

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3946/2017

ACJC/698/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 12 JUIN 2017

Entre

A_____, **Messieurs B**_____, **C**_____ **et D**_____, p.a. _____, appelants d'une ordonnance rendue par le Tribunal des baux et loyers le 22 mars 2017, comparant tous par Me Sidonie MORVAN, avocate, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

Monsieur E_____, intimé, représenté par la régie _____, _____, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 14.06.2017.

EN FAIT

- A.** Par ordonnance JTBL/260/2017 du 22 mars 2017, expédiée pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur mesures provisionnelles, a rejeté la requête formée par A_____, B_____, C_____ et D_____ (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que l'ouverture prochaine d'un salon de massage dans l'immeuble, dont les activités s'apparentent à de la prostitution, ne constituait pas in abstracto un défaut de la chose louée, propre à causer un préjudice irréparable et une atteinte à la réputation de A_____, B_____, C_____ et D_____. Ces derniers n'avaient apporté aucun élément quant à l'organisation future et les horaires du salon de massage. Du fait de la disposition des locaux, les patients du centre médical ne devraient en principe pas être amenés à passer devant ledit salon. De plus, les locaux situés aux 3^{ème} et 4^{ème} étages devaient faire l'objet de travaux, notamment la création d'un escalier à l'intérieur de ceux-ci, de nature à diminuer les passages des clients du salon de massage, de sorte que l'ouverture de celui-ci n'était pas imminente.

- B. a.** Par acte déposé le 3 avril 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____, B_____, C_____ et D_____ (ci-après également : les locataires) ont formé appel de cette ordonnance, sollicitant son annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour ordonne à E_____ de faire interdiction aux locataires des locaux situés aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble sis _____, soit à la société E_____, à F_____ et à la société G_____, d'exercer une activité de prostitution, "salon de massage" et toutes autres activités semblables dans lesdits locaux, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP. Ils ont également sollicité que la Cour dise que les mesures provisionnelles déploieraient leurs effets pendant soixante jours suivant droit jugé sur l'action au fond.

A l'appui de leur appel, ils ont fait grief aux premiers juges d'avoir constaté les faits de manière inexacte en retenant qu'en raison de la disposition des locaux litigieux, la patientèle du cabinet médical ne devrait en principe pas passer devant le salon de massage, situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble et que la création d'un escalier interne entre les deux étages était de nature à diminuer les allées et venues des clients dans la montée d'escalier. A_____, B_____, C_____ et D_____ ont également reproché au Tribunal une appréciation arbitraire des preuves, le rapport établi par la société H_____ le 9 mars 2017 n'ayant, à leur sens, à tort, pas été pris en considération.

Les mesures provisionnelles avaient, à tort, été refusées par le Tribunal, alors que les conditions d'obtention de celles-ci étaient réunies. Depuis qu'ils étaient locataires (plus de quinze ans), l'immeuble avait toujours été affecté à usage

médical. Ils pouvaient dès lors légitimement penser qu'à la suite de la résiliation du bail des locaux situés aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble, ceux-ci seraient à nouveau loués à des médecins. La destination de leurs propres locaux, soit à usage médical, constituait un élément essentiel du contrat de bail, et l'ouverture d'un "salon de massage" était incompatible avec ladite destination, de sorte qu'elle était constitutive d'un défaut de la chose louée. La réputation du centre médical ainsi que des médecins serait irrémédiablement atteinte par l'ouverture d'un centre "de prostitution" dans l'immeuble. Ils subissaient par conséquent un préjudice difficilement réparable.

A_____, B_____, C_____ et D_____ ont produit deux pièces nouvelles (B et C), soit deux extraits de publications d'autorisations du site de l'Etat de Genève (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie) du _____ 2017.

b. Dans sa réponse du 13 avril 2017, E_____ a conclu, préalablement, à ce que les allégués figurant sous chiffres 21 à 23, 26 à 30, 35 à 37 et 39 soient déclarés irrecevables, ceux-ci ayant été invoqués tardivement. Il a également requis le déboutement de A_____, B_____, C_____ et D_____ de toutes leurs conclusions et la confirmation de l'ordonnance entreprise.

Contrairement à ce que soutenaient A_____, B_____, C_____ et D_____, le Tribunal avait retenu que la patientèle du cabinet médical ne devrait pas se rendre dans les étages dans lesquels le salon de massage se trouverait. A juste titre, les premiers juges n'avaient pas pris en considération le rapport produit dès lors qu'il concernait un autre immeuble sis à Genève, destiné à des fins d'habitation, ce qui n'était pas le cas de l'immeuble en cause.

E_____ a précisé ne pas s'être engagé vis-à-vis de A_____, B_____, C_____ et D_____ de ce que l'immeuble ne serait affecté qu'à un usage médical. Il n'existait aucun risque d'atteinte dans la mesure où il avait conclu, avec la nouvelle locataire, un contrat de bail contenant plusieurs clauses contraignantes, en particulier l'engagement de la locataire de ne créer aucune nuisance et de requérir auprès de lui l'autorisation d'installer toute signalétique à l'entrée de l'immeuble et/ou sur les vitres des locaux. Par ailleurs, deux procédures d'autorisations étaient en cours auprès du Département compétent, lesquelles n'avaient pas encore abouti. Un recours était enfin ouvert contre les autorisations qui seraient délivrées. La situation n'était ainsi pas urgente.

c. Par réplique du 28 avril 2017, A_____, B_____, C_____ et D_____ ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont indiqué que l'autorisation de créer un escalier interne avait été délivrée le _____ avril 2017. L'autorisation de construire requise par les locataires devait prochainement être délivrée dès lors que deux préavis favorables avaient été émis les _____ et _____ avril 2017. Ils ont produit trois pièces nouvelles (D, E et F).

d. Dans sa duplique du 11 mai 2017, E_____ a également persisté dans ses conclusions. Il a conclu à ce que la pièce F soit déclarée irrecevable.

e. Par écriture spontanée du 15 mai 2017, transmise le lendemain à E_____, A_____, B_____, C_____ et D_____ ont informé la Cour de ce que les travaux de création de l'escalier intérieur avaient débuté le même jour et ont produit des photographies.

f. Par plis du greffe du 16 mai 2017, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail du 2 septembre 2013 portant sur la location de locaux d'environ 166 m² au rez-de-chaussée, 161 m² au 1^{er} étage, 161 m² au 2^{ème} étage et 87,50 m² au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, ainsi que d'un dépôt de 89 m² au sous-sol de l'immeuble.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2018, avec clause de renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans, sauf congé donné six mois à l'avance par l'une ou l'autre des parties.

Les locaux sont destinés à l'exploitation d'un centre de chirurgie et de thérapie médicale, l'art. 2 des clauses particulières du bail précisant que cette destination est un élément essentiel du bail et que le locataire ne peut pas la modifier sans avoir préalablement demandé le consentement écrit du bailleur.

Le loyer annuel a été fixé à 213'960 fr., charges non comprises.

b. Jusqu'au 31 janvier 2017, les locaux des 3^{ème} et 4^{ème} étages étaient occupés par des médecins.

Par contrat du 16 janvier 2017, E_____, propriétaire de l'immeuble, a remis lesdits locaux à bail à E_____, F_____ et G_____. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2022.

Ce contrat prévoit que les locaux sont destinés à un salon de massage.

Selon l'art. 2 des clauses particulières du bail, le bailleur prend en charge la création ainsi que la pose d'un escalier interne afin de relier les deux étages. A teneur de l'art. 29 desdites clauses, toute demande de pose d'une signalétique à l'entrée de l'immeuble et/ou sur les vitres des locaux loués est soumise à autorisation écrite du bailleur.

c. Une annonce sur le site internet de I_____ informe sa clientèle de l'ouverture prochaine d'un nouveau salon en duplex aux 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble sis _____, promettant luxe, confort et magnifiques hôtesse accueillantes.

d. Le 9 février 2017, les locataires ont interpellé le bailleur, soit pour lui la régie en charge de la gérance de l'immeuble, à ce sujet, et ont indiqué qu'une telle activité était totalement incompatible avec la destination de leurs locaux et serait préjudiciable à l'exploitation de leur centre de chirurgie et à leur clientèle.

Par courrier du 14 février 2017, la régie a confirmé qu'un bail avait été conclu avec effet au 1^{er} février 2017 avec le salon de massage "I_____" et réfuté tout préjudice à venir des locataires en lien avec la présence d'un tel établissement dans l'immeuble.

e. Le 15 février 2017, les locataires ont formé une première requête en mesures superprovisionnelles et provisionnelles (cause C/1_____) au Tribunal des baux et loyers visant à ce qu'il soit fait interdiction à E_____ de conclure un contrat de bail portant sur les locaux des 3^{ème} et 4^{ème} étages avec "I_____" ou tout autre tiers en vue de l'exploitation d'un salon de massage ou de mettre à disposition ces locaux en vue de l'exploitation d'un salon de massage. Les mesures ont été rejetées par ordonnances des 15 et 24 février 2017 du Tribunal.

f. Le 24 février 2017, les locataires ont saisi le Tribunal d'une nouvelle requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, et ont conclu à ce qu'il soit ordonné à E_____ de faire interdiction à E_____, F_____ et G_____ d'exercer une activité de prostitution, "salon de massage" et toutes autres activités semblables dans les locaux des 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, et à ce que les mesures déploient leurs effets durant soixante jours après droit jugé sur l'action au fond.

Les locataires ont allégué que l'activité de "salon de massage" consistait en de la prostitution et était incompatible avec celle de centre de chirurgie et de thérapie médicale et constituait un défaut de la chose louée. Une telle activité était susceptible de leur causer une atteinte irrémédiable à leur réputation professionnelle et commerciale, la perte de leur clientèle et, à terme, la faillite de leur clinique.

g. Par ordonnance du 27 février 2017, le Tribunal a rejeté les mesures superprovisionnelles sollicitées avant audition des parties et a imparté à E_____ un délai pour se déterminer par écrit.

h. Dans sa réponse du 10 mars 2017, E_____ a conclu à l'irrecevabilité de la requête et, subsidiairement, au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Il a notamment fait valoir que la présence d'un salon de massage au sein d'un immeuble ne constituait pas en soi un défaut de la chose louée. Dans le

présent cas, la régie représentant le bailleur avait entrepris des démarches en vue d'assurer une bonne cohabitation entre les différents locataires. En raison des travaux que E_____, F_____ et G_____ projetaient de faire dans les locaux du salon de massage, lesquels étaient soumis à autorisation, l'exploitation dudit salon ne pourrait pas débuter avant trois ou quatre mois. Il a produit une attestation de la régie _____, laquelle gère des locaux commerciaux loués à F_____ à destination d'un salon de massage dans un autre immeuble à Genève, laquelle confirme que ladite location n'a suscité aucune plainte des autres locataires de l'immeuble commercial, de quelque nature que ce soit.

i. Le 10 mars 2017, les locataires ont déposé un chargé de pièces complémentaires comprenant notamment, outre des attestations de différents chirurgiens confirmant l'excellente réputation de la clinique et des trois médecins B_____, C_____ et D_____, une demande d'autorisation de construire relative à la création d'un escalier interne entre les 3^{ème} et 4^{ème} étages de l'immeuble, ainsi qu'un rapport de visite établi le 9 mars 2017 par la société H_____.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à réception de ces pièces.

EN DROIT

1. **1.1** Selon l'art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC, l'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles, si la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr., la cause étant de nature patrimoniale.

Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse (art. 91 al. 2 CPC). Pour les mesures provisionnelles, la valeur litigieuse est celle de la demande au fond qui a été déposée ou qui le sera (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 185).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

1.2 En l'espèce, les parties ne s'expriment pas sur la valeur litigieuse. Dans la mesure où le litige porte sur une interdiction d'user de locaux commerciaux, la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. ouvrant la voie de l'appel est atteinte.

1.3 L'appel a été formé dans le délai de dix jours prévu en matière de procédure sommaire (art. 314 CPC) et selon la forme requise (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est en conséquence recevable.

1.4 S'agissant d'un appel (art. 308 al. 1 let. b CPC), la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse, 2010, p. 349 ss, n. 121).

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. Les appelants ont produit de nouvelles pièces en appel.

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

3.2 En l'espèce, les pièces produites sont postérieures à la date à laquelle les débats de première instance ont pris fin, de sorte qu'elles sont recevables, ainsi que les allégués de faits s'y rapportant.

4. Les appelants se plaignent d'un établissement inexact des faits et d'une appréciation arbitraire des preuves, ainsi que de l'absence de prononcé des mesures provisionnelles requises.

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, 2014, n. 8 ad art. 261 CPC; HUBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2014, 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 139 III 86 consid. 5; 116 Ia 446 consid. 2). Le risque de préjudice difficilement réparable implique l'urgence (BOHNET, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC).

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 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in *Droit du bail à loyer*, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 216).

Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, WEBER, in *Basler Kommentar*, 6^{ème} éd., 2015, n. 3 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; HIGI, *Commentaire zurichois*, 6^{ème} éd., 2015, n. 13 ad art. 256 CO).

La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'"état approprié" concerne cet ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, in SJ 1997 661).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant

du loyer (TERCIER/FAVRE/BUGNON, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd. 2009, n. 2098; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

Dans une jurisprudence non publiée de 2011, le Tribunal fédéral a confirmé une réduction de loyer de 15% accordée aux locataires en raison de la présence d'un établissement public dans lequel des femmes proposaient des services à caractère sexuel à des clients contre rémunération. Elles pouvaient être vues dans les couloirs et les toilettes communes du sous-sol (partagées par l'établissement susmentionné et un café-restaurant situé au rez-de-chaussée de l'immeuble), qui présentaient un aspect repoussant pour n'importe quel client du restaurant. Le principe d'un défaut de la chose louée dû à la coexistence de clientèles différentes, à l'utilisation commune des toilettes et à la "présence de prostituées s'exhibant en tenues légères devant les toilettes au sous-sol en vue de racoler des clients" n'a toutefois pas été examinée par le Tribunal fédéral, ces questions n'ayant pas été discutées par les parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A_190/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2).

Dans une affaire genevoise, la Cour de justice a confirmé un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers, admettant que la présence du salon de massages dans l'immeuble, voué à des fins d'habitation, représentait un défaut par le fait que certains des clients se trompaient en sonnant à la porte des locataires, parfois même le soir et que cette situation avait engendré un certain malaise et un sentiment d'insécurité. Les locataires qui ont été relogés un mois et demi après leur demande n'avaient pas prétendu être entravés dans l'usage de l'appartement, étant rappelé qu'il y avait du passage dans l'immeuble où se trouvait également une école. Les désagréments subis par les locataires ne justifiaient en revanche pas une réduction du loyer (ACJC/143/2008 du 4 février 2008 consid. 3.2).

4.3 A teneur de l'art. 253 CPC, lorsqu'une requête déposée en procédure sommaire ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit.

En raison de la nature de la procédure sommaire en principe plus rapide que les procédures ordinaires ou simplifiées, il se justifie de se montrer restrictif pour admettre un second échange d'écritures en première instance, celui-ci devant être exceptionnel (ATF 138 III 252 consid. 2.1).

Selon l'art. 256 CPC, le juge dispose en principe d'un pouvoir d'appréciation pour décider s'il entend conduire la procédure purement par écrit ou rendre sa décision après la tenue de débats. C'est ainsi que, en première instance, les parties ne peuvent compter ni sur un second échange d'écritures, ni sur la tenue de débats. Il appartient au juge, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, et non aux parties, de décider, en fonction des particularités du cas concret, s'il entend fixer un délai au défendeur afin qu'il se détermine par écrit ou citer les parties à une audience où

celui-ci pourra prendre position oralement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2014 du 19 août 2014 consid. 4.1).

En procédure sommaire, les pièces peuvent être produites jusqu'à la fin de l'administration des preuves, s'il est tenu une, voire plusieurs audiences (BOHNET, op. cit., 2011, n. 9 ad art. 252 CPC et n. 4 ad art. 254 CPC).

4.4 Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. L'arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou même qu'elle serait préférable. Il ne suffit pas que les motifs de la décision soient insoutenables; encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 142 II 369 consid. 4.3; 141 III 564 consid. 4.1 et les références; 140 III 16 consid. 2.1; 140 III 157 consid. 2.1; 139 III 334 consid. 3.2.5; arrêt du Tribunal fédéral 5A_58/2017 du 7 avril 2017 consid. 2.1).

En particulier, une décision ne doit être qualifiée d'arbitraire (art. 9 Cst.) que si elle s'avère manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et incontesté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une solution différente paraisse concevable, voire préférable; enfin, pour qu'une telle décision soit censurée, il faut qu'elle se révèle arbitraire, non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (parmi d'autres : ATF 142 II 369 consid. 4.3, avec les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 5A_895/2016 du 12 avril 2017 consid. 2).

En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 5A_829/2016 du 15 février 2017 consid. 2.2.1).

Dans ce domaine, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3; 137 III 226 consid. 4.2).

4.5 Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (ATF 130 III 113 consid. 3.4 et les arrêts cités), sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public (allgemeine notorische Tatsachen) ou seulement du juge (amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen);

VOGEL/SPUHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8^{ème} éd. 2006, p. 255 n. 17; HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 945). La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit, il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications officielles et dans la presse écrite, accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; 137 III 623 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 5P.236/1988 du 8 novembre 1988 consid. 1b, in SJ 1989 p. 205; 4P.277/1998 du 22 février 1999 consid. 3d, in RSDIE 2000 p. 575).

4.6 En l'espèce, il est constant que l'immeuble litigieux est loué à des fins commerciales et que les appelants sont locataires de locaux au rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage et 5^{ème} étage dudit immeuble. Il n'est pas contesté qu'un centre de chirurgie et de thérapie médicale est exploité dans lesdits locaux et que les médecins jouissent d'une excellente réputation. Il ressort par ailleurs du contrat de bail liant les parties que la destination des locaux est un élément essentiel du bail (art. 2 des clauses particulières).

Il ne résulte en revanche pas du contrat de bail que l'intimé se serait engagé envers les appelants à ne destiner les autres locaux de l'immeuble qu'à des médecins. Certes, depuis plus de quinze ans qu'ils sont locataires, les locaux sis aux 3^{ème} et 4^{ème} étages étaient remis à bail à des médecins, et l'immeuble, dans son ensemble, avait fait l'objet de travaux d'aménagement en centre médical. Contrairement à ce qu'ils soutiennent, les appelants ne pouvaient de ces seuls faits "légitimement penser" que ces "locaux seraient loués à de nouveaux médecins".

Il est, de plus, constant que l'intimé a remis à bail, dès le 1^{er} février 2017, les locaux situés aux 3^{ème} et 4^{ème} étages à de nouveaux locataires, lesquels sont destinés à l'exploitation d'un salon de massage.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les informations figurant sur le site "I_____" ne constituent pas un fait notoire. Il ne s'agit en effet pas de renseignements pouvant être contrôlés par des publications officielles ou par la presse écrite, accessibles à chacun. En tout état de cause, il n'est pas contesté par l'intimé que les locaux seront à l'avenir utilisés comme salon de massage, dont les activités s'apparentent à de la prostitution.

A l'instar du Tribunal, la Cour retient que les appelants n'ont pas rendu vraisemblable que l'ouverture dudit salon de massage dans l'immeuble induirait que la patientèle du cabinet médical ne viendrait plus consulter les médecins de celle-ci et qu'elle se rendrait auprès d'autres spécialistes, et qu'en conséquence l'activité dans ce salon serait préjudiciable à l'exploitation du centre médical.

La seule ouverture, non imminente, dudit salon ne constitue vraisemblablement pas en soi un défaut de la chose louée. Sur ce point, la Cour rappellera que l'existence d'un défaut s'examine de cas en cas et non pas de manière théorique. Il appartient dès lors aux appelants de rendre vraisemblable que l'exercice concret de

l'activité des nouveaux locataires entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée.

Sur ce point, les jurisprudences citées par les appelants ne leur sont d'aucun secours. En effet, dans le premier cas mentionné sous chiffre 4.2, le Tribunal fédéral n'a pas examiné la question de savoir si la présence de prostituées au sous-sol de l'immeuble en cause constituait un défaut de la chose louée, celle-là n'ayant pas été discutée par les parties. Concernant la seconde affaire, la situation n'est pas similaire à celle prévalant dans le présent litige, dès lors qu'il s'agissait d'un immeuble d'habitations dans lequel était exploité un salon de massage. Par ailleurs, il a été retenu un défaut de la chose louée en raison du fait que certains clients dudit salon se trompaient de lieu et sonnaient la nuit chez les locataires de l'immeuble, engendrant un certain malaise et un sentiment d'insécurité. Or, en l'espèce, et comme l'a retenu à bon droit le Tribunal, de par la disposition des locaux, les patients du cabinet médical ne devraient en principe pas être amenés à passer devant le salon de massage situé aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, dès lors que les espaces utilisés par ledit cabinet se trouvent au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage de l'immeuble, étant précisé que les locaux situés au 5^{ème} étage sont utilisés comme salle de conférence par les médecins et que la patientèle du cabinet ne s'y rend pas. La Cour retiendra également qu'il est dans le cours ordinaire des choses que la création d'un escalier reliant les deux étages loués par le salon de massage est de nature à diminuer les allées et venues des clients dudit salon dans les parties communes de l'immeuble.

Les appelants n'ont dès lors rendu vraisemblable ni l'existence d'un défaut de la chose louée, ni l'atteinte à leur réputation, ni subir un préjudice difficilement réparable.

Il ressort également du contrat de bail conclu entre l'intimé et les nouveaux locataires que ceux-ci ne pourront installer une signalétique concernant leurs activités qu'avec l'autorisation écrite du bailleur, de sorte qu'en l'état il n'est pas reconnaissable, pour la patientèle du cabinet, qu'un salon de massage est présent dans l'immeuble.

Quant au rapport de visite établi par la société H_____ le 9 mars 2017, il concerne un autre immeuble que celui en cause. De plus, s'il fait certes état de fréquentes allées et venues de femmes, il indique qu'elles seraient "selon toute vraisemblance des employées des lieux", et que la présence de ces femmes à l'entrée du bâtiment semblait gêner certains usagés, en particulier les personnes âgées qui empruntaient, de préférence, le trottoir d'en face". Il ne permet dès lors pas de retenir que l'activité déployée par le salon de massage engendrerait des nuisances ou autres désagréments pour les locataires de l'immeuble en cause, ni qu'elle constituerait un défaut de la chose louée. Il résulte au contraire de l'attestation établie par une grande régie de la place genevoise, laquelle est en charge de la gestion de locaux commerciaux loués à F_____ depuis septembre

2015, à destination d'un salon de massage dans un autre immeuble à Genève, que ladite activité n'a suscité aucune plainte des autres locataires de l'immeuble commercial, de quelque nature que ce soit. C'est en conséquence à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'ouverture d'un salon similaire dans un autre immeuble n'avait généré aucune contestation des locataires.

Enfin, des travaux doivent être exécutés dans les locaux litigieux. La création d'un escalier interne a été autorisée et les travaux ont débuté. Toutefois, les travaux d'aménagement des locaux n'ont pas encore été autorisés, la décision d'autorisation n'est pas encore définitive, de sorte que l'exploitation desdits locaux ne débutera pas avant plusieurs mois. Par conséquent, les appelants n'ont pas rendu vraisemblable que le préjudice allégué soit urgent.

4.7 Les conditions nécessaires au prononcé de mesures provisionnelles n'étant pas réunies, c'est à bon droit que le Tribunal les a rejetées. L'ordonnance entreprise sera, partant, confirmée.

- 5.** 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 :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 avril 2017 par A_____, B_____, C_____ et D_____ contre l'ordonnance JTBL/260/2017 rendue le 22 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3946/2017-6-SP.

Au fond :

Confirme cette ordonnance.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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.