

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/19271/2015

ACJC/1554/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 NOVEMBRE 2016**

Entre

**Monsieur A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, p.a. Etude de Me B\_\_\_\_\_, rue des Acacias 6, case postale 588, 1211 Genève 4, requérants en mesures provisionnelles formée le 5 octobre 2016 au greffe de la Cour, comparant en personne.

et

**Madame C\_\_\_\_\_ et Monsieur D\_\_\_\_\_**, p.a. E\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, cités, 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 30.11.2016.

---

**EN FAIT**

- A. a.** Par transfert de bail du 13 décembre 1999, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ sont devenus locataires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000 d'une arcade de 16m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (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\_\_\_\_\_ dont elle est l'administratrice.

Il ressort du contrat de bail transféré que les locaux "ont pour dépendances individuelles celles que comportent les locaux" et que "l'ancienne machine à laver le linge est cédée à bien plaisir et gratuitement aux locataires. La jouissance, aussi bien que l'entretien, lui en incombent dès lors totalement" (art. 28).

Le salon de coiffure 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" ainsi qu'un WC.

Le procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 23 décembre 1999 mentionne l'existence d'un WC séparé et d'un dépôt, dont les clés, de même que celle de la chaufferie, ont été remises aux locataires. Sous la partie "balcon/dépendance", seule est mentionnée l'absence de "cave" et "grenier".

- b.** C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ sont également locataires d'un studio au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, dans lequel C\_\_\_\_\_ exploite un salon de beauté et d'esthétique, également par le biais de sa société E\_\_\_\_\_.

**c.** Ayant constaté que la chaufferie et la buanderie étaient encombrés par divers objets appartenant au salon de coiffure, F\_\_\_\_\_, employé de la régie représentant le propriétaire de l'immeuble, a, par courrier du 14 janvier 2003, rappelé aux locataires qu'il était strictement interdit d'entreposer quelque matériel que ce soit dans les locaux communs et que la buanderie devait être accessible à tous les locataires du bâtiment.

Par courrier du 13 octobre 2003, la régie a imparti aux locataires un délai au 27 octobre 2003 pour débarrasser leurs effets personnels de la buanderie.

- d.** Le 14 octobre 2003, G\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de l'immeuble concerné.

**e.** C\_\_\_\_\_ a été en charge de la conciergerie de l'immeuble du 1<sup>er</sup> mars 2010 au 31 mai 2014.

**f.** Par pli du 12 décembre 2012, la régie, relevant que la buanderie était devenue au fil du temps une annexe de l'arcade au détriment des autres locataires de l'immeuble, a requis de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ qu'ils branchent leurs appareils

ménagers (machine à laver, machine à café, etc.) sur leur propre compteur et qu'ils entreposent leur vélo dans leurs locaux privés, avant le 19 décembre 2012.

Par courrier du 10 février 2014, la régie a sollicité des locataires qu'ils "restitu[ent] la buanderie à l'immeuble, telle qu'elle était à l'origine".

Le 4 avril 2014, la régie a mis en demeure les locataires de libérer la buanderie de l'immeuble, avec effet immédiat.

**g.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ sont devenus propriétaires de l'immeuble concerné au mois de juillet 2015.

**h.** 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.

**i.** 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.

**j.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles déposée le 6 août 2015 au Tribunal des baux et loyers (cause 2\_\_\_\_\_), les locataires ont conclu à ce que le Tribunal fasse interdiction à A\_\_\_\_\_ de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'article 292 CP, qu'il fasse interdiction à A\_\_\_\_\_ de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'article 292 CP, et qu'il renonce en l'état à entendre A\_\_\_\_\_ et à exiger des sûretés des locataires, avec suite de dépens.

Par ordonnance du 6 août 2015 (JTBL\_\_\_\_\_, cause 2\_\_\_\_\_), le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a fait interdiction à A\_\_\_\_\_ de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, occupés par les locataires, 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 des peines prévues par l'article 292 CP, ces mesures étant valables jusqu'au prononcé de la décision principale sur mesures provisionnelles.

**k.** Par ordonnance du 18 août 2015 sur mesures provisionnelles (JTBL\_\_\_\_\_, cause 2\_\_\_\_\_), le Tribunal a modifié les qualités de la partie bailleusesse, en ce sens que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ étaient défendeurs à cette procédure, a fait interdiction aux bailleurs de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus ou de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle, sous menace des peines prévues par l'article 292 CP, et a imparti aux locataires un délai de 30 jours dès la notification de cette décision pour le dépôt de leur demande en validation des mesures provisionnelles.

**l.** 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.

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 ladite buanderie et des autres parties communes.

**m.** 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.

**n.** 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.

---

**o.** 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.

**p.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 26 août 2015 (cause 3\_\_\_\_\_), 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/\_\_\_\_\_ dans ladite cause), le Tribunal a, sur mesures superprovisionnelles, fait droit aux conclusions des locataires.

**q.** Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 1<sup>er</sup> septembre 2015 (cause 4\_\_\_\_\_), A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal ordonne avec effet immédiat aux locataires de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, dise que les propriétaires sont autorisés, avec effet immédiat, à procéder à cette évacuation, interdise avec effet immédiat aux locataires, ainsi qu'à tous autres tiers, de brancher quelque appareil électrique que ce soit sur l'alimentation d'énergie des parties communes et dont la source se trouve en particulier dans la buanderie, dans le WC et/ou dans le local qui y est inclus, et, en toutes hypothèses, tant et aussi longtemps que les installations électriques de ces locaux ne seraient pas conformes aux recommandations de l'entreprise de contrôle mandatées à ces fins, ainsi qu'aux normes de sécurité prévues par la loi, interdise avec effet immédiat aux locataires, ainsi qu'à tous autres tiers, d'utiliser, de quelque manière que ce soit, l'électricité ou toute alimentation électrique qui ne leur est pas facturée directement, et se trouvant notamment dans la buanderie, dans le WC et/ou dans le local qui y est inclus, ou dans toutes autres parties communes, ordonne avec effet immédiat aux locataires de procéder à la dépose de tout dispositif électrique non conforme aux normes en vigueur et installé sans droit et/ou autorisation des propriétaires (prises, boîtes de dérivation, lignes d'alimentation, etc.) dans la buanderie, dans le WC et/ou dans le local qui y est inclus, ainsi que dans toutes autres parties communes, et leur ordonne avec effet immédiat de procéder à la dépose de toute armoire ou de tout autre meuble empêchant l'accès direct du tableau de distribution situé dans l'arcade commerciale, le tout sous menace d'une amende d'ordre de 10'000 fr.

Les bailleurs ont encore conclu à ce que le Tribunal les autorise à prendre toutes les mesures nécessaires afin de préserver de tout danger l'immeuble, ainsi que ses locataires, et notamment de remettre aux normes toutes les installations électriques de la buanderie, du WC, du local à conciergerie, ainsi que de toutes les parties communes, aux frais des locataires en cas d'inexécution de ces derniers et

dise que l'ordonnance est prononcée sous la menace des peines de droit de l'article 292 CP.

Lors de l'audience du 2 septembre 2015 du Tribunal dans la cause 4\_\_\_\_\_, 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 H\_\_\_\_\_, 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.

r. Le 15 septembre 2015, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont déposé au Tribunal une action en constatation de droit, en validation de mesures provisionnelles du 18 août 2015, enregistrée sous cause C/19271/2015, et ont conclu à ce que le Tribunal constate que le contrat de bail les liant aux bailleurs, portant sur l'arcade commerciale, comprend également la jouissance exclusive de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, fasse interdiction aux bailleurs de procéder à l'évacuation de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, et de modifier d'une quelconque manière la situation actuelle de la buanderie, de son WC et du local qui y est inclus, sous menace de l'article 292 CP, aussi longtemps que le bail demeurera en vigueur, et dise que pour toute violation de ces interdictions, les bailleurs seront condamnés à une amende d'ordre de 5'000 fr.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont notamment produit une cinquantaine de déclarations confirmant que la buanderie était occupée partiellement par les affaires des exploitants du salon de coiffure.

s. Dans leur réponse du 26 octobre 2015, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu à ce que le Tribunal annule les ordonnances rendues les 6 et 18 août 2015 (cause 2\_\_\_\_\_) et dise que le contrat de bail les liant aux locataires et portant sur l'arcade commerciale ne comprend pas la jouissance exclusive de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus. Reconventionnellement, ils ont conclu à ce que le Tribunal ordonne aux locataires de procéder à l'évacuation de la buanderie, du

WC et du local qui y est inclus de tout objet ou meuble leur appartenant, dans un délai de 5 jours à compter du prononcé du jugement, dise qu'en cas de violation de cette obligation, les locataires seront condamnés, conjointement et solidairement, au paiement d'une astreinte d'un montant de 500 fr. par jour de retard et à une amende de 10'000 fr. et dise, en toutes hypothèses, que les bailleurs seront autorisés à procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus de tout objet ou meuble appartenant aux locataires.

A l'appui de leurs conclusions, les bailleurs ont notamment produit diverses photographies de la buanderie.

**t.** Le Tribunal a entendu les parties à l'audience du 15 janvier 2016 et a procédé à l'audition de quatre témoins, le 8 avril 2016. A l'issue de cette audience, les parties ont plaidé et la cause a été gardée à juger.

**u.** Par jugement JTBL/479/2016 du 19 mai 2016, expédié pour notification aux parties le 25 mai suivant, le Tribunal a constaté que le contrat de bail liant C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et portant sur l'arcade au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ (GE), comprend la jouissance exclusive du WC et du dépôt situés dans la buanderie, ainsi que la jouissance commune de la buanderie (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Par acte expédié le 1<sup>er</sup> juillet 2016 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation.

Cette procédure est actuellement pendante devant la Cour.

**v.** Le 5 octobre 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont déposé au greffe de la Cour une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles.

Ils ont conclu, sous suite de frais et dépens de 2'000 fr. au moins, à ce que la Cour ordonne à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ 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, dise qu'en cas de violation de cette obligation, les locataires seront condamnés, conjointement et solidairement, au paiement d'une amende de 5'000 fr., et à une amende de 1'000 fr. par jour d'inexécution, à leur verser, et dise, en toutes hypothèses, que les bailleurs seront autorisés à procéder à l'évacuation de la buanderie, du WC et du local qui y est inclus de tout objet ou meuble appartenant aux locataires, ainsi qu'à effectuer les travaux de réfection nécessaires (sols, plafonds et toutes les parois) dans la buanderie, le WC et le local, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP. Ils ont également renoncé, en l'état, à requérir des sûretés des locataires.

---

A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont allégué qu'il était impératif que la buanderie et toutes les caves de l'immeuble soient totalement évacuées de tout objet afin que des travaux de réfection et d'entretien soient entrepris. A leur sens, les locataires ne disposaient pas de la jouissance exclusive de la buanderie de l'immeuble; le WC et le dépôt se trouvant dans celle-ci avaient par conséquent également été mis à disposition des locataires à bien plaisir. En toute hypothèse, en application de l'art. 257h CO, les locataires étaient tenus de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose louée ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. Ils s'exposaient, à défaut de réalisation des travaux projetés, à un préjudice difficilement réparable, compte tenu du délai au 31 décembre 2016 fixé par l'Office cantonal de l'énergie pour les exécuter.

A l'appui de leur requête, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont produit une décision de l'Office cantonal de l'énergie du 11 janvier 2016, des échanges de correspondances intervenus entre A\_\_\_\_\_ et le conseil des locataires en septembre 2015, un courrier de l'entreprise J\_\_\_\_\_ SA du 16 septembre 2016, une correspondance de l'entreprise I\_\_\_\_\_ SARL du 3 octobre 2016, et un pli de la concierge de l'immeuble du 28 septembre 2016.

w. Par arrêt du 11 octobre 2016, la Cour a rejeté les mesures superprovisionnelles requises.

x. Dans leur réponse du 19 octobre 2016, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande, les bailleurs devant être condamnés à leur verser 2'750 fr., hors TVA, à titre de dépens.

Ils ont fait valoir que l'admission des mesures provisionnelles préfigurerait la décision au fond. Les bailleurs n'avaient pas rendu vraisemblable subir un préjudice difficilement réparable. Les locataires ont également contesté l'urgence alléguée, soulignant que la décision de l'Office cantonal de l'énergie datait de janvier 2016. Par ailleurs, les bailleurs agissaient de manière téméraire en multipliant les procédures – civiles, pénales et administratives – justifiant leur condamnation aux frais et dépens, en dépit du caractère gratuit de la procédure devant la juridiction des baux et loyers.

C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont versé trois ordonnances pénales rendues le 12 octobre 2016 par le Ministère public genevois, un procès-verbal d'audience du 4 mars 2015 devant le Tribunal des prud'hommes et un jugement du Tribunal administratif de première instance du 29 septembre 2016.

y. Par réplique du 7 novembre 2016, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont indiqué avoir requis, depuis le mois de juillet 2015, l'évacuation de la buanderie. Des travaux de rénovations devaient y être effectués à bref délai. Par ailleurs, des travaux d'entretien urgents devaient également être entrepris dans la buanderie, le dépôt et les WC. L'inexécution desdits travaux

engendrerait un préjudice tant financier que contractuel, l'état général du bâtiment se détériorant chaque jour.

**z.** A l'audience de comparution personnelle du 9 novembre 2016, le conseil des locataires a dupliqué, précisant que l'art. 260 al. 1 CO faisait obstacle aux travaux projetés, le bail ayant été résilié préalablement à ceux-ci. Il convenait également d'examiner si ces travaux pouvaient raisonnablement être imposés aux locataires.

B\_\_\_\_\_ a précisé la conclusion n° 2 prise dans la requête, en ce sens que l'évacuation des locataires devait être ordonnée de manière temporaire, soit jusqu'à l'exécution définitive des travaux, au 31 août 2017 au plus tard. Il a indiqué qu'une autorisation de construire n'était à son sens pas nécessaire concernant les travaux d'assainissement des embrasures, lesquels avaient débuté dans les étages de l'immeuble au mois d'octobre 2016. L'immeuble était protégé. Des travaux de réfection des sols et murs de la buanderie, du local et du WC devaient être réalisés. En sus de ceux-ci, une intervention devait également avoir lieu sur la ventilation traversant la buanderie. Le coût des travaux de la façade étaient de l'ordre de 20'000 fr. à 30'000 fr. Celui de l'ensemble des travaux, hors ventilation qui n'était pas encore budgété, était estimé à au moins 50'000 fr.

Les locataires ont persisté dans leurs conclusions.

Les parties ont plaidé et chacune a persisté dans ses conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

### **EN DROIT**

1. **1.1** La Cour est compétente pour ordonner de nouvelles mesures provisionnelles lorsque la procédure au fond fait l'objet d'un appel (art. 276 al. 3 CPC; TAPPY, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 268).  
**1.2** En l'espèce, la requête en mesures provisionnelles a été déposée selon la forme prescrite et devant l'autorité compétente (art. 130 ss). Elle est, partant, recevable.
2. La procédure sommaire est applicable aux mesures provisionnelles (art. 248 let. d CPC). La preuve est généralement apportée par titre au sens de l'art. 177 CPC et, sauf exception, la maxime des débats s'applique (art. 55 al. 1 CPC; BOHNET, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 201-202). Le requérant est ainsi tenu d'apporter tous les faits pertinents à l'appui de sa prétention et de produire les preuves qui s'y rapportent.

- 
3. **3.1** A teneur de l'art. 268 al. 2 CPC, l'entrée en force de la décision sur le fond entraîne la caducité des mesures provisionnelles. Le Tribunal peut ordonner leur maintien, s'il sert l'exécution de la décision ou si la loi le prévoit.

Les mesures provisionnelles restent en principe en vigueur jusqu'à l'entrée en force de la décision au fond; elle peuvent toutefois être modifiées ou révoquées si les circonstances se sont modifiées après leur prononcé, ou s'il s'avère par la suite qu'elles sont injustifiées (art. 268 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_168/2016 du 29 septembre 2016 consid. 4.1).

**3.2** En l'espèce, des mesures provisionnelles ont été ordonnées par le Tribunal le 18 août 2015, lesquelles ont été validées par les intimés par le dépôt d'une requête en constatation de droit, le 15 septembre 2015. Par jugement du 16 mai 2016, le Tribunal a constaté que le bail liant les parties comprend la jouissance exclusive du WC et du dépôt situés dans la buanderie, ainsi que la jouissance commune de ladite buanderie. Les appelants ont formé appel de ce jugement, lequel a un effet suspensif *ex lege* (art. 315 al. 1 CPC), de sorte qu'il n'est pas entré en force. Par conséquent, les mesures provisionnelles susmentionnées continuent de déployer leurs effets.

4. **4.1** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le Tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes :

- a. Elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être;
- b. Cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable.

Il s'agit-là de conditions cumulatives comme cela ressort des textes allemand et italien de la loi (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment la cessation d'un état de fait illicite (art. 262 let. b CPC).

Les conditions de la mesure provisionnelle n'ont pas à être prouvées de manière absolue; le requérant doit les rendre vraisemblables ou plausibles. Il n'est pas nécessaire que le juge soit persuadé de l'existence des faits; il suffit que, sur la base d'éléments objectifs, il acquière l'impression d'une certaine vraisemblance de l'existence des faits pertinents, sans pour autant qu'il doive exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement (ATF 139 II 86 consid. 4.2; 132 III 715 consid. 3.1 p. 720; ATF 130 III 321 = JdT 2005 I 618 cité par HOHL, Procédure civile, Tome II, n. 1773 p. 325).

La preuve de la vraisemblance doit être apportée pour les conditions auxquelles sont soumises les mesures provisionnelles, à savoir : la prétention au fond, l'atteinte ou le risque d'une atteinte à la prétention au fond et le risque d'un préjudice difficilement réparable (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325; BOHNET, Procédure civile suisse, p. 220).

Rendre vraisemblable la prétention signifie que le requérant doit rendre vraisemblable, d'une part, les faits à l'appui de celle-ci et, d'autre part, que la prétention fonde vraisemblablement un droit. Le requérant doit ainsi rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès (arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 consid. 3.2 = SJ 2006 I 371; BOHNET, Code de procédure civile commenté, n. 7 ad art. 261 CPC et réf. citées).

En effet, la mesure provisionnelle ne peut être accordée que dans la perspective de l'action au fond qui doit la valider (art. 263 et 268 al. 2 CPC). Le juge peut se limiter à un examen sommaire des questions de droit (ATF 139 III 86 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 5P.422/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.2, in SJ 2006 I 371; BOHNET, op. cit., n. 7 ad art. 261 CPC et les références citées).

Le juge doit évaluer les chances de succès de la demande au fond et admettre ou refuser la mesure selon que l'existence du droit allégué apparaît plus vraisemblable que son inexistence (HOHL, op. cit., n. 1774 p. 325 et réf. citées).

En outre, la vraisemblance requise doit porter sur un préjudice difficilement réparable, qui peut être patrimonial ou immatériel (BOHNET, op. cit., n. 11 ad art. 261 CPC; KOFMEL EHRENZELLER, KuKo-ZPO, 2010, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 20 ad art. 261 CPC). La condition du préjudice difficilement réparable vise à protéger le requérant du dommage qu'il pourrait subir s'il devait attendre jusqu'à ce qu'une décision soit rendue au fond (ATF 116 Ia 446 consid. 2).

La notion de préjudice difficile à réparer s'examine à l'aune de l'efficacité du jugement à rendre à l'issue de la procédure ordinaire, qui en serait compromise sans l'ordonnance provisionnelle (arrêts du Tribunal fédéral 4P.85/2004 du 14 juin 2004 consid. 2.3 et 4P.5/2002 du 8 avril 2002 consid. 3b; KOFMEL EHRENZELLER, op. cit., n. 8 ad art. 261 CPC).

Enfin, la mesure doit respecter le principe de la proportionnalité, par quoi on entend qu'elle doit être adaptée aux circonstances de l'espèce et ne pas aller au-delà de ce qu'exige le but poursuivi. Les mesures les moins incisives doivent avoir la préférence. La mesure doit également se révéler nécessaire, soit indispensable pour atteindre le but recherché, toute autre mesure ou action judiciaire ne permettant pas de sauvegarder les droits du requérant (Message CPC ad art. 258, p. 6962).

**4.2** En vertu de l'art. 257h al. 1 CO, le locataire est tenu de tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages, ce qui signifie qu'il ne doit supporter que les réparations nécessaires. La nécessité s'apprécie de manière objective, sans égard à l'opinion du locataire, à l'aune de l'obligation d'entretien du bailleur, qui n'entend pas laisser les locaux se dégrader (HIGI, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 257h CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008 p. 237; du même auteur, Commentaire romand, Code des Obligations I, n. 3 ad art. 257h CO). L'urgence des travaux n'est à cet égard pas déterminante (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 237; SVIT-KOMM, 2e éd. Zurich 1998, n. 12 ad art. 257h CO). Les réparations nécessaires que le locataire est tenu de supporter doivent être distinguées des travaux qui améliorent la chose louée, avec une éventuelle répercussion sur le montant du loyer (TERCIER, Les contrats spéciaux, p. 281 n. 1951; SVIT-KOMM, op. cit., n. 9 ss ad art. 257h CO). Ces derniers ne peuvent être imposés aux locataires qu'aux conditions de l'art. 260 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.306/200 du 20 février 2004 consid. 3.3; LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., p. 289; WEBER, Commentaire bâlois, n. 2 ad art. 257h CO) et sont assujettis, à Genève, à certaines exigences découlant au droit cantonal de la construction, en particulier de la LDTR (cf. FAVRE, Droit de la rénovation et force dérogatoire du droit fédéral, RDAF 2002, p. 1 ss, 11 s.).

**4.3** L'article 3 alinéa 1 LDTR assujettit à ladite loi les travaux de transformation et de rénovation (cf. lettres a à d).

L'article 3 alinéa 1 lettre d LDTR définit les travaux de transformation comme des travaux de rénovation, soit "la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution intérieure des logements".

A la notion de travaux de rénovation, la loi oppose celle de travaux d'entretien.

Selon la note explicative concernant la procédure auprès du Département de l'Aménagement, du Logement et de l'Energie relative aux travaux dans les appartements ([ge.ch/amenagement/media/amenagement/.../ac\\_notice\\_ldtr.pdf](http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/.../ac_notice_ldtr.pdf)), l'article 3 alinéa 2 LDTR exclut du champ d'application de la LDTR les travaux d'entretien soit, "les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation". Cette disposition précise encore qu'en principe "les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés comme des travaux de transformation", à moins qu'ils n'engendrent "une amélioration du confort existant".

**4.4** L'art. 260 al. 1 CO permet au bailleur de procéder à des travaux de rénovation durant le bail à deux conditions. La première condition est que les travaux puissent être raisonnablement imposés au locataire. La deuxième condition est que le bail n'a pas été résilié. Cette formulation n'est pas très heureuse (HIGI,

---

op. cit., n. 46 ad art. 260 CO). Le législateur n'a pas voulu qu'un locataire subisse les désagréments de travaux dans son logement, alors que le bail est résilié et qu'il ne bénéficiera pas, ensuite, de l'avantage d'avoir des locaux rénovés. Le moment déterminant est celui du début des travaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_163/2007 du 8 août 2007 consid. 4.2.2; HIGI, op. cit., n. 50 s. ad art. 260 CO; Schweizerisches Mietrecht, SVIT-KOMMENTAR, 2e éd., n. 34 ad art. 260-260a CO).

Lors de l'exécution des travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire, de sorte qu'il doit prendre toutes les précautions nécessaires afin d'incommoder le moins possible le locataire (LACHAT, Le bail à loyer, op. cit., op. 296; AUBERT, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, n. 41 ad art. 260 CO).

Lorsqu'il s'agit d'exécuter des travaux "mixtes", soit des travaux de rénovation et d'entretien, le locataire est tenu de les souffrir si les conditions de l'art. 257h al. 1 et 260 al. 1 CO sont réunies (AUBERT, op. cit., n. 37 ad art. 260 CO).

**4.5** Il convient en l'espèce d'examiner, sous l'angle de la vraisemblance, si les conditions d'octroi des mesures provisionnelles requises sont réalisées.

D'emblée, la Cour retient que les requérants font à la fois référence à des travaux de rénovation de l'immeuble et à des travaux d'entretien urgents. Conformément aux dispositions rappelées ci-avant, les travaux de rénovation sont soumis à autorisation de construire, laquelle n'a pas été déposée, selon les déclarations des requérants, ni *a fortiori* été obtenue. Par ailleurs, et s'agissant des travaux d'entretien que les requérants disent vouloir entreprendre dans la buanderie, le local et le WC, les requérants n'ont pas rendu vraisemblable qu'une autorisation de construire n'est pas nécessaire. Il apparaît douteux que tel soit le cas, compte tenu du montant des travaux évoqués par les requérants. Les travaux de ventilation – qui passe à travers les locaux – ne sont pour leur part pas budgétés. De plus, les requérants ont admis que l'immeuble est protégé, sans pouvoir indiquer à la Cour le régime juridique affectant ledit immeuble. Par conséquent, les requérants n'ont pas rendu vraisemblable qu'ils sont autorisés à exécuter les travaux qu'ils souhaitent faire dans l'immeuble.

De plus, il n'est pas non plus rendu vraisemblable que les travaux projetés puissent être exécutés par les entreprises mandatées par les requérants. Il ressort en effet du courrier de l'entreprise I\_\_\_\_\_ du 3 octobre 2016, que si les travaux de rénovation des sols et des caves ne débutaient pas dès le 10 octobre 2016, ils ne pourraient être effectués qu'en 2017, vraisemblablement au printemps.

Par ailleurs, il n'est pas non plus rendu vraisemblable que les travaux puissent être imposés aux locataires, dès lors que leur bail a été résilié avant que ne débutent lesdits travaux, conformément à l'art. 260 CO. Les requérants n'ont pas plus rendu

vraisemblable que les intérêts des locataires aient été pris en compte. Ils n'ont en effet pas encore planifié l'intégralité des travaux qu'ils entendent faire dans l'immeuble et n'ont pas fourni d'indications précises et détaillées s'agissant du déroulement des travaux.

Enfin, les mesures requises se confondent avec la procédure au fond actuellement pendante devant la Cour. Les requérants ont en effet, dans ce cadre, conclu à ce que la Cour constate que le bail liant les parties ne comprend pas la jouissance exclusive de la buanderie, du local et du WC et à ce qu'elle ordonne aux locataires de procéder à l'évacuation de tout objet desdits locaux.

Les conditions cumulatives de l'octroi de mesures provisionnelles ne sont par conséquent pas réunies.

Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si les requérants ont rendu vraisemblable l'urgence des mesures, ni s'ils subissent un préjudice difficilement réparable.

**4.6** Par conséquent, les requérants seront déboutés de leur requête en mesures provisionnelles.

5. A la teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). Les parties seront dès lors déboutées de leurs conclusions sur ce point.
6. S'agissant de mesures provisionnelles, la voie du recours en matière civile au Tribunal fédéral est ouverte (art. 72 al. 1 LTF), la valeur litigieuse étant *a priori* supérieure à 15'000 fr. Dans le cas d'un recours formé contre une décision portant sur des mesures provisionnelles, seule peut être invoquée la violation de droits constitutionnels (art. 98 LTF).

\* \* \* \* \*

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

**Statuant sur mesures provisionnelles :**

**A la forme :**

Déclare recevable la requête de mesures provisionnelles déposée le 5 octobre 2016 par A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ dans la cause C/19271/2015.

**Au fond :**

La rejette.

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 Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 6.*