



POUVOIR JUDICIAIRE

C/27530/2012

ACJC/263/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 FÉVRIER 2016

Entre

1) **Monsieur A**_____, domicilié _____, (GE),
2) **B**_____, p.a. Monsieur A_____, _____, (GE), appelants sur appel principal et intimés sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 juin 2015, comparant tous deux par Me Pascal PÉTROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

1) **Monsieur C**_____, domicilié _____, (GE),
2) **D**_____ **EN LIQUIDATION**, p.a. Monsieur C_____, _____, (GE), intimés sur appel principal et appelants sur appel joint, comparant tous deux par Me Cyril MIZRAHI, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 2 mars 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 24 juin 2015, expédié pour notification aux parties le lendemain et reçu par A_____ et B_____ le 26 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions des deux parties en libération des sûretés (ch. 1 du dispositif) et les conclusions additionnelles introduites par C_____ et D_____ [*actuellement* : D_____ EN LIQUIDATION] dans leur écriture du 1^{er} juillet 2013 (ch. 2), a condamné C_____ et D_____ [*actuellement* : D_____ EN LIQUIDATION] à payer à A_____ la somme de 8'016 fr. 78, plus intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2013, à titre de remise en état des locaux (ch. 3) et la somme de 10'586 fr. 80, plus intérêts à 5% l'an dès le 13 décembre 2012, à titre de dommages et intérêts (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 26 août 2015 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation des chiffres 3 à 5 du dispositif en reprenant leurs conclusions formulées en première instance, tendant à la condamnation de leurs parties adverses à leur payer les sommes suivantes :
- 29'150 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 juillet 2012 à titre de frais d'avocat engagés dans le cadre des plaintes et actions en justice d'autres locataires,
 - 6'080 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 décembre 2012, à titre de réduction de loyer en faveur de E_____ en application du jugement du 13 novembre 2012,
 - 15'093 fr. 45 avec intérêts à 5% l'an dès le 13 décembre 2012, à titre de montants versés à F_____ en application du jugement du 13 novembre 2012 (réduction de loyer et dommages et intérêts) et
 - 17'092 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2013, à titre de frais de travaux de remise en état des locaux.
- b.** Le 30 septembre 2015, dans le délai imparti pour répondre, C_____ et D_____ EN LIQUIDATION interjettent appel joint, concluant à l'annulation du chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes autres conclusions. Préalablement, ils concluent à l'apport des procédures C/1_____, C/2_____ et C/3_____, à l'apport des écritures et pièces d'A_____ et B_____ dans les procédures C/1_____ et C/2_____ et, enfin, à l'audition des témoins 2 à 9, 12 à 14 et 16 de leur liste de témoins du 16 janvier 2014, sans expliquer à quels allégués de fait se rapportent ces moyens de preuve.

c. En réponse à l'appel joint, A_____ et B_____ ont conclu au déboutement des intimés de toutes leurs conclusions.

d. Aux termes de leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

e. Les parties ont été avisées le 7 janvier 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure.

a. A l'époque des faits litigieux, A_____ était propriétaire de l'immeuble sis à la _____, à Genève.

Construit en 1650, cet immeuble est ancien, mal isolé et pourvu de fenêtres à simple vitrage. Il abrite des appartements aux étages, dont un studio sis au premier étage qui était loué à F_____, et un appartement sis au troisième étage qui était loué à E_____. Au rez-de-chaussée, l'immeuble abrite une arcade comprenant deux pièces d'environ 20 m² et 36 m² qui donnent accès à un local en sous-sol, de 38 m².

Avant juillet 2008, l'arcade était occupée par une boutique fermant le soir.

b. Par contrat du 1^{er} juillet 2008, A_____ a loué à _____ et _____ l'arcade en question, à destination d'un "tea-room/wine bar". Le bail prévoyait une clôture de l'exploitation à 22h00 au plus tard et imposait aux locataires de veiller à ne pas importuner le voisinage.

Pour transformer l'arcade en bar, des travaux de transformation ont été entrepris déjà avant l'obtention d'un permis y relatif, et le permis finalement délivré n'a pas été respecté concernant les conditions posées en matière d'isolation phonique, entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Le plafond dans l'une des salles de l'arcade constituait directement le plancher du studio sis au-dessus, occupé par F_____, et la mise en place d'un faux-plafond isolant avait été écartée lors des travaux de transformation, pour des raisons d'esthétique.

Selon le témoin G_____, acousticien ayant mesuré les bruits aériens et solidiens dans l'arcade à fin novembre 2008, les normes en vigueur n'y permettaient même pas l'exploitation d'un établissement sans musique, mais les services compétents avaient donné l'autorisation de transformer l'arcade en bar, au regard de sa petite dimension et en dérogation aux normes applicables. Il aurait fallu reconstruire l'immeuble pour respecter les normes en matière de protection contre les nuisances sonores, aucune autre mesure n'étant suffisante à cet égard.

c. Essentiellement en raison du bruit et des heures de fermeture tardives, l'exploitation du bar, à l'enseigne "*H_____*", a donné lieu à des plaintes des autres locataires auprès de la régie gérant l'immeuble, I_____, et auprès d'A_____.

En mars 2010, lorsque l'exploitation du bar "*H_____*" a cessé, tous les locataires de l'immeuble ont expressément signalés tant à I_____ qu'à A_____ qu'ils ne souhaitent plus être confrontés aux problèmes – décrits en détail - rencontrés pendant l'exploitation du bar "*H_____*".

d. Par contrat du 13 mars 2010, les exploitants du bar "*H_____*" ont vendu leur fonds de commerce à D_____, sous la condition suspensive de l'acceptation du transfert de bail.

D_____, dont le but social comprenait notamment l'exploitation de bars, a été inscrite au Registre du commerce le 14 juillet 2010.

Parmi ses associés figurait C_____ aux côtés de J_____, barman et associé-gérant de la société de septembre 2010 jusqu'en mars 2013.

e. Par contrat du 21 mai 2010, A_____ a loué l'arcade au rez-de-chaussée de son immeuble à C_____, et selon un avenant du 8 septembre 2010, D_____ est devenue conjointement et solidairement responsable des obligations contractuelles de C_____, dès le 1^{er} octobre 2010.

Les locaux étaient destinés à "*l'exploitation d'un tea-room, bar à vins et bières avec possibilité de petite restauration*".

La durée du bail a été fixée à cinq ans, du 1^{er} juin 2010 au 31 mai 2015.

Le loyer, charges non comprises, a été fixé à 43'200 fr. par an.

Selon l'article 10 des clauses particulières du contrat, le locataire devait veiller à ce que son activité ne créât aucune gêne, en particulier sonore et/ou olfactive, pour les autres locataires. Il s'engageait à prendre à sa charge toutes mesures utiles afin de réduire, voire supprimer, toute nuisance pouvant provenir de son exploitation. Il devait veiller particulièrement à ne pas provoquer de nuisances sonores après 22 heures.

f. Un dépôt de garantie de loyer a été effectué.

g. Avant et lors de la conclusion du bail, ni les vendeurs du fonds de commerce du bar "*H_____*", ni I_____, ni A_____ n'ont rendu C_____ et/ou D_____ attentifs à l'insuffisance de l'isolation phonique de l'immeuble et aux plaintes passées des autres locataires.

Selon les allégués de C_____ et D_____, expressément contestés par A_____ et B_____, leur attention n'a pas été spécialement attirée sur l'article 10 des clauses particulières du contrat mais, bien au contraire, leurs pourparlers précontractuels ont porté sur la possibilité d'ouvrir le bar jusqu'à 2 heures du matin.

Selon les allégués d'A_____ et B_____, expressément contestés par C_____ et D_____, en l'absence d'un juste motif de refus, A_____ se sentait obligé de transférer le contrat de bail aux repreneurs du fonds de commerce du bar.

h. C_____ et D_____ ont eu recours aux services du témoin K_____, technicien en sonorisation, pour les conseiller sur la meilleure façon d'équiper leur bar. Conformément aux conseils du témoin, chaque pièce a été équipée d'un haut-parleur de bonne qualité dans tous les coins, deux amplificateurs ont été installés au vu du nombre important de haut-parleurs, et un "zoner" a été mis en place pour régler le volume de la musique dans chaque pièce individuellement. Cette configuration valait pour un bar, et non pas pour un tea-room. Selon le témoin qui avait par la suite fréquenté l'établissement, la musique diffusée y était agréable sans être forte. Il s'agissait d'une musique d'ambiance qui permettait encore de soutenir une conversation, mais non pas d'une simple musique de fond comme dans les grands magasins.

i. Le 5 juillet 2010, alors que C_____ et D_____ envisageaient une extension des heures d'ouverture de leur futur bar jusqu'à 2 heures du matin, I_____ a transmis à C_____ le rapport d'expertise établi le 1^{er} décembre 2008 par G_____. A teneur de ce document, l'isolation aux bruits aériens exigée pour un bar ouvert jusqu'à 2 heures du matin était impossible à atteindre dans l'arcade.

Le 14 juillet 2010, C_____ s'est adressé à I_____ en se référant à ce rapport. Il a relevé que l'exploitation des locaux telle qu'elle était prévue dans le contrat n'était a priori pas autorisée et a considéré que l'amélioration de l'isolation phonique était à la charge du bailleur.

j. Dès le 22 juillet 2010, C_____ et D_____ ont exploité dans l'arcade louée un établissement public à l'enseigne "L_____" (ci-après : L_____).

Leur bar – bientôt ouvert en semaine jusqu'à 1 heures du matin et jusqu'à 2 heures du matin les vendredis et samedis – a rapidement eu du succès, au point que sa petite surface était insuffisante pour accueillir la clientèle qui s'agglutinait donc aussi à l'extérieur de l'établissement, avec des consommations à la main et générant du bruit qui, renvoyé par des immeubles en face, parvenait facilement aux locataires cherchant leur sommeil derrière le simple vitrage de leurs fenêtres.

k. Par courrier du 5 octobre 2010, I_____ a informé C_____ de plaintes d'autres locataires de l'immeuble au sujet de bruit provenant de l'intérieur de

l'établissement sous forme de musique trop forte et de l'extérieur sous forme de voix de clients.

La régie a menacé C_____ de résiliation anticipée du bail s'il ne cessait de troubler la quiétude des voisins.

l. Le lendemain, le Service de la protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (ci-après : SPBR) s'est adressé à D_____ pour lui faire part de sa saisine d'une plainte de voisinage en raison de nuisances sonores ayant pour origine la musique de L_____. Le service relevait que l'exploitant de celle-ci n'avait pas été autorisé par le Service du Commerce à diffuser de la musique pouvant déranger le voisinage.

m. C_____ et D_____ ont répondu à I_____ par courrier du 13 octobre 2010, relevant que les locaux loués présentaient un défaut d'isolation phonique connu du bailleur. Ils ont fait état de leur intention de prendre des mesures pour limiter tant les émissions sonores dues à la musique que le bruit causé par la clientèle à l'extérieur.

n. Le 10 novembre 2010, plusieurs locataires ont adressé un courrier au bailleur, se plaignant des nuisances sonores, spécialement nocturnes, produites par l'exploitation de L_____. A l'intérieur de l'immeuble, la musique s'entendait parfois jusqu'au 3^{ème} étage. En outre, les clients faisaient du bruit dehors, même après la fermeture, à deux heures du matin. Les six signataires du courrier ont annoncé leur intention de se prévaloir de leur droit à une réduction de loyer si des mesures n'étaient pas rapidement prises.

o. Le Service du commerce a fixé l'horaire de fermeture de L_____ à minuit dès le 1^{er} janvier 2011.

p. Par avis adressés le 22 février 2011 à C_____ et à D_____, A_____ a résilié le bail pour le 30 juin 2011.

Cette résiliation a fait l'objet d'une procédure judiciaire tendant à son annulation.

q. En mars 2011, L_____ a accueilli, en semaine, une "*soirée* _____" en prévoyant de servir 50 participants dans ses locaux. Finalement, 300 clients sont venus.

Ayant alors été débordés, les exploitants du bar ont pris ensuite les mesures durables suivantes : fermeture de la porte de l'établissement dès 20h00, interdiction aux clients de sortir des verres à l'extérieur, engagement d'un chuchoteur et examen des possibilités d'améliorer l'isolation phonique des locaux.

r. Le 1^{er} avril 2011, Me M_____, huissier judiciaire, s'est rendu aux abords et dans deux habitations de l'immeuble sis au _____. Entre 23h05 et 23h50, il a

constaté que de la musique, des éclats de voix, des rires, des cris ainsi que des hurlements par intermittence étaient distinctement audibles notamment depuis le studio de F_____, provenant des fenêtres et du plancher. Des vibrations des basses de haut-parleurs étaient également perceptibles à travers le plancher et la musique était parfois interrompue pour laisser chanter la clientèle. Dans l'appartement de E_____, il a entendu les bruits de voix de clients de L_____ se trouvant dehors. L'huissier a relevé que l'immeuble d'en face faisait écho et que les fenêtres fermées ne protégeaient pas les habitants du bruit extérieur.

s. Dès le 11 avril 2011, à la demande des exploitants, le Service du commerce a de nouveau autorisé un dépassement des heures d'ouverture jusqu'à une heure du matin en semaine et jusqu'à 2 heures du matin les week-ends.

t. En juin 2011, à la suite de doléances de F_____, le SPBR a fait procéder à des prises de mesures continues du bruit dans son studio, fenêtres fermées, du jeudi 23 au dimanche 26 juin 2011. Les mesures enregistrées ont permis de constater des dépassements très élevés des normes de protection contre les bruits aériens et solidiens, générés essentiellement par la musique diffusée à l'intérieur du bar.

Ces constatations ont fait l'objet d'un rapport adressé le 14 juillet 2011 par le SPBR au Service du commerce. Le SPBR a notamment considéré que les haut-parleurs diffusant des basses fréquences devaient être impérativement supprimés.

u. Dans un courrier entre architectes daté du 31 janvier 2012 et adressé en copie aux exploitants de L_____, G_____ a considéré, au regard des mesures prises par le SPBR en juin 2011, que la pose d'un plancher flottant avait légèrement amélioré l'isolation phonique, par rapport à celle en place au 27 septembre 2008. Le manque d'isolation restait toutefois important et ne pouvait être corrigé sans une reconstruction complète de l'immeuble.

v. A la suite d'un nouveau rapport du SPBR selon lequel l'isolation au bruit aérien n'était pas conforme à la norme SIA, une réunion avec les personnes concernées a été organisée par le Service du commerce le 26 janvier 2012, puis un délai au 2 février 2012 a été octroyé aux exploitants de L_____ et à A_____ pour proposer des solutions de mise en conformité.

w. Par décision du 29 février 2012, le Service du commerce a ordonné la fermeture de L_____ en raison de la non-conformité des locaux.

Il résultait de sa décision que, selon l'avis d'un acousticien, la norme SIA ne pouvait même pas être respectée par un établissement public sans musique, en raison des caractéristiques du bâtiment.

x. Compte tenu de l'impossibilité d'améliorer suffisamment l'isolation phonique de l'arcade, D_____ n'a pas jugé opportun de contester la décision prise par le Service du commerce.

L_____ a fermé ses portes le 1^{er} mars 2012.

y. Par courrier du 2 mai 2012, C_____ et D_____ ont déclaré résilier le contrat de bail avec effet immédiat, au motif que la mauvaise isolation phonique empêchait l'exploitation d'un "tea-room". Ils ont annoncé leur intention de réclamer une réduction de loyer, ainsi que des dommages et intérêts.

Leur résiliation a rendu sans objet la procédure judiciaire tendant à l'annulation de la précédente résiliation du même bail, par A_____.

z. Aux termes d'un état des lieux effectué le 29 mai 2012 et signé notamment par C_____, celui-ci s'est engagé à prendre à sa charge un certain nombre de travaux, y compris l'arrachage de la moquette au sous-sol, et la "repose" du bar au sous-sol avec l'évier et la batterie, ainsi que le "nettoyage complet de l'arcade, sauf sol".

aa. Par courrier de son conseil adressé à celui de C_____ et D_____ le 4 septembre 2012, A_____ a fait état de dégâts constatés sous le bar, après sa démolition. Selon A_____, le parquet s'y était révélé abîmé par des dépôts de bière et des bris de verre, au point qu'un simple ponçage s'avérait insuffisant.

bb. Par jugements définitifs JTBL/4_____ (cause C/2_____) et JTBL/5_____ (cause C/6_____) du 13 novembre 2012, le Tribunal des baux et loyers a accordé une réduction de 30% sur les loyers dus par E_____ et F_____, en raison des nuisances sonores générées par L_____. A_____ a ainsi dû s'acquitter du montant de 6'080 fr. 10 en faveur du premier et de 4'932 fr. 30 en faveur du second.

F_____ a également obtenu les montants de 864 fr. et 9'297 fr. 85 à titre de dommages et intérêts correspondant aux frais d'huissier et d'avocat.

cc. Par courrier d'avocat adressé à A_____ le 21 novembre 2012, C_____ et D_____ ont contesté l'existence de défauts cachés, au moment de leur sortie des locaux.

D. a. Par requête déposée le 5 décembre 2012 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission du 19 février 2013 et portée devant le Tribunal le 28 février 2013, C_____ et D_____ ont conclu à la libération de la garantie de loyer.

b. Le 6 mai 2013, A_____ a conclu au déboulement des locataires et formé une demande reconventionnelle en paiement des sommes indiquées ci-dessus sous let. B. a.

c. C_____ et D_____ ont conclu au déboulement d'A_____ de toutes ses conclusions reconventionnelles.

Ils ont pour leur part présenté des conclusions complémentaires, en paiement des sommes suivantes :

- 43'200 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 25 mai 2010,
- 75'600 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 15 avril 2011, à titre de réduction de loyer,
- 624'491 fr. 51 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2012, à titre de dommages et intérêts.

Ce faisant, ils ont admis devoir à A_____ la somme de 6'836 fr. 78 à titre de réparation de certains dégâts causés aux locaux loués, notamment aux murs et boiseries. Ils ont en revanche contesté devoir payer des frais pour l'enlèvement du bar, l'arrachage de la moquette, le remplacement des convecteurs, l'enlèvement des autocollants et le nettoyage des vitres (non visés par l'état des lieux de sortie, selon eux) et la réfection du parquet (les dégâts invoqués – tardivement, selon eux – ne concernant qu'une petite surface, largement inférieure à la surface refaite).

d. B_____, nouvelle propriétaire de l'immeuble litigieux depuis le 21 décembre 2012, a répliqué en déclarant se substituer à A_____ et en persistant dans les précédentes conclusions de celui-ci.

e. Aux termes de leur duplique, C_____ et D_____ ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

E. a. Le 21 décembre 2012, A_____ avait transféré l'immeuble à B_____, société dont il est l'associé gérant et qui a son siège à son domicile, alors que l'autre associée d'B_____ est N_____ dont A_____ est aussi l'associé gérant et dont le siège se trouve également à son domicile.

C_____ s'étant opposé à la substitution de partie tandis qu'A_____ et B_____ s'en étaient rapportés à justice à ce sujet, le Tribunal a décidé que les parties défenderesses et demanderesses reconventionnelles étaient A_____ et B_____.

b. S'agissant des travaux de remise en état des locaux, A_____ a notamment produit une facture (datée du 29 juin 2012) de 1'180 fr. relative à l'arrachage et l'évacuation de la moquette et de la colle restée attachée au parquet, une facture (datée du 28 août 2012) de 1'490 fr. 40 pour "*débarrasser*" le bar, une facture (également datée du 28 août 2012) de 410 fr. 40 pour enlever les autocollants et nettoyer les vitres au rez-de-chaussée et une facture (datée du 15 novembre 2012) de 4'900 fr. pour réparer les parquets, les poncer et vernir sur une surface totale de 95,2 m², au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'arcade.

S'agissant de ses frais d'avocat, A_____ a indiqué que son conseil avait soutenu la régie, confrontée aux plaintes des autres locataires, et assuré la défense de ses

intérêts dans les trois procédures intentées en justice, dont une jusqu'au stade de la tentative de conciliation. Il a produit cinq notes d'honoraires des 6 janvier 2012 (de 8'100 fr., pour l'activité fournie jusqu'à cette date depuis une date non déterminée), 24 avril 2012 (de 13'500 fr.), 5 juin 2012 (de 3'240 fr.), 13 novembre 2012 (de 2'700 fr.) et 14 janvier 2013 (de 1'620 fr.) concernant "*divers locataires _____ [adresse]*", sans autres précisions au sujet des interventions de l'avocat hors procédure, respectivement durant une ou plusieurs procédures judiciaires déterminées.

A_____ a par ailleurs produit les demandes en justice des locataires F_____ et E_____, du 25 octobre 2010.

c. Interrogé par le Tribunal, A_____ a assuré qu'il aurait préféré transférer le bail à un établissement fermé le soir, tel une chocolaterie avec tea-room, tandis que C_____ a relevé que l'exploitation d'un bar supposait nécessairement la diffusion d'une musique d'ambiance.

d. J_____, ancien associé-gérant de D_____ et barman à L_____ pendant toute la durée de son exploitation, a confirmé que de la musique avait été diffusée en permanence au sein de l'établissement. Il arrivait que des clients "*pouss[ai]ent la chansonnette*". A quelques reprises, des locataires de l'immeuble étaient venus se plaindre essentiellement du bruit provenant de l'extérieur de l'établissement. L_____ était en effet toujours pleine, ce qui générait un attroupement devant l'établissement.

e. Sur la question de l'existence des nuisances émises lors de l'exploitation du bar, C_____ et D_____ ont sollicité l'audition de 15 personnes figurant sous ch. 2 à 9, 12 à 14 et 16 de leur liste de témoins du 16 janvier 2014.

Par ordonnance du 30 janvier 2014, le Tribunal a refusé l'audition de ces personnes au motif que, par jugements JTBL/4_____ et JTBL/5_____, A_____ avait été condamné à accorder des réductions de loyer et à verser des dommages-intérêts à d'autres locataires de l'immeuble, en raison des nuisances sonores provenant du bar exploité par C_____ et D_____.

Par courrier du 4 mars 2014, C_____ et D_____ ont déclaré se réserver la possibilité de contester ultérieurement ladite ordonnance.

f. Le témoin O_____, chef de secteur auprès du Service du Commerce, a déclaré que préalablement à la décision de fermeture de L_____, une dizaine de séances avaient eu lieu depuis 2010 avec différents intervenants publics et les exploitants du "H_____" puis de L_____. Le témoin a relevé que des mesures pour diminuer les nuisances avaient été prises par les exploitants, mais qu'elles s'étaient avérées insuffisantes.

g. Le 2 juillet 2014, D_____ a été dissoute d'office. Depuis lors, elle est devenue D_____ EN LIQUIDATION et C_____ en est devenu l'associé gérant liquidateur.

h. En dernier lieu, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

F. Dans le jugement querellé, le Tribunal a considéré en substance ce qui suit.

S'agissant des frais de débarras du bar, de remplacement de convecteurs, d'enlèvement des autocollants et nettoyage des vitres et de réfection du parquet, le Tribunal a retenu qu'ils n'étaient pas dus parce que les défauts correspondants ne figuraient pas dans l'état des lieux de sortie et n'avaient pas été signalés immédiatement après leur découverte, ni avec assez de précision en ce qui concernait la surface endommagée du parquet. Seul l'arrachage de la moquette avait été admis par les locataires et les frais y afférents étaient dus, en sus de ceux que les locataires avaient admis pour d'autres travaux. S'agissant des frais d'avocat encourus par A_____ dans les procédures engagées contre lui par les autres locataires de l'immeuble, le Tribunal les a considérés comme non établis puisque les pièces produites ne permettaient pas de distinguer les honoraires pour l'activité de l'avocat déployée pendant ces procédures et en dehors de celles-ci. S'agissant de la perte de loyers subie par A_____ en raison du bruit en provenance du bar exploité par C_____ et D_____ EN LIQUIDATION, le Tribunal en a imputé la responsabilité à ces derniers pour ne pas avoir fermé leur établissement à 21h30 chaque soir, puis il a réduit l'indemnisation de moitié parce qu'au printemps 2010, A_____ avait accepté le transfert du bail malgré sa connaissance des défauts d'isolation phonique des locaux et des nuisances sonores causées aux habitants par la précédente exploitation d'un lieu de sortie nocturne. Ainsi, seul le montant de 10'586 fr. 80 était dû.

EN DROIT

1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, n° 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

1.3 L'appel respecte la forme et le délai prescrits par la loi (art. 311 al. 1, art. 130, 131, 145 al. 1 let. b CPC). Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

Elle a notamment la possibilité d'administrer elle-même des preuves (art. 316 al. 3 CPC) ou de renvoyer la cause en première instance pour complément d'instruction (art. 318 al. 1 let. c CPC), y compris pour auditionner des personnes dont le témoignage a été écarté par le Tribunal.

- 2.** Le bailleur et la nouvelle propriétaire de l'immeuble - dont la qualité de partie à la procédure a été retenue par le Tribunal et non pas remise en cause en appel par les parties - réclament le remboursement des frais encourus par le bailleur pour faire débarrasser le bar au sous-sol, faire remplacer des convecteurs, faire enlever des autocollants et nettoyer les vitres au rez-de-chaussée et faire réparer, poncer et vernir les parquets au rez-de-chaussée et au sous-sol.

2.1 A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

Lors de la restitution, le bailleur doit vérifier l'état de la chose et aviser immédiatement le locataire des défauts dont celui-ci répond (art. 267a al. 1 CO). Si le bailleur découvre plus tard des défauts, il doit les signaler immédiatement au locataire (art. 267a al. 3 CO).

Il appartient au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose.

En cas de contestation, il incombe au bailleur réclamant une indemnité (art. 8 CC) de prouver l'existence d'un défaut excédant l'usure normale, l'inexistence de ce défaut lors de l'entrée en jouissance, le dommage qui en résulte pour lui et la communication en temps utile d'un avis du défaut (arrêts du Tribunal fédéral 4A_469/2011 du 22 décembre 2011 consid. 2.1, 4C.261/2006 consid. 3.1; 4C.131/1995 du 15 novembre 1995 consid. 2 in fine, publié in SJ 1996 p. 322).

L'avis des défauts doit être précis et détaillé; des considérations générales telles que "taches dans la cuisine" sont insuffisantes. Le bailleur doit clairement faire connaître au locataire la liste des défauts dont il le tient pour responsable. Si le procès-verbal de sortie des locaux répond à ces exigences, il peut valoir avis des défauts au sens de l'art. 267a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_545/2011 du 11 janvier 2012 consid. 3.2).

Pour le surplus, le procès-verbal contradictoire d'état des lieux d'entrée et de sortie est un moyen de preuve privilégié pour démontrer l'état de la chose à l'entrée et à la sortie du locataire.

2.2 Aux termes d'un état des lieux de sortie établi en commun et signé notamment par le locataire, celui-ci s'est engagé à prendre à sa charge certains travaux non contestés dont le coût total – également admis – s'est élevé à 6'836 fr. 78.

Par ailleurs, aux termes du même état des lieux de sortie, le locataire s'est engagé à prendre à sa charge l'arrachage de la moquette au sous-sol, la "*repose*" du bar ainsi que le nettoyage complet de l'arcade, à l'exception du sol. Le bailleur a ensuite fait arracher ladite moquette, pour un coût – établi par facture – de 1'180 fr. Ce montant est donc dû.

Quant au bar, le bailleur l'a fait enlever pour un coût – également établi par facture – de 1'490 fr. 40, tandis que le locataire n'allègue aucune autre finalité, moins compliquée et donc moins onéreuse, qui aurait été visée par le terme de "*repose*". La Cour en déduit que les parties visaient en réalité, d'un commun accord, la dépose du bar, de sorte que le montant engagé par le bailleur pour ces travaux doit être remboursé.

En revanche, l'expression imprécise de "*nettoyage complet de l'arcade*" ne visait pas clairement l'enlèvement des autocollants et le nettoyage des vitres, de sorte que le montant y relatif n'est pas dû.

En ce qui concerne, enfin, la réparation du parquet, son ponçage et son vernissage, les prétendus défauts ont été signalés après la démolition du bar alors qu'ils étaient nécessairement visibles avant sur toute la surface de l'arcade, à la seule exception de celle, très réduite, qui était directement couverte par le meuble de bar encore à débarrasser. Or, dans l'état des lieux de sortie, les parties avaient expressément exclu de mettre à la charge du locataire les frais de nettoyage du sol. Qui plus est, lorsque des locaux sont mis à bail à destination d'un bar, leur usage convenu implique nécessairement l'écoulement de boissons et la chute de bris de verre, particulièrement néfastes pour un parquet. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de condamner le locataire et sa codébitrice solidaire au remboursement des frais de réparation, de ponçage et de vernissage de tout le parquet de l'arcade.

En définitive, le montant total dû pour les défauts causés aux locaux loués s'élève donc à 9'507 fr. 18 (= 6'836 fr. 78 + 1'180 fr. + 1'490 fr. 40), avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 6 mai 2013, date de la demande reconventionnelle des bailleurs. Le locataire et sa codébitrice seront condamnés à payer ce montant au bailleur, conjointement et solidairement. Il n'y a en revanche pas lieu de les condamner au paiement en faveur de la société appelante (sur appel principal) qui n'a jamais été liée au locataire, ni à sa codébitrice.

3. Le locataire et sa codébitrice solidaire contestent leur condamnation à rembourser la moitié de la perte de loyers subie par le bailleur tandis que celui-ci et la nouvelle propriétaire de l'immeuble réclament le remboursement intégral de cette perte.

3.1 Le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 2 CO).

La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Cette violation n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec qui il vit, des visites, des employés ou des sous-locataires (arrêts du Tribunal fédéral 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2; 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2).

L'art. 257f al. 3 CO ne règle qu'une conséquence particulière de cette violation contractuelle, soit la faculté pour le bailleur de résilier le contrat de façon anticipée. Pour le surplus, les règles générales sont applicables; le bailleur peut demander la réparation du dommage subi en se fondant sur les art. 97 ss CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2 avec références). En particulier, les réductions de loyer accordées à d'autres locataires peuvent être constitutives d'un dommage subi par le bailleur (WESSNER in Commentaire pratique – Droit du bail à loyer, 2010, n° 51, 52 ad art. 257f CO).

Selon l'art. 97 al. 1 CO, lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage en résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. On discerne donc quatre conditions cumulatives : une violation du contrat (sous la forme de l'inexécution ou de la mauvaise exécution d'une obligation), une faute, un rapport de causalité (naturelle et adéquate) et un dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_90/2011 du 22 juin 2011 consid. 2.2.2).

Il appartient au créancier d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute qui est présumée (art. 97 al. 1 CO).

Le débiteur peut apporter une preuve contraire pour chaque fait pertinent. A cet égard, il dispose également d'un droit à la preuve (art. 152 al. 1 CPC; art. 29 al. 2 Cst.). Toutefois, ce droit n'empêche pas le juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de se forger une conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, il a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (arrêt du Tribunal fédéral 5A_256/2015 du 13 août 2015 consid. 2.1.1 avec références; ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 avec références; ATF 138 III 374 consid. 3.1.4 pour l'exclusion d'une contre-preuve, par appréciation anticipée).

3.2 L'art. 44 CO, applicable à la responsabilité contractuelle en vertu de l'art. 99 al. 3 CO, permet de réduire les dommages-intérêts ou même de n'en point allouer lorsque des faits dont la partie lésée est responsable ont contribué à créer

le dommage ou à l'augmenter. L'art. 44 al. 1 CO laisse à cet égard au juge une large marge d'appréciation au sens de l'art 4 CC (ATF 130 III 182 consid. 5.5.2; 127 III 453 consid. 8c p. 459).

Par ailleurs, la faute ou le fait propre du lésé peut rompre le lien de causalité adéquate si elle constitue une circonstance tout à fait exceptionnelle ou apparaît si extraordinaire que l'on ne pouvait pas s'y attendre. Il ne suffit pas que l'acte concurrent soit imprévisible; il faut encore qu'il ait une importance telle qu'il s'impose comme la cause la plus probable et la plus immédiate de l'événement considéré, reléguant à l'arrière-plan tous les autres facteurs qui ont contribué à l'amener, et notamment le comportement de l'auteur (ATF 127 III 453 consid. 5d p. 457; 123 III 306 consid. 5b p. 314; 122 IV 17 consid. 2c/bb et les arrêts cités). Pour faire apparaître inadéquate la relation de causalité entre le comportement de l'auteur et le dommage, la faute de la victime doit être si lourde et si déraisonnable que l'on ne pouvait compter avec sa survenance (ATF 116 II 519 consid. 4b p. 524).

3.3 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. L'usage dont il est question peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1 avec références).

La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 256 al. 1 CO); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2 avec références).

3.4 En l'espèce, il résulte des nombreuses pièces produites et des témoignages recueillis, ainsi que des jugements JTBL/4_____ et JTBL/5_____, que le locataire et sa codébitrice ont exploité dans les locaux loués un bar ouvert au-delà de 22 heures et parfois jusqu'à 2 heures du matin, en y diffusant constamment de la musique et en y attirant une nombreuse clientèle dont les conversations, chants et cris débordaient sur la voie publique devant le bar, dans une mesure variable au fil du temps.

La Cour considère que les très nombreuses preuves fournies à cet égard lui ont permis de se forger une conviction que les témoignages proposés par le locataire et sa codébitrice ne pourraient plus modifier. Ainsi, le droit à la preuve de ces derniers ne s'oppose pas à ce que la Cour n'entende pas les témoins dont ils sollicitent l'audition et n'ordonne pas l'apport des procédures, écritures et pièces dont le locataire et sa codébitrice sollicitent l'apport.

Il est ainsi établi que le locataire et sa codébitrice ont violé leur obligation contractuelle de ne pas provoquer des nuisances sonores gênant les autres locataires, en particulier après 22 heures.

3.4.1 La faute du locataire et de sa codébitrice est non seulement présumée, mais également établie dans la mesure où ils ont continué l'exploitation de leur bar, en y diffusant de la musique et au-delà de 22 heures, après avoir été informés par la régie immobilière, peu avant l'ouverture du bar, de l'isolation phonique déficiente puis, quelques mois après l'ouverture du bar, des plaintes des autres locataires.

3.4.2 Le dommage subi par le bailleur, sous forme de réduction de ses revenus immobiliers et d'une dette de dommages-intérêts à l'égard de deux autres locataires de l'immeuble, est établi et d'ailleurs non contesté.

3.4.3 Le bailleur avait loué les locaux au locataire en vue de "*l'exploitation d'un tea-room, bar à vins et bières avec possibilité de petite restauration*". Or, la procédure a permis d'établir que l'immeuble souffrait d'un manque important en matière d'isolation phonique et que les normes en matière de protection contre les bruits ne permettaient en réalité même pas l'exploitation d'un établissement sans musique dans les locaux loués alors que celle d'un bar à vins et bières implique, de façon notoire, la diffusion d'une musique d'ambiance.

Il s'ensuit que les locaux loués ne présentaient pas une qualité de construction sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Par conséquent, les locaux loués souffraient d'un défaut, indépendamment de toute faute du bailleur et sans égard à la possibilité de réparer ce défaut.

Toutefois, ce défaut n'était pas propre à rompre le lien de causalité adéquate entre la violation de l'obligation contractuelle du locataire et de sa codébitrice de ne pas provoquer des nuisances sonores excessives, d'une part, et le dommage subi par le bailleur en raison de ces nuisances, d'autre part. En effet, ce défaut ne constitue pas une circonstance tout à fait exceptionnelle à laquelle personne ne pouvait s'attendre, et il n'avait pas une importance telle qu'il reléguait complètement à l'arrière-plan le comportement du locataire de l'arcade et de sa codébitrice comme cause du bruit, notamment nocturne.

Il y a donc un lien de causalité adéquate entre la violation de l'obligation contractuelle du locataire et de sa codébitrice, d'une part, et le dommage subi par le bailleur sous forme de réduction de ses revenus immobiliers et d'une dette de dommages-intérêts à l'égard de deux autres locataires de l'immeuble, d'autre part.

3.4.4 Le défaut de l'arcade louée a contribué à créer le dommage du bailleur. En effet, si l'immeuble avait joui d'une bonne isolation phonique de par sa

construction, alors le bruit perçu dans les logements sis au-dessus du bar aurait été bien atténué.

Il se justifie donc de réduire les dommages-intérêts dus au bailleur de moitié.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a condamné le locataire de l'arcade et sa codébitrice à payer au bailleur la somme de 10'586 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 13 décembre 2012, à titre de dommages-intérêts pour la perte subie par le bailleur en raison de sa condamnation judiciaire à payer à F_____ et E_____, au total, le double de ce montant.

4. Le bailleur et la nouvelle propriétaire de l'immeuble requièrent également le remboursement intégral des frais d'avocat encourus par le bailleur, tandis que le locataire et sa codébitrice solidaire s'y opposent.

4.1 Selon la jurisprudence, lorsque le droit de procédure civile permet au plaideur victorieux de se faire dédommager de tous les frais nécessaires et indispensables qu'il a consacrés à un procès, ce droit est seul applicable, et il ne laisse aucune place à une action qui serait fondée sur le droit civil fédéral, séparée ou ultérieure, tendant au remboursement des frais par l'adverse partie. Le dommage sujet à réparation comprend en revanche les frais engagés par le lésé pour la consultation d'un avocat avant l'ouverture du procès civil, lorsque cette consultation était nécessaire et adéquate et que les frais ne sont pas couverts ni présumés couverts par les dépens (ATF 139 III 190 consid. 4.2).

Une action en dommages-intérêts séparée ou ultérieure est exclue de manière générale pour tous les frais qui s'incorporent aux dépens d'un procès selon l'art. 95 al. 3 CPC. Cela concerne aussi les procédures et les domaines juridiques pour lesquels une règle spécifique fédérale ou cantonale exclut que ces dépens soient taxés. En effet, les actions en dommages-intérêts accordées par le droit de la responsabilité civile, notamment par les art. 41 ou 97 CO, ne sont pas disponibles pour éluder les règles spécifiques du droit de procédure civile et procurer au plaideur victorieux, en dépit de ces règles, une réparation que le législateur compétent tient pour inappropriée ou contraire à des intérêts supérieurs. Ainsi, le législateur genevois ayant spécialement prévu que la partie victorieuse n'obtiendrait pas de dépens dans les contestations en matière de bail à loyer de choses immobilières, l'art. 97 CO ne permet pas d'exiger des dommages-intérêts destinés à remplacer ces dépens (ATF précité consid. 4.4).

4.2 Quant aux frais d'avocat invoqués en l'espèce par le bailleur comme dommage supplémentaire, la présente procédure a permis d'établir que deux autres locataires déterminés de l'immeuble, à savoir F_____ et E_____, ont introduit chacun une procédure judiciaire dirigée contre le bailleur (alors propriétaire de l'immeuble), le 25 octobre 2010, et qu'ils ont obtenu chacun un jugement condamnant ledit

bailleur à leur accorder des réductions de loyer et à leur payer des dommages-intérêts, le 13 novembre 2012.

Le bailleur n'a pas exposé en quoi l'assistance de son avocat était nécessaire durant les deux procès l'opposant devant une juridiction qui connaît de par la loi la gratuité (art. 22 al. 1 LaCC) à F_____ et E_____, procès qu'il a perdus au terme de la procédure de première instance. En particulier, se pose la question de savoir s'il n'aurait pas pu faire l'économie de ses frais d'avocat s'il avait immédiatement acquiescé aux demandes de F_____ et E_____.

Ce raisonnement vaut également pour les frais d'avocat engagés avant et après les deux procès contre F_____ et E_____, pour la défense des intérêts du bailleur dont on ne perçoit ni la nature exacte ni l'ampleur, en l'absence d'allégués précis - à l'égard des autres locataires de l'immeuble.

Le bailleur n'a pas exposé de faits qui permettraient d'établir un lien de causalité adéquate entre la violation de l'obligation contractuelle du locataire de l'arcade et de sa codébitrice de ne pas troubler de façon excessive la tranquillité des autres locataires de l'immeuble (dont F_____ et E_____), d'une part, et les dettes d'honoraires de ce bailleur à l'égard de son avocat, pour la défense de ses intérêts (non détaillés) à l'égard des autres locataires de l'immeuble, d'autre part.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de condamner le locataire de l'arcade et sa codébitrice à rembourser au bailleur les frais d'avocat engagés par celui-ci pour la défense de ses intérêts – pas assez déterminés – à l'égard de tiers locataires (dont au moins un n'est pas identifié).

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire de répondre à la question de savoir si l'art. 22 al. 1 LaCC exclut la condamnation d'un tiers responsable à rembourser à l'une des parties à un procès devant les juridictions genevoises des baux et loyers les frais d'avocat encourus par cette partie dans le cadre de ce procès (la condamnation de l'autre partie au même procès à rembourser les frais d'avocat en question, en vertu d'une responsabilité contractuelle de cette autre partie, étant en tout cas exclue [ATF 139 III 190 consid. 4]).

Le jugement entrepris, qui a débouté le bailleur et la nouvelle propriétaire de l'immeuble de ce chef de leurs conclusions sera confirmé sur ce point.

5. A 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).

* * * * *

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

Préalablement :

Rectifie la qualité de D_____, actuellement D_____ EN LIQUIDATION.

A la forme :

Déclare recevables l'appel principal interjeté le 26 août 2015 par A_____ et B_____ et l'appel joint interjeté le 30 septembre 2015 par C_____ et D_____ EN LIQUIDATION contre le jugement JTBL/775/2015 rendu le 24 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27530/2012-1 OOD.

Au fond :

Annule le chiffre 3 du dispositif de ce jugement.

Cela fait et statuant à nouveau :

Condamne C_____ et D_____ EN LIQUIDATION, conjointement et solidairement, à payer à A_____ la somme de 9'507 fr. 18, avec intérêts à 5% l'an dès le 6 mai 2013.

Confirme ce jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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