

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28408/2010

ACJC/961/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 7 AOÛT 2013

Entre

Monsieur A._____, **Monsieur B.**_____, **Monsieur C.**_____ et **Monsieur D.**_____,_____ (GE) , appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 janvier 2013, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

E._____ SA, sise _____ (GE), intimée, comparant par Me Mauro Poggia, avocat, rue de Beaumont 11, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.08.2013.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/92/2013 du 31 janvier 2013, communiqué aux parties par plis du 1^{er} février 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié à E._____ SA (ci-après : l'intimée) le 1er mars 2010 pour le 30 avril 2010, pour les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE), a débouté A._____, B._____, C._____ et D._____ (ci-après : les appelants) de leur requête en évacuation, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a considéré que la poursuite du bail n'était pas devenue insupportable pour les appelants au vu du délai écoulé entre la protestation écrite adressée au locataire le 14 avril 2009 et la résiliation du bail le 1er mars 2010, de sorte que l'une des conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO n'était pas remplie; il a par conséquent déclaré inefficace le congé anticipé signifié le 1^{er} mars 2010.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 6 mars 2013, A._____, B._____, C._____ et D._____ interjettent appel de ce jugement dont ils demandent l'annulation. Ils invitent en outre la Cour à dire et constater que la résiliation de bail anticipée notifiée le 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010 est valable, à dire et constater qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à l'intimée, à condamner celle-ci à évacuer immédiatement de sa personne, de ses employés, de tout bien et de tout tiers les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE), en les laissant en bon état de réparation locative et à la débouter de toutes autres ou contraires conclusions.

Dans leur acte d'appel, les appelants soutiennent que le jugement querellé a été rendu en violation de l'article 257f al. 3 CO. Selon ceux-ci, les premiers juges ont considéré à tort que l'importance du délai écoulé entre la dernière protestation écrite et la résiliation, soit 10.5 mois, constituait un indice de ce que la poursuite du bail n'était pas devenue insupportable pour les appelants. A l'appui de leurs conclusions, ils soutiennent que ce délai était relativement bref eu égard à la jurisprudence en la matière, ainsi que la présence d'un locataire jouant le rôle d'intermédiaire entre les étudiants habitant l'immeuble, qui a retardé considérablement leur prise de connaissance des faits fondant et justifiant le congé donné; en réalité, depuis qu'ils avaient effectivement eu connaissance du fait que les nuisances imputables à l'intimée avaient repris de plus belle, soit en février 2010, il leur avait fallu moins d'un mois pour notifier le congé querellé. Les appelants contestent ainsi l'affirmation du Tribunal selon laquelle la poursuite du bail ne serait pas devenue intolérable.

Ils rappellent que le bail a fait l'objet d'une prolongation de dix ans en janvier 2008 alors qu'ils étaient convaincus que les nuisances sonores provenaient d'un

défaut d'isolation phonique de l'immeuble et qu'ils avaient d'ores et déjà accepté l'exécution de travaux afin d'y remédier dès le mois suivant, de sorte qu'ils n'avaient pas renoncé à leur droit de se prévaloir par la suite de la violation de l'obligation de diligence de la locataire.

S'agissant de la notification simultanée au congé extraordinaire et à titre subsidiaire d'un congé ordinaire pour l'échéance contractuelle du bail au 29 février 2018, les appelants indiquent que le Tribunal a adopté un raisonnement "ahurissant" au regard de la doctrine unanime et que la volonté évidente des appelants était de ne pas poursuivre le bail.

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas s'être penché sur la nature des nuisances sonores causées par l'intimée ni sur les plaintes de voisins, relevant qu'il ressort clairement des enquêtes que le comportement de l'intimée constitue une violation des devoirs de diligence et égards imposés par l'art. 257f CO, que l'intimée persistait à enfreindre après la résiliation, comme l'établissent les déclarations de Madame F._____ et de Monsieur G._____, protocolées par les procès-verbaux d'enquêtes du 8 décembre 2001 et du 8 mars 2012.

Les appelants rappellent qu'aucune prolongation de bail n'est accordée selon l'art. 272a al. 1er let. b CO lorsqu'un congé est donné en vertu de l'art. 257f al. 3 CO et ils requièrent l'évacuation de l'intimée compte tenu de la jonction des causes C/28408/2010 et C/12140/2010 ordonnée par jugement du 8 décembre 2011 d'entente entre les parties.

b. Dans son mémoire de réponse déposé au greffe de la Cour le 8 avril 2013, E._____ SA conclut à la confirmation du jugement rendu le 31 janvier 2013 par le Tribunal des baux et loyers, invitant la Cour à débouter les appelants de toutes autres ou contraires conclusions et à condamner ceux-ci aux frais d'appel.

Tout en se référant au mémoire d'appel déposé par les appelants, l'intimée relève que le délai de dix mois et demi qui s'est écoulé entre la dernière plainte émise par les appelants à son encontre et la résiliation du 1^{er} mars 2010 est considérable et que celle-ci ne se justifie pas par une modification de son comportement qui aurait aggravé la situation au début de l'année 2010. Elle ajoute que les plaintes formulées par le voisinage remontent au mois de juillet 2008 et n'étaient pas à l'origine de la résiliation, contrairement au courrier du 10 février 2010 de la société H._____ SA, locataire des étages supérieurs. Ces dernières réclamations n'auraient jamais été démontrées selon l'intimée, qui soutient que le recours à une société intermédiaire par les appelants constitue une mise en scène visant à contourner les règles posées lors de la délivrance d'autorisations de transformer.

L'intimée conteste les motifs invoqués par les appelants ayant motivé la reconduction du bail pour une durée de 10 ans le 23 janvier 2008, à savoir le défaut d'isolation phonique faisant l'objet de travaux à venir, et soutient que les appelants

entrevoient d'autres projets pour l'exploitation du rez-de-chaussée et du sous-sol en lien avec une volonté de rentabiliser l'immeuble. Elle précise qu'une résiliation subsidiaire notifiée plus de 8 ans à l'avance penche en faveur du caractère non intolérable du maintien du bail.

Concernant la prétendue violation de son devoir de diligence, l'intimée indique qu'elle a fait procéder à des travaux d'isolation phonique au début de l'année 2008, qu'aucun changement dans le mode d'exploitation n'était intervenu depuis l'ouverture de l'établissement 10 ans plus tôt et qu'aucune plainte n'avait été formulée entre 2003 et fin 2007. Elle souligne que les réclamations sont apparues suite au changement d'affectation du 1^{er} étage imputable aux bailleurs et à l'instrumentalisation d'étudiants par l'intermédiaire de la société H. _____ SA. De ce fait, l'intimée ne considère pas avoir violé son devoir de diligence comme il lui est reproché par les appelants.

L'intimée rappelle que les appelants ont notifié une résiliation ordinaire pour l'échéance, simultanément à la résiliation pour justes motifs, laquelle n'a pas été abordée explicitement par le Tribunal. Elle considère que les appelants n'ont pas repris à titre subsidiaire leurs conclusions en résiliation pour l'échéance, de sorte qu'ils ont renoncé à ce congé. Quant à l'évacuation, l'intimée conteste celle-ci au motif qu'aucune résiliation n'est efficace.

c. Les parties ont été informées par le greffe de la Cour de justice par avis du 11 avril 2013 de la mise en délibéré de la cause.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Par contrat du 23 décembre 2002, B. _____, représenté par I. _____ SA (ci-après : la régie), a remis à bail à J. _____ des surfaces commerciales d'environ 190 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE).

Les locaux étaient destinés à l'exploitation d'un café-restaurant.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de onze ans, allant du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2013, renouvelable ensuite tacitement de 5 ans en 5 ans, sauf résiliation signifiée au moins 6 mois à l'avance.

b. Le loyer annuel a été fixé initialement à 66'000 fr., auquel s'ajoutaient 3'600 fr. de charges, et soumis à l'indexation à l'ISPC.

c. Le contrat de bail conclu entre les parties contient des clauses additionnelles faisant partie intégrante de celui-ci.

L'art. 9 de celles-ci prévoit que :

"Le locataire veillera à ce que l'exercice de sa profession n'incommode d'aucune manière les autres locataires de l'immeuble, particulièrement par du bruit ou des odeurs."

d. Il est précisé que les locaux sis au sous-sol de l'immeuble en cause ont été remis à bail à usage d'une discothèque, faisant parallèlement l'objet d'une contestation de congé devant le Tribunal des baux et loyers.

e. Par acte du 26 février 2004, le bail portant sur les locaux litigieux a été transféré à la société E. _____ SA dès le 1er mars 2004.

f. En juin 2006 et janvier 2007, le propriétaire de l'immeuble, B. _____, a obtenu des autorisations, respectivement de rénovation et de transformation, puis de changement d'affectation de surfaces commerciales en logement au 1^{er} étage.

g. A une date inconnue, A. _____, C. _____ et D. _____ sont devenus bailleurs aux côtés de B. _____ (ci-après : les bailleurs).

h. Par courrier du 21 décembre 2007, la régie a confirmé l'accord donné par les bailleurs au locataire portant sur l'exécution de travaux d'isolation des locaux litigieux, notamment l'isolation phonique des plafonds. Ces travaux ont été réglés par les bailleurs et effectués au début de l'année 2008.

i. Par avenant du 23 janvier 2008, le contrat de bail a été reconduit dès le 15 février 2008 pour une période de dix ans, échéant au 29 février 2018, renouvelable par tacite reconduction de cinq ans en cinq ans.

j. Le 29 février 2008, les bailleurs ont été assignés par H. _____ SA [anciennement K. _____ SA], au bénéfice d'un bail à ferme portant sur les étages 1 à 8 de l'immeuble en cause, en validation de la consignation du fermage, en réduction de la redevance et en paiement de dommages et intérêts.

A l'appui de ses conclusions, la société a indiqué n'avoir pas été en mesure d'exploiter le 1^{er} étage de l'immeuble en cause, en raison de nuisances sonores excessives provenant des établissements sis au rez-de-chaussée et au sous-sol, ayant fait l'objet de plaintes de la part de ses locataires, lesquelles ont été reçues dès octobre 2007.

k. Un accord amiable a été trouvé entre H. _____ SA et les bailleurs, entériné par le procès-verbal de conciliation du 1er juillet 2008, selon lequel une indemnité était accordée à H. _____ SA, ainsi qu'une réduction de la redevance, les bailleurs s'engageant à faire valoir leurs droits auprès des exploitants des établissements sis au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble, afin qu'ils respectent les normes en matière de niveau sonore maximum autorisé.

l. Un rapport sur des mesures d'isolation acoustique du 25 juin 2008 de la société L._____ SA, mandatée par les bailleurs, constate que "les valeurs d'isolation mesurées sont trop faibles pour que l'exploitation des établissements actuels au rez-de-chaussée et au sous-sol n'entraîne pas de fortes nuisances sonores dans les logements pour étudiants."

m. Par courrier du 4 juillet 2008, les bailleurs ont reproché à E._____ SA d'exploiter les locaux en tant que dancing contrairement au contrat de bail, d'y diffuser de la musique à fort volume ayant entraîné des réductions de loyer en faveur des locataires de l'immeuble en cause et ainsi un dommage pour les bailleurs. Ces derniers ont mis en demeure E._____ SA de cesser immédiatement de déployer une autre activité que celle prévue par contrat, faute de quoi le bail serait résilié de manière anticipée.

n. Une seconde mise en demeure a été adressée à E._____ SA par les bailleurs par courrier du 28 novembre 2008, ayant la même teneur.

o. Par décision du 15 décembre 2008, l'établissement M._____ exploité par E._____ SA dans les locaux litigieux a reçu l'autorisation du Service du commerce de "laisser danser, DJ, musique latino et variété, en tenant expressément compte de la tranquillité du voisinage", pour une période allant du 1^{er} au 30 janvier 2009 et pour un horaire allant de 21h00 à 01h40. Cette autorisation a été renouvelée régulièrement en 2009, 2010 et 2011, "jusqu'à la décision du Service environnement entreprise qui a interdit toute animation musicale en septembre ou octobre 2011" (selon les dires du témoin G._____).

p. Les bailleurs ont adressé une nouvelle mise en demeure à E._____ SA par courrier recommandé du 14 avril 2009, faisant référence aux courriers des 2 et 28 novembre 2008 et réitérant leur menace de résiliation anticipée du bail en cas de persistance dans l'exploitation d'une piste de danse et de dépassement du volume de musique normalement utilisé dans un café-restaurant.

q. Par courrier du 24 avril 2009, E._____ SA a signalé aux bailleurs qu'elle avait fait procéder à une fixation du volume sonore en date du 15 janvier 2009, et que l'absence de cuisine dans les locaux empêchait toute exploitation d'un restaurant.

r. Par avis de résiliation du 1er mars 2010, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 avril 2010 en vertu de l'art. 257f al. 3 CO. La lettre d'accompagnement du même jour précise que le congé fait suite aux différentes mises en demeure adressées les 4 et 28 novembre 2008 et le 14 avril 2009, ainsi qu'à diverses plaintes reçues par les bailleurs en provenance des occupants de l'immeuble et de certains voisins.

Par avis de résiliation du 1er mars 2010, les bailleurs ont résilié de manière subsidiaire le bail pour son échéance ordinaire au 29 février 2018.

s. Par acte expédié le 1^{er} avril 2010, E._____ SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en constatation de nullité du congé, en annulation du congé et, subsidiairement, d'une requête en prolongation de bail.

t. La cause a été déclarée non conciliée lors de l'audience du 9 décembre 2010 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 9 janvier 2011.

u. Par acte déposé le 28 mai 2010, les bailleurs ont formé une requête en évacuation par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 9 décembre 2010 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 15 décembre 2010 (C/12140/2010).

v. Lors de l'audience de comparution personnelle du 3 février 2011, B._____ a déclaré pour les bailleurs que des discussions avaient eu lieu avec la locataire, la police et le Service du commerce en date du 6 mai 2009, faisait espérer une amélioration de la situation, qui ne s'est toutefois jamais produite. Il a précisé que le contrat de bail prévoyait à l'origine l'exploitation d'un café-restaurant, mais qu'à partir de 2008 la locataire avait installé une piste de danse et augmenté le volume sonore, causant ainsi des nuisances aux locataires des étages supérieurs.

w. Par jugement du 8 décembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes C/28408/2010 et C/12140/2010.

x. Le Tribunal des baux et loyers a ordonné des enquêtes et a entendu le 16 juin 2011 comme témoin N._____, fonctionnaire au Service de protection contre le bruit, laquelle a confirmé le rapport établi par ses soins le 30 mars 2011, sur demande du Service du commerce, suite à des mesures de bruit effectuées du 9 au 14 février 2011 et constatant depuis un studio sis au 1^{er} étage de l'immeuble en cause des dépassements très importants des valeurs limites. Le témoin a précisé qu'il n'était pas possible de distinguer entre le bruit provenant du rez-de-chaussée ou du sous-sol.

Le témoin O._____, gérante pour la Régie P._____ SA, a déclaré lors de la même audience avoir reçu diverses plaintes provenant, par l'intermédiaire de la société H._____, d'étudiants pour des nuisances sonores dès les premiers mois de location des étages supérieurs. Elle précise que l'établissement du rez-de-chaussée comporte une piste de danse, qu'il n'est pas possible de distinguer si les nuisances proviennent de celui-ci ou du sous-sol et que les travaux d'insonorisation effectués n'avaient pas permis de résoudre le problème entièrement.

Plusieurs témoins ont confirmé les nuisances sonores nocturnes importantes, sans être à même de déceler si celles-ci émanaient de l'établissement du rez-de-chaussée ou du sous-sol (P.V. d'enquêtes des 29 septembre et 8 décembre 2011, témoins Q._____, R._____, S._____ et T._____).

Le témoin G._____, fonctionnaire au Service du commerce, a déclaré le 8 mars 2012 que l'établissement M._____ exploité par l'intimée entrainé dans la catégorie "café-restaurant", que le Service du commerce avait délivré à celui-ci une autorisation de danse et d'animation musicale le 15 décembre 2008, renouvelée en 2009, 2010 et 2011, jusqu'à l'interdiction du Service environnement le 1^{er} novembre 2011. Il a confirmé qu'une réunion s'était tenue le 6 mai 2009 en présence des exploitants de trois établissements, dont le M._____, suite à un courrier de la Régie du 12 mars 2009 faisant état des plaintes du voisinage. Une accalmie avait suivi la demande du Service du commerce de coordonner leurs entrées et sorties, de fermer leurs portes, de mieux contrôler leur clientèle et d'informer la police en cas d'attroupements qu'ils ne pourraient pas maîtriser. Il indique avoir eu connaissance de plusieurs rapports de police, intervenue suite à des plaintes écrites, pour dépassements d'horaire ou pour troubles à l'ordre public et au voisinage, sanctionnés par des amendes.

Le témoin U._____, employé comme barman auprès de l'établissement M._____ depuis le 1er novembre 2011, a déclaré lors des enquêtes du 8 mars 2012 que des animations musicales étaient encore organisées. Il a précisé avoir exploité pour deux mois un bar dans les locaux litigieux dès octobre 2003 avec l'autorisation de la Régie, après avoir effectué des travaux à cet effet, précisant qu'il n'y a jamais eu de cuisine à sa connaissance. Il indique n'avoir reçu aucune plainte pour le café du rez-de-chaussée pendant son activité, que des travaux d'insonorisation avaient été effectués en 2008 et payés par les bailleurs.

Le 31 mai 2012, le Tribunal a entendu V._____, administrateur de E._____ SA de 2001 à 2004, lequel a confirmé avoir signé le transfert de bail du 26 avril 2004 et que les locaux étaient affectés à un café-restaurant, ainsi que W._____, concierge de l'immeuble en cause entre septembre 2007 et octobre 2009, qui a affirmé que les nuisances sonores provenaient des établissements du rez-de-chaussée et du sous-sol, qu'il y avait eu une accalmie après les travaux d'insonorisation effectués en 2008 et qu'il n'est pas servi de repas au M._____ et qu'il s'agit d'un bar où l'on danse.

Lors des enquêtes du 4 octobre 2012, le témoin X._____, directeur des ventes d'Y._____, a déclaré fournir des boissons à l'établissement M._____ depuis le 19 août 2005, faisant partie de la catégorie de bars déjà depuis 2003. Le témoin Z._____, client régulier de l'établissement M._____ depuis son ouverture, a déclaré s'y rendre pour danser entre 19h et 21h, que cet établissement a toujours été un bar et qu'on ne servait pas de repas. Il a ajouté qu'il n'y avait pas de piste de danse et que la musique provenait de disques ou de la radio, précisant que, depuis 6 mois, son groupe de danse s'entraînait désormais dans la discothèque au sous-sol de l'immeuble à la demande de l'exploitant du M._____, pour réduire le bruit.

y. Au terme des enquêtes, l'intimée a sollicité un transport sur place, refusé par le Tribunal des baux et loyers par ordonnance du 18 octobre 2012.

z. Dans ses conclusions après enquêtes du 3 décembre 2012, l'intimée a persisté dans ses conclusions en constatation de la nullité de la résiliation du 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010, mais a toutefois renoncé à ses conclusions subsidiaires en prolongation de bail, s'agissant d'une résiliation pour justes motifs.

Les appelants ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

- D. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-dessous dans la mesure utile.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile.

2. **2.1** La décision attaquée est une décision finale de première instance.

2.1.1 La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur du litige est déterminée par les conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389; 36 III 196 consid. 1.1).

2.2 En l'espèce, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 198'000 fr. (66'000 fr. x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

3. **3.1** Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186).

3.2 L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 308 CPC).

3.3 La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

- 4.** **4.1** L'art. 257f al. 3 CO permet notamment au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de l'immeuble.

Il est constant que les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la cession de l'usage, dès le 1er janvier 2003, de locaux destinés à l'exploitation d'un café-restaurant.

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, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n° 7 ad art. 253a-253b CO).

L'usage convenu se détermine ainsi prioritairement en fonction du libellé du bail et de ses annexes, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux (Gebrauchszweck), par exemple comme habitation, dépôt, bureau, atelier, etc. (HIGI, op. cit., n° 11 ad art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 216).

4.2 A teneur de l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux, qui est partie intégrante de l'usage conforme au contrat dont il vient d'être question (ATF 123 III 124 consid. 2a), est défini par le bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison (HIGI, op. cit., n° 10 ad art. 257f CO; LACHAT, in Commentaire romand, 2^e éd., 2012, n° 6 ad art. 257f CO). S'il s'agit d'un bien immobilier, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage, et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_485/2012 du 08 janvier 2013, consid. 4).

La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits mais en application des règles de l'équité, soit en tenant compte de toutes les circonstances essentielles du cas d'espèce (HIGI, op. cit., n. 59 ad art. 257f CO). Les excès de bruit constituent des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257 f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.1). Au-delà de sa teneur littérale, l'art. 257f al. 3 CO peut en outre viser de manière plus générale les comportements non conformes au contrat "quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards" (ATF 132 III 109 c. 2; 123 III 123 c. 2 et 3). En réalité, l'art. 257f CO régit également le cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat; ainsi, lorsque la transgression affecte une clause touchant l'utilisation de la chose louée, notamment l'affectation des locaux, le bailleur est en droit de dénoncer prématurément le contrat, même si l'activité exercée par le locataire n'était pas insupportable pour lui, au sens de l'art. 257f al. 3 CO (ATF 132 III 109 c. 5). Encore faut-il l'existence d'une violation grave du bail, ce qui est le cas dans l'hypothèse où la clause violée porte sur un point essentiel relatif à l'usage de la chose. Cette hypothèse est réalisée lorsque la clause tend à maintenir l'affectation des locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2011 du 10 février 2011, in DB 2012 p. 56).

Dans sa protestation écrite, le bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin de lui permettre de rectifier son comportement. La doctrine majoritaire et la jurisprudence admettent que le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement si une telle mesure apparaît d'emblée inutile (arrêt du Tribunal fédéral 4A_263/2011 du 20 septembre 2011). Par ailleurs, une période de huit mois entre l'ultime protestation écrite du bailleur et la résiliation du bail ne peut être tenue pour inadmissible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012); l'écoulement du temps constitue un des facteurs pertinents, mais il n'est pas le seul, le juge devant tenir compte de l'ensemble des circonstances (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 156).

4.3 En l'occurrence, les enquêtes diligentées par les premiers juges ont permis de mettre en évidence que l'intimée exploite, depuis le transfert de bail intervenu en 2004, un établissement à l'enseigne "BARRIO'S LATINO", comme bar, dépourvu de cuisine.

Les appelants ont été informés dès l'automne 2007 de l'existence de nuisances sonores provenant des établissements sis au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble.

A la fin de l'année 2007, les appelants ont donné leur accord à l'intimée d'effectuer et de prendre en charge des travaux d'isolation phonique des locaux. Ces travaux ont été exécutés au début de l'année 2008. Egalement en janvier 2008, les ap-

pelants ont reconduit le bail les liant à l'intimée pour une durée de dix ans, renouvelable par tacite reconduction de cinq ans en cinq ans.

Les appelants ont procédé à une première protestation écrite le 4 juillet 2008, puis le 28 novembre 2008. Ils ont ensuite adressé une nouvelle mise en demeure à l'intimée par courrier recommandé du 14 avril 2009, faisant référence aux courriers des 2 et 28 novembre 2008 et réitérant leur menace de résiliation anticipée du bail en cas de persistance dans l'exploitation d'une piste de danse et de dépassement du volume de musique normalement utilisé dans un café-restaurant. Par avis de résiliation du 1er mars 2010, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 avril 2010 en vertu de l'art. 257f al. 3 CO. La lettre d'accompagnement du même jour précise que le congé fait suite aux différentes mises en demeure adressées les 4 et 28 novembre 2008 et le 14 avril 2009, ainsi qu'à diverses plaintes reçues par les bailleurs en provenance des occupants de l'immeuble et de certains voisins.

Au vu de l'ensemble des circonstances, la Cour considère que le temps écoulé depuis la mise en demeure du 14 avril 2009 démontre que le maintien du bail n'était pas insupportable, puisqu'il s'est écoulé près de 11 mois sans que les appelants n'agissent.

De plus, la Cour relève que les enquêtes diligentées par le Tribunal des baux et loyers ont certes confirmé l'existence de nuisances sonores nocturnes, mais sans que les témoins ne puissent préciser si celles-ci émanaient des locaux exploités par l'intimée ou de la discothèque sise au sous-sol de l'immeuble.

Le jugement entrepris ne peut par conséquent qu'être confirmé.

5. La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).
6. Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF). Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 et 52 LTF), compte tenu en particulier du loyer annuel des locaux (42'096 fr.).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A._____, B._____, C._____ et D._____ contre le jugement JTBL/92/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 31 janvier 2013 dans la cause C/28408/2010-4-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.