congé fondé sur l'art. 257f CO, subsidiairement celui donné en application de l'art. 266g CO et, plus subsidiairement, celui notifié pour l'échéance ordinaire du contrat de bail, et à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée aux locataires, avec suite de frais et la condamnation des locataires à une indemnité de procédure.

Par pli du 31 mai 2016, les locataires ont requis du Tribunal l'apport de quatre procédures ayant opposé les mêmes parties, dans le cadre desquelles de nombreuses pièces avaient été produites et plusieurs témoins auditionnés, ainsi que d'une procédure diligentée à l'encontre de l'ancienne bailleuse (contestation du licenciement - C/18_____).

Par ordonnance du 3 juin 2016, le Tribunal a ordonné l'apport des procédures C/4_____, C/9_____, C/13_____ et C/11_____ et ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit jugé dans la cause C/13_____.

Par arrêt du 29 août 2016 (ACJC/19_____), la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a annulé cette ordonnance, le droit d'être entendu des parties

n'ayant pas été respecté, celles-ci n'ayant pas pu se prononcer sur l'apport et la suspension avant que la décision ne soit rendue.

Le 17 octobre 2016, les locataires ont transmis au Tribunal la copie de deux ordonnances pénales rendues par le Ministère public le 12 octobre 2016 et ont requis la suspension de la procédure, jusqu'à droit jugé définitif dans les procédures pénales.

Par ordonnance du 19 octobre 2016, le Tribunal a fixé aux bailleurs un délai au 4 novembre 2016 pour se déterminer par écrit sur l'apport des procédures et sur la suspension de la cause dans l'attente du résultat de la procédure pénale P/20_____.

Par écriture du 4 novembre 2016, les bailleurs s'y sont opposés.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger sur ces points.

w. Par jugement JTBL/21_____ du 19 mai 2016, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 12 décembre 2016 (ACJC/22_____ – cause C/13_____), il a été constaté que le contrat de bail liant les locataires aux bailleurs et portant sur l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE) comprenait la jouissance exclusive du WC et du dépôt situé dans la buanderie, ainsi que la jouissance commune de la buanderie.

Un recours est actuellement pendant devant le Tribunal fédéral (23_____) contre l'arrêt de la Cour.

Le 5 octobre 2016, les bailleurs ont saisi la Cour de justice d'une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles (cause C/13_____). Dans ce cadre, ils ont conclu à ce que la Cour ordonne aux locataires de procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local sis dans l'immeuble en cause, de tout objet ou de tout meuble leur appartenant, et à ce qu'ils soient condamnés à l'amende pour chaque jour d'inexécution.

Par arrêts ACJC/24_____ et ACJC/25_____ des 11 et 28 novembre 2016, la Cour a rejeté les mesures superprovisionnelles et provisionnelles requises.

Aucun recours n'a été formé contre ces décisions.

- B.** a. Le 23 février 2016, le Ministère public a rendu une ordonnance pénale et une ordonnance de non-entrée en matière partielle (P/26_____) et reconnu C_____ coupable d'injure à l'encontre de G_____.

A la suite de l'opposition formée par C_____ contre ladite ordonnance pénale, le Ministère public a adressé, le 5 juillet 2016 à C_____ et G_____ un avis de

prochaine clôture de l'instruction, une ordonnance de classement devant être prochainement rendue en faveur de C_____.

b. Le 8 février 2016, un acte d'accusation a été adressé au Tribunal de police à l'encontre de G_____ (P/1_____), lui reprochant de s'être rendu coupable de rixe (art. 133 al. 1 CP), de lésions corporelles simples (art. 123 al. 1 CP) causées à J_____ le 11 janvier 2013 et à C_____ le 19 décembre 2013, de dénonciation calomnieuse (art. 303 CP) pour avoir déposé plainte pénale le 18 juin 2014 contre C_____, et de contrainte (art. 181 CP) pour avoir entre septembre 2012 et le 3 novembre 2014 adopté un comportement perturbateur à l'égard de celle-ci, du personnel du salon de coiffure et de la clientèle dans le dessein d'amener C_____ à cesser l'exploitation de son commerce.

c. Par arrêt du 29 août 2016, la Chambre pénale de recours de la Cour de justice (ACPR/27_____ - P/28_____) a admis le recours formé par F_____ contre l'ordonnance de non-entrée en matière rendue le 8 décembre 2015 par le Ministère public et a renvoyé la procédure à celui-ci pour ouverture d'une instruction (concernant la soustraction d'énergie par les locataires).

d. Par ordonnances pénale et de non-entrée en matière partielle du Ministère public du 12 octobre 2016 (P/20_____), B_____ et A_____ ont été reconnus coupables d'insoumission à une décision de l'autorité (art. 292 CP) et d'inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux (art. 325bis CP), pour avoir agi en violation des ordonnances rendues par le Tribunal des baux et loyers leur interdisant de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie et des locaux annexes et pour avoir résilié les contrats de bail des locataires le lendemain de l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 18 août 2015, faisant droit aux conclusions des locataires.

Par ordonnance de non-entrée en matière du même jour, le Ministère public a retenu que les éléments constitutifs des infractions de dénonciation calomnieuse et d'induction de la justice en erreur n'étaient pas réunies, de sorte qu'il ne se justifiait pas de donner suite à la plainte déposée par B_____ et A_____ à l'encontre de C_____.

C. Par ordonnance OTBL/236/2016 du 11 novembre 2016, le Tribunal a, préalablement, ordonné l'apport des procédures C/4_____ (réduction de loyer), C/9_____ (mesures provisionnelles), C/13_____ (mesures provisionnelles et action en constatation de droit) et C/11_____ (mesures provisionnelles) dans la cause C/14_____, et, ceci fait, ordonné la suspension de la présente procédure dans l'attente du résultat final dans la procédure pénale P/20_____.

Le Tribunal a retenu que si l'ordonnance pénale du 12 octobre 2016 devait être confirmée, laquelle reconnaissait les bailleurs coupables d'inobservation des

prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux (art. 325bis CP), pour avoir agi en violation des ordonnances rendues par le Tribunal des baux et loyers leur interdisant de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie et des locaux annexés et pour avoir résilié les contrats de bail des locataires le lendemain de l'ordonnance du Tribunal des baux et loyers du 18 août 2015, le congé objet de la procédure serait annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. d CO. Par économie de procédure, il se justifiait dès lors de suspendre la présente procédure. L'apport de quatre autres procédures dans la présente cause devait être ordonné, afin d'éviter au Tribunal d'avoir à réauditionner les mêmes témoins et de requérir des parties de déposer à nouveau l'ensemble des pièces d'ores et déjà versées aux autres procédures dont l'apport était ordonné.

- D. a.** Par acte expédié le 5 décembre 2016 au greffe de la Cour de justice, B_____ et A_____ ont formé recours contre cette ordonnance. Ils ont conclu, préalablement, à l'admission de leur recours et à l'annulation de l'ordonnance entreprise, à ce qu'ils soient autorisés à répliquer, et, principalement, à ce que la Cour dise que la procédure n'était pas suspendue jusqu'à droit jugé dans la cause P/20_____ et à ce qu'il soit ordonné au Tribunal des baux et loyers de poursuivre l'instruction de la cause, de citer les parties à comparaître à une audience de débats. Ils ont également requis le rejet de la requête d'apport des procédures formulées par les locataires, sous suite de frais et dépens.

A l'appui de leur recours, les bailleurs ont fait grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus, la décision n'étant à leur sens pas suffisamment motivée, et d'avoir ainsi versé dans l'arbitraire. Aucun motif ne justifiait d'attendre l'issue de la procédure pénale, les résiliations de bail étant intervenues postérieurement à la réception de l'ordonnance sur mesures provisionnelles du Tribunal des baux et loyers. Les locataires n'avaient en tout état pas suffisamment motivé leur requête d'apport des procédures, de sorte que le Tribunal avait à tort fait droit à leurs conclusions.

b. Dans leur réponse du 17 janvier 2017, les locataires ont conclu à l'irrecevabilité du recours, en tant qu'il était dirigé contre la décision d'apport des procédures, et, s'agissant de la suspension de la procédure, au rejet du recours, à leur sens, le Tribunal ayant à juste titre suspendu la présente procédure, afin d'éviter des constatations de faits contradictoires avec ceux retenus dans le cadre de la procédure pénale. En effet, il appartenait à l'autorité pénale, agissant avec célérité, de déterminer si la résiliation de bail était constitutive d'un acte de représailles, pénalement répréhensible, entraînant, au plan civil, l'annulation des congés.

Pour le surplus, les bailleurs n'ayant pas motivé leur recours en tant qu'il est dirigé contre l'apport des procédures qui serait susceptible de leur causer un préjudice difficilement réparable. Le recours devait en conséquence être déclaré irrecevable.

c. Par réplique du 6 février 2017 et duplique du 13 février 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été avisées par pli du greffe du 21 février 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. La Cour examine d'office si les conditions de recevabilité du recours sont remplies (art. 59 et 60 CPC; REETZ, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 50 ad *Vorbemerkungen zu den Art. 308-318 CPC*; TAPPY, *Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile*, in *JdT* 2010 III p. 115 ss, p. 141; CHAIX, *Introduction au recours de la nouvelle procédure civile fédérale*, in *SJ* 2009 II p. 257 ss, p. 259).

1.1 Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC) et contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance dans les cas prévus par la loi (art. 319 let. b ch. 1 CPC) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2).

Les ordonnances d'instruction sont susceptibles d'un recours immédiat dans les dix jours à compter de leur notification (art. 321 al. 1 et 2 CPC).

Une décision qui administre des moyens de preuve constitue une ordonnance d'instruction (cf. JEANDIN, *Code de procédure civile commenté*, BOHNET et al [éd.], 2011, n. 14 ad art. 319 CPC; FREIBURGHANUS/AFHELDT, in *Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung*, SUTTER/SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 11 ad art. 319 CPC).

1.2 En l'espèce, en tant que le recours porte contre la suspension de la procédure, le recours est prévu par la loi (art. 126 al. 2 CPC). Introduit en temps utile et selon la forme prescrite, le recours est recevable sur ce point.

En revanche, en tant que la décision d'apport de la procédure constitue une ordonnance d'instruction, il convient de déterminer si elle est susceptible de causer un préjudice difficilement réparable aux recourants.

2. **2.1** La notion de "préjudice difficilement réparable" est plus large que celle de "préjudice irréparable" au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF (ATF 137 III 380 consid. 2, *SJ* 2012 I 77; arrêt du Tribunal fédéral 5D_211/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.3; ACJC/615/2014 du 23 mai 2014 consid. 1.4.1).

Constitue un "préjudice difficilement réparable" toute incidence dommageable, y compris financière ou temporelle, qui ne peut être que difficilement réparée dans le cours ultérieur de la procédure (STAEHELIN/GROLIMUND, *Zivilprozessrecht*, 2^{ème} éd., 2013, n. 31 p. 501; BLICKENSTORFER, in *Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO]*, BRUNNER/ GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n. 39 ad art. 319 CPC).

L'instance supérieure doit se montrer exigeante, voire restrictive, avant d'admettre l'accomplissement de cette condition (JEANDIN, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC et les références citées). Retenir le contraire équivaudrait à permettre à un plaideur de contester immédiatement toute ordonnance d'instruction pouvant avoir un effet sur le sort de la cause, ce que le législateur a justement voulu éviter (ACJC/615/2014 du 23 mai 2014 consid. 1.4.1).

Ainsi, l'admissibilité d'un recours contre une ordonnance d'instruction doit demeurer exceptionnelle et le seul fait que le recourant ne puisse se plaindre d'une violation des dispositions en matière de preuve qu'à l'occasion d'un appel sur le fond ne constitue pas en soi un préjudice difficilement réparable. Autrement dit, en l'absence de circonstances particulières, la prolongation de la procédure due au fait que le recourant ne pourra attaquer l'ordonnance litigieuse qu'avec le jugement rendu sur le fond ne constitue pas, en tant que telle, un dommage difficilement réparable (ACJC/351/2014 du 14 mars 2014 consid. 2.3.1; Message du Conseil fédéral, op. cit., FF 2006 6841, p. 6884; JEANDIN, op. cit., n. 22 ad art. 319 CPC; GUYAN, *Beweisverfügung nach Art. 154 ZPO in ZZZ 2011/2012*, p. 175; REICH in BAKER & MC KENZIE, *Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO]*, 2010, n. 8 ad art. 319 CPC, n. 10 ad art. 319 CPC).

Le préjudice sera ainsi considéré comme difficilement réparable s'il ne peut pas être supprimé ou seulement partiellement, même dans l'hypothèse d'une décision finale favorable au recourant (REICH, *Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO]*, BAKER & MCKENZIE [éd.], 2010, n. 8 ad art. 319 CPC). Le risque de ne pas obtenir gain de cause existe pour toute partie dans toute procédure; il ne constitue cependant pas un dommage difficile à réparer (cf. dans ce sens TC/VS décision TCV C3 11 125 du 7 novembre 2011 consid. 2c).

Lorsque la condition du préjudice difficilement réparable n'est pas remplie, la décision incidente ne pourra être attaquée qu'avec le jugement rendu au fond (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 6841; BRUNNER, *Schweizerische Zivilprozessordnung*, Oberhammer/Domej/Haas [éd.], 2^{ème} éd., 2014, n. 13 ad art. 319 CPC; BLICKENSTORFER, op. cit., n. 40 ad art. 319 CPC).

Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir la possibilité que la décision incidente lui cause un préjudice difficilement réparable, à moins que cela ne fasse

d'emblée aucun doute (par analogie ATF 134 III 426 consid. 1.2 et 133 III 629 consid. 2.3.1).

2.2 En l'espèce, les recourants n'expliquent pas ni ne rendent vraisemblable les motifs pour lesquels la décision d'ordonner l'apport de quatre procédures les ayant opposés aux mêmes locataires serait susceptible de leur causer un préjudice difficilement réparable. Faute de motivation suffisante, leur recours est irrecevable. Eût-il été recevable que l'existence d'un préjudice difficilement réparable ne pourrait être retenue. En effet, comme rappelé ci-avant, le seul prolongement de la procédure ne constitue pas un tel préjudice. Par ailleurs, les recourants auront, le cas échéant, la possibilité de se plaindre de l'apport des procédures en même temps que la remise en cause du jugement au fond.

- 3.** Les recourants reprochent au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus en s'abstenant d'exposer les motifs qui l'ont amené à prononcer son ordonnance.

3.1 Le droit d'être entendu est un droit garanti par la Constitution, soit l'art. 29 al. 2 Cst. Il a été repris en procédure civile, notamment à l'art. 53 al. 1 CPC, qui le garantit aux parties. Il est également garanti à toutes les personnes concernées, c'est-à-dire à tous les tiers dont les droits sont atteints, de façon qu'ils puissent faire valoir à temps leurs objections avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment (ATF 137 I 120 consid. 5.7).

Le droit d'être entendu implique l'obligation pour le juge de motiver ses décisions. Il suffit cependant qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_498/2010 du 4 janvier 2011 consid. 3; ATF 134 I 83 consid. 4.1). Pour ce faire, il n'est pas nécessaire que l'autorité traite tous les points soulevés par les parties et réfute expressément chaque argument en particulier. L'autorité peut au contraire se limiter aux points qui sont essentiels pour la décision. La motivation doit être rédigée de telle manière que le justiciable puisse se rendre compte de la portée de la décision et puisse saisir l'instance supérieure en pleine connaissance de cause (ATF 135 III 513 consid. 3.6.5; 134 I 83 consid. 4.1). Ainsi, les parties doivent pouvoir connaître les éléments de fait et de droit retenus par le juge pour arriver au dispositif (TAPPY, in Code de procédure civile commenté, op. cit., n. 7 ad art. 238 CPC).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont motivé la suspension de la présente procédure par l'existence d'une procédure pénale connexe pendante dont le résultat final est déterminant pour la présente cause, permettant ainsi une économie de procédure. Dans le cadre de plusieurs autres procédures ayant opposé les parties,

celles-ci ont déposé un nombre important de pièces et plusieurs témoins ont d'ores et déjà été entendus. Ces dossiers permettaient d'éclairer utilement le Tribunal sur le litige opposant les parties.

Ainsi, bien que sommairement motivée, l'ordonnance entreprise ne consacre aucune violation du droit d'être entendus des recourants.

Les recourants ont d'ailleurs pu expliquer dans leur acte de recours, selon eux, pour quelles raisons le Tribunal a à tort ordonné l'apport des procédures et suspendu la procédure.

Par conséquent, le grief des recourants est infondé.

4. Les recourants font grief au Tribunal d'avoir suspendu la présente procédure, alors même que celle-ci devait être traitée dans des délais raisonnables. Les faits qui leur étaient reprochés dans la procédure pénale n'étaient pas réels. Par ailleurs, le juge civil n'était pas lié par un éventuel jugement à rendre par les autorités pénales.

4.1 Selon l'art. 126 al. 1 CPC, le tribunal peut ordonner la suspension de la procédure si des motifs d'opportunité le commandent; la procédure peut notamment être suspendue lorsque la décision dépend du sort d'un autre procès. La suspension doit répondre à un besoin réel et être fondée sur des motifs objectifs. Elle ne saurait être ordonnée à la légère, les parties ayant un droit à ce que les causes pendantes soient traitées dans des délais raisonnables. Le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation en la matière. Une suspension dans l'attente de l'issue d'un autre procès peut se justifier en cas de procès connexes. Comme le juge civil n'est pas lié par le jugement pénal (art. 53 CO), l'existence d'une procédure pénale ne justifiera toutefois qu'exceptionnellement la suspension de la procédure civile (arrêt du Tribunal fédéral 4A_683/2014 du 17 février 2015 consid. 2.1; WEBER, in *Kurzkommentar ZPO*, 2^{ème} éd. 2014, n. 7 ad art. 126 CPC; GSCHWEND/BORNATICO, in *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, 2^{ème} éd. 2013, n. 13 ad art. 126 CPC; FREI, in *Berner Kommentar*, 2012, n^{os} 1 et 4 ad art. 126 CPC).

L'art. 325bis CP constitue une forme particulière de contrainte, ou à tout le moins de tentative de contrainte. Il vise ainsi, comme l'art. 181 CP, à protéger la libre formation et le libre exercice de la volonté du locataire, en particulier la liberté de faire valoir les droits que lui confère la loi (arrêt du Tribunal fédéral 6B_261/2014 du 4 décembre 2014 consid. 3.4.1; TRECHSEL/OGG, in *Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar*, TRECHSEL/PIETH [éd.], 2^{ème} éd. 2013, n. 2 ad art. 325bis CP; FLACHSMANN, in *StGB Kommentar*, DONATSCH et AL. [éd.], 19^{ème} éd. 2013, n. 1 ad art. 325bis CP; DUPUIS et AL., *Petit Commentaire, Code pénal*, 2012, n. 1 ad art. 325bis CP; cf. aussi WANNER, in *Basler Kommentar*,

Strafrecht II, 2^{ème} éd. 2013, n. 3 ad art. 325bis CP; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 842).

A teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral, la violation de l'art. 325bis CP est sanctionnée par l'art. 271a al. 1 let. b CO (congé-pression) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.1).

4.2 Dans le présent cas, les deux contrats de bail portants tant sur l'arcade que sur l'appartement au 1^{er} étage ont été résiliés de manière tant extraordinaire qu'ordinaire, et sont fondés sur les mêmes motifs.

La procédure pénale P/20_____ actuellement pendante devant les juridictions pénales porte sur la question de savoir si, comme l'a retenu le Ministère public dans son ordonnance pénale du 12 octobre 2016, les recourants se sont rendus coupables notamment d'inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux, au sens de l'art. 325bis CP, en raison des motifs les ayant conduits à résilier les baux en cause. Ainsi, l'existence ou non d'un congé-pression est déterminante pour l'issue du présent litige, compte tenu de ses effets juridiques. Rien n'indique pour le surplus que la procédure pénale ne pourrait pas se terminer dans des délais raisonnables. Il s'ensuit que c'est à bon droit que le Tribunal a suspendu la procédure, dans l'attente de droit jugé sur cette question par les autorités pénales.

Les griefs des recourants seront ainsi rejetés.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est 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). Les recourants seront également déboutés de leurs conclusions sur ce point.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 5 décembre 2016 par B_____ et A_____ contre l'ordonnance OTBL/236/2016 rendue le 11 novembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18755/2015-1-AUC, en tant qu'elle est dirigée contre la suspension de la procédure.

Le déclare irrecevable en tant qu'il concerne l'apport des procédures.

Au fond :

Rejette le recours.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

La présente décision, qui ne constitue pas une décision finale, peut être portée, dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF), devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile (art. 72 LTF), aux conditions de l'art. 93 LTF.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

La valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF est supérieure à 15'000 fr.