

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7258/2010

ACJC/169/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 FEVRIER 2014**

Entre

1) **Monsieur A** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ Genève,

2) **B** \_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2013, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

**C** \_\_\_\_\_ **AG**, sise \_\_\_\_\_ Zurich, intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.02.2014.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 12 mars 2013, expédié pour notification aux parties le 18 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié le 23 février 2010 pour le 31 août 2010 à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA s'agissant des locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 35, rue D\_\_\_\_\_, à Genève (ch. 1 du dispositif), a accordé à A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA une prolongation de bail de six ans, échéant le 31 août 2016 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que le congé ordinaire motivé par le souhait de la bailleuse de changer les locaux d'affectation afin que cette dernière soit compatible avec les autres activités exercées dans l'immeuble ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi. Ils ont pour le surplus procédé à une pesée des intérêts pour accorder la prolongation de bail.

- B. a.** Par acte déposé le 3 mai 2013 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à l'annulation du chiffre n° 1 du dispositif du jugement (1), et, cela fait, à l'annulation du congé donné par avis du 23 février 2010 pour le 31 août 2010 (2), et au déboutement de C\_\_\_\_\_ AG de toutes autres ou contraires conclusions (3).
- b.** Dans sa réponse du 13 juin 2013, C\_\_\_\_\_ AG (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont été avisées le 8 août 2013 de la mise en délibération de la cause.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Les locataires sont titulaires d'un bail à loyer daté du 17 avril 1997, portant sur des locaux commerciaux d'une surface d'environ 226 m<sup>2</sup> et 130 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 35, rue D\_\_\_\_\_ à Genève. Ces locaux sont destinés à la création d'une école de e\_\_\_\_\_ [*type d'activité*].

Le contrat a été conclu pour une durée de huit ans, du 1<sup>er</sup> septembre 1997 au 31 août 2005, renouvelable tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 56'988 fr. par avis de majoration du 7 novembre 2008 et les charges à 8'640 fr.

**b.** Propriété de F\_\_\_\_\_ SNC et G\_\_\_\_\_, l'immeuble a été acquis dans un premier temps par H\_\_\_\_\_ AG, puis C\_\_\_\_\_ AG, dans le courant de l'année 2002.

---

Jusqu'à ce que C\_\_\_\_\_ AG devienne propriétaire de l'immeuble, la gérance de l'immeuble était assurée par la régie I\_\_\_\_\_ (ci-après : la I\_\_\_\_\_ ) dont les locaux sont situés au 1<sup>er</sup> étage du même immeuble.

Désormais, la gérance est assurée par la régie J\_\_\_\_\_ SA.

**c.** La société B\_\_\_\_\_ SA exploite dans les locaux litigieux une école de e\_\_\_\_\_ depuis le début du bail. En janvier 2010, elle employait quinze personnes et dispensait des cours à plus de trois cent cinquante élèves à l'année.

L'entrée de l'école est sise au 17, rue K\_\_\_\_\_, à l'angle de la rue D\_\_\_\_\_.

**d.** Le bail des locataires a été résilié une première fois, par avis du 21 novembre 2001 pour le 30 avril 2002, au motif que l'école de e\_\_\_\_\_ provoquait des nuisances sonores devenues insupportables pour le voisinage.

Le courrier et l'avis de résiliation émanait de la I\_\_\_\_\_, cette dernière représentant H\_\_\_\_\_ AG, alors bailleresse.

Dans le cadre de la procédure en contestation du congé, un accord a été entériné par le Tribunal des baux et loyers le 21 janvier 2003, au terme duquel la bailleresse, devenue dans l'intervalle C\_\_\_\_\_ AG, retirait l'avis de résiliation de bail et s'engageait à verser un montant de 1'075 fr. aux locataires, à titre de participation pour l'installation d'un limiteur de son.

Le limiteur de son a été installé en 2002 par un technicien audio, après consultation d'un acousticien indépendant.

**e.** Par la suite, deux litiges ont encore opposé les parties et se sont soldés par des accords.

Le premier litige concernait une hausse de loyer, la bailleresse ayant adressé un avis de majoration daté du 4 février 2005 aux locataires, portant le loyer annuel, à l'époque de 51'072 fr., charges comprises, à 108'480 fr. à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2005.

A la suite de la contestation de la hausse par les locataires, un accord a été entériné par les parties devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 13 juin 2005, lequel prévoyait la conclusion d'un bail de cinq ans, du 1<sup>er</sup> septembre 2005 au 31 août 2010, renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation donnée six mois à l'avance, les autres clauses du bail restant inchangées. Le loyer annuel a été fixé à 54'000 fr. hors charges.

Le second litige portait sur une requête en réduction de loyer et en paiement à l'encontre de la bailleresse, déposée en conciliation le 1<sup>er</sup> février 2006, en raison de travaux exécutés dans l'école de e\_\_\_\_\_ suite à des dégâts d'eau. La bailleresse a consenti à verser une indemnité unique aux locataires de 5'625 fr., pour solde de tout compte, de sorte que ceux-ci ont retiré leur requête.

---

**f.** En date du 6 janvier 2010, la bailleresse a adressé aux locataires un décompte de frais accessoires pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2008 au 30 avril 2009, présentant un solde dû par les locataires de 3'686 fr.

**g.** Par courrier recommandé du 27 janvier 2010, L\_\_\_\_\_, directeur de la I\_\_\_\_\_, a indiqué aux locataires que la situation était devenue intolérable, insupportable et incompatible avec la réception de la clientèle, malgré de multiples et régulières interventions pour faire baisser le niveau sonore de la salle de e\_\_\_\_\_, située au-dessous de ses salles de conférences. Il a invité l'école de e\_\_\_\_\_ à prendre sans délai toute mesure utile afin que son activité bruyante n'entraîne plus de nuisance vis-à-vis du voisinage.

Ce courrier, non retiré par les locataires, leur a été renvoyé par pli simple le 11 février 2010, avec l'indication que les nuisances se poursuivaient et que si elles ne devaient pas cesser rapidement, la I\_\_\_\_\_ se verrait dans l'obligation d'entamer toute démarche nécessaire, afin d'y mettre un terme. Une copie de ce courrier a été adressée à la bailleresse.

**h.** A\_\_\_\_\_ a répondu le 17 février 2010 à la I\_\_\_\_\_ en rappelant qu'il avait fait installer un limiteur de volume des installations sonores et était intervenu auprès des professeurs concernés chaque fois qu'une plainte lui avait été adressée. Il a indiqué par ailleurs qu'il allait envoyer un courrier à la bailleresse afin d'étudier l'éventuelle possibilité d'améliorer les installations phoniques du plafond.

A la même date, soit le 17 février 2010, A\_\_\_\_\_ a adressé un courrier à la bailleresse, pour demander l'envoi d'un décompte détaillé des frais de chauffage, indiquant souhaiter le faire lire à son expert pour mieux comprendre les détails du solde dû. Il sollicitait pouvoir régler ledit montant en trois mensualités si celui-ci devait s'avérer exact. Par ailleurs, le locataire signalait avoir subi des nuisances dues à de mauvais réglages de la ventilation.

**i.** La bailleresse a résilié le bail des locataires, par avis officiel du 23 février 2010, pour l'échéance au 31 août 2010, sans indiquer de motif.

Le pli recommandé a fait l'objet d'une distribution infructueuse le 24 février 2010 et a été retourné à l'office postal pour être mis à disposition des locataires le 25 février 2010. Il fut finalement retiré le 2 mars 2010.

**j.** A la suite du dépôt d'une requête en annulation de congé des locataires le 22 mars 2010, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé le congé notifié le 23 février 2010 pour le 31 août 2010, par décision du 22 septembre 2011, considérant qu'il constituait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

**k.** Par acte du 14 novembre 2011, la bailleresse a recouru contre cette décision et conclu à la validation du congé. La bailleresse a indiqué que l'accord oral entre L\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_, selon lequel la réceptionniste de la I\_\_\_\_\_ appellerait l'école de e\_\_\_\_\_ lorsque le volume de la musique était trop élevé, n'était pas

---

respecté. La bailleresse avait ainsi pris la décision de modifier l'affectation des locaux pour les réserver à une activité non bruyante, par exemple une galerie d'art.

Les appelants ont conclu, par écriture du 16 avril 2012, principalement à l'annulation du congé, subsidiairement au report de ses effets au 31 août 2015 et à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans échéant au 31 août 2021. Ils ont allégué, en premier lieu, que l'avis de résiliation ne respectait pas le préavis contractuel de six mois, de sorte que les effets du congé devaient être reportés à la prochaine échéance contractuelle, soit au 31 août 2015. Ils ont fait valoir que la résiliation du contrat faisait immédiatement suite à une demande d'explication de décompte de frais de chauffage ainsi qu'à plusieurs procédures dans lesquelles ils avaient obtenu gain de cause. Ils ont indiqué que les plaintes liées aux nuisances sonores étaient infondées, en raison des mesures prises par A\_\_\_\_\_ pour limiter les émissions sonores, du fait que les autres voisins ne s'étaient jamais plaints. Ils ont également allégué que la résiliation était manifestement un prétexte pour obtenir un loyer majoré en relouant les locaux.

I. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 7 mai 2012 devant le Tribunal, la représentante de la bailleresse a indiqué que le congé avait été notifié suite à la réitération des plaintes de la I\_\_\_\_\_ en raison des nuisances sonores.

A\_\_\_\_\_ a expliqué que M\_\_\_\_\_, ancien directeur de la I\_\_\_\_\_, occupait le bureau de L\_\_\_\_\_ précédemment et ne s'était jamais plaint. Il a indiqué que l'immeuble formait un angle et qu'il était possible que les nuisances proviennent d'un autre locataire, tel que le foyer résidentiel D\_\_\_\_\_, l'hôpital psychiatrique de jour, puisque la cour crée une résonance. Il a fait état d'un incident durant lequel N\_\_\_\_\_ (réceptionniste de la I\_\_\_\_\_) serait venue se plaindre alors qu'aucun cours n'était donné à ce moment. Il a en outre indiqué que les cours avaient lieu de 12h.00 à 14h.00 et de 16h.00 à 21h.30, sauf le mercredi, les cours se déroulant de 10h.00 à 21h.30.

Il a ajouté que l'école avait environ trois cent cinquante élèves et un rôle important à jouer dans le quartier, un tiers des élèves ayant moins de douze ans et nombreux étant des adolescents. Il a précisé que l'école employait un administrateur, un comptable et un nettoyeur ainsi que dix-sept professeurs à temps partiel, quatre d'entre eux ayant été licenciés pour la rentrée du mois de septembre 2012, pour des raisons budgétaires.

O\_\_\_\_\_ a encore expliqué que depuis 2001, les professeurs avaient l'instruction de donner les cours fenêtres fermées en limitant le niveau des basses, suite au premier congé, et que l'appareil installé par R\_\_\_\_\_ ne permettait pas d'augmenter les basses. Il a précisé qu'il n'y avait plus de contentieux au sujet des décomptes, suite à sa demande de février 2010, la bailleresse ayant vérifié les décomptes 2008/2009 et les ayant revus à la baisse. Les appelants, par l'intermédiaire de leur conseil, ont par ailleurs relevé que la bailleresse n'avait pas

---

examiné si elle pouvait améliorer la situation par le bais d'une isolation complémentaire du plafond.

La bailleresse a souligné que de tels travaux ne lui incombaient pas. Elle a précisé avoir notifié un congé ordinaire privilégiant le risque d'une prolongation de bail à celui de notifier un congé extraordinaire qui aurait pu être annulé au motif que les nuisances n'étaient pas d'intensité suffisantes puisqu'elles ne dérangent qu'un seul locataire.

**m.** Dans le cadre de l'administration des preuves, le Tribunal a interrogé L\_\_\_\_\_, directeur de la I\_\_\_\_\_, lequel a indiqué que le bureau occupé par M\_\_\_\_\_ jusqu'à son départ en 1999 avait été converti en salle de conférence. Il a indiqué recevoir ses clients dans la salle de conférences et non dans son bureau. Il a précisé se plaindre des nuisances sonores provoquées par la musique et les vibrations de l'école de e\_\_\_\_\_, tout comme les quatre employés qui ont leur bureau au-dessus de l'école s'en plaignent, de même que les clients. Il a ajouté que les problèmes avaient débuté en tout cas en 2002, selon les courriers qu'il avait retrouvés, et qu'à cette époque M\_\_\_\_\_ avait déjà quitté la I\_\_\_\_\_. Il a mentionné que le congé du 21 novembre 2001 avait été effectivement retiré puisque l'école de e\_\_\_\_\_ avait pris des mesures en faisant appel à un acousticien pour limiter le niveau sonore d'émission des haut-parleurs, sans toutefois se rappeler les mesures qui avaient été prises. Il a ajouté qu'en 2001, la I\_\_\_\_\_ était locataire-plaignante et en même temps gérait l'immeuble alors propriété de H\_\_\_\_\_, qui avait validé le congé. Il a dit que les problèmes avaient ressurgi, étant étayés par courriers à partir de 2006, et que, jusque-là, la I\_\_\_\_\_ se contentait de téléphoner à l'école de e\_\_\_\_\_. Il a indiqué ne pas avoir eu connaissance de l'accord passé à l'audience de conciliation du 13 juin 2005, au terme duquel un nouveau bail d'une durée de cinq ans avait été conclu, renouvelable de cinq ans en cinq ans. Il a ajouté que, lors de la conclusion de l'accord en juin 2005, la situation devait être plus calme. Il a indiqué être formel pour imputer les nuisances à l'école de e\_\_\_\_\_ et pas à un autre locataire, les vibrations provenant selon lui de la dalle en béton. Il a précisé que lui-même et ses collaborateurs étaient souvent sortis dehors pour constater que la musique émanait de l'école.

P\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble depuis deux ans et demi au moment de son témoignage, qui a indiqué n'avoir reçu aucune plainte de locataire, y compris la régie, sauf une fois, une année auparavant. La personne s'étant plainte lui aurait dit que son directeur se plaignait du bruit. Il a ajouté ne s'être jamais rendu dans le bureau du directeur ou dans la salle de conférence, mais être allé plusieurs fois dans les locaux de la régie, situés au-dessus de l'école suite à des problèmes de radiateur et n'avoir constaté aucune nuisance.

Q\_\_\_\_\_, technicien audio auprès de la société R\_\_\_\_\_, a installé deux appareils dans l'école de e\_\_\_\_\_ en 2002, soit un égaliseur enlevant une fréquence gênante dans les basses, et un compresseur empêchant de déplacer le volume réglé, lequel

---

avait été défini avec un acousticien indépendant. Il a indiqué avoir plombé ces installations et que lors de ses visites sur place pour la maintenance, il n'avait pas observé que le plomb avait été manipulé, sa dernière visite remontant à avril 2010. Il a précisé que depuis novembre 2011, l'installation avait été changée car l'amplificateur de l'époque était cassé et avait été remplacé par un amplificateur qui intégrait deux fonctions d'égaliseur et de compresseur. Ce nouveau système nécessitait un mot de passe pour modifier les réglages, que seule son entreprise possédait et qu'il n'avait divulgué à personne.

S\_\_\_\_\_, locataire d'un appartement au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 17, rue K\_\_\_\_\_ depuis 1995, a indiqué que la cour faisait résonance et ne pas entendre du tout l'école de e\_\_\_\_\_. Elle a ajouté que l'hôpital de jour ne générait aucune nuisance.

T\_\_\_\_\_, professeure de e\_\_\_\_\_ depuis l'ouverture de l'école, a indiqué que depuis la pose de l'égalisateur et des limiteurs de basses, il y avait eu une période où la I\_\_\_\_\_ ne s'était plus plainte. Depuis un an ou deux, il y avait une recrudescence des plaintes, toujours par téléphone. Elle a expliqué ignorer l'identité de la personne qui appelait mais imaginait qu'il s'agissait de la secrétaire du directeur, puisqu'elle parlait en son nom. Elle a expliqué qu'il lui était arrivé de répondre elle-même et qu'une fois, la secrétaire avait téléphoné alors qu'aucun cours n'était donné et qu'il n'y avait pas de musique. Une autre fois, la secrétaire avait téléphoné pour se plaindre alors que c'était un mercredi matin et que c'étaient des cours pour enfants de quatre à huit ans avec de la musique très basse. Elle a mentionné que les instructions d'A\_\_\_\_\_ étaient très strictes : mettre le son le plus bas possible et ne pas ouvrir les fenêtres, et que chaque professeur était très attentif au respect de ces consignes et n'hésitait pas à rentrer dans un cours s'il estimait le volume de la musique trop fort.

U\_\_\_\_\_, occupant un appartement au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue K\_\_\_\_\_ 17 depuis 2005, a indiqué avoir entendu souvent des cris des patients de la structure psychiatrique d'en face, donnant sur cette cour, mais n'avoir jamais subi de nuisance sonore en provenance de l'école de e\_\_\_\_\_.

Lors de l'audience d'enquêtes du 26 novembre 2012, le témoin V\_\_\_\_\_, réceptionniste depuis 2002 auprès de la I\_\_\_\_\_, a confirmé que le bureau de L\_\_\_\_\_ et que les deux salles de conférence étaient situées au-dessus de la salle de e\_\_\_\_\_. Elle a ajouté avoir tenu, à son initiative, en 2011, un carnet des plaintes formulées, soit deux à trois fois par semaine. Elle téléphonait en s'annonçant comme telle à l'école de e\_\_\_\_\_. Elle a précisé avoir décidé de les avertir seulement lorsque la régie recevait des clients et sur demande de L\_\_\_\_\_, et avoir renoncé à le faire sinon. Les nuisances consistaient dans un volume sonore excessif doublé des vibrations induites par les basses. Elle a indiqué que la régie recevait souvent des clients entre midi et 14h.00, car c'était le moment où les copropriétaires étaient plus disponibles. Elle a précisé qu'après 18h.00, L\_\_\_\_\_ restait au bureau et qu'il lui arrivait de recevoir de la clientèle à ces heures-là. Elle

a mentionné que depuis la rentrée scolaire 2012, la situation s'était améliorée et n'avoir appelé pour se plaindre qu'une seule fois.

W\_\_\_\_\_, travaillant à la I\_\_\_\_\_ depuis 1999, a indiqué que lorsqu'elle avait été déplacée avec une collègue dans un bureau qui est l'actuelle salle de conférence, puis par la suite dans le bureau à gauche de celui de L\_\_\_\_\_, elle entendait la musique en provenance de l'école de e\_\_\_\_\_ et des vibrations au sol. Elle a précisé ne s'en être jamais plainte personnellement, quand bien même les nuisances l'empêchaient d'avoir des entretiens téléphoniques normaux. Elle a ajouté que ce qui n'était plus possible, c'est lorsque les nuisances empêchaient les rendez-vous avec la clientèle et que celle-ci s'en plaignait. Elle a enfin précisé qu'elle avait déménagé depuis lors dans un autre bureau et n'utiliser que sporadiquement la salle de conférence et qu'elle ne pouvait donc par dire si les nuisances persistaient.

X\_\_\_\_\_, travaillant à la I\_\_\_\_\_ depuis septembre 2007, a indiqué que les nuisances consistaient dans de la musique trop forte et des vibrations. Elle a précisé que ces nuisances ne l'empêchaient pas de travailler et ne s'être jamais plainte personnellement. Elle a ajouté avoir senti l'agacement de clients, bien qu'aucun n'ait jamais formulé de plainte durant une séance.

Y\_\_\_\_\_, enseignante à l'école depuis 1997 et administratrice depuis 2006, a indiqué s'occuper notamment de la réception avec deux autres collègues et avoir reçu deux fois des plaintes d'une collaboratrice de la régie. Les deux fois, les plaintes étaient un mercredi après-midi, le jour du cours de hip-hop et que cela s'était produit en 2009 ou 2010. Elle a indiqué avoir immédiatement avisé le professeur concerné pour qu'il baisse la musique, ce qu'il a fait tout de suite. Elle a ajouté savoir qu'il y avait eu d'autres plaintes, mais ne pas en avoir reçu elle-même. Elle a expliqué que les consignes avaient été données aux professeurs de faire particulièrement attention avec les basses et que les cours de e\_\_\_\_\_ se déroulaient fenêtre fermées depuis qu'elle travaillait dans l'école.

Z\_\_\_\_\_, professeure de e\_\_\_\_\_ depuis l'ouverture de l'école, a expliqué avoir reçu des plaintes en 2010. Elle a précisé qu'à une occasion, la personne de la régie avait rappelé pour dire que la mesure prise à la suite de son premier appel ne suffisait pas. Elle s'est alors un peu fâchée et lui a dit qu'il n'était pas possible de faire mieux, qu'il s'agissait d'une école de e\_\_\_\_\_. Elle a ajouté que lors des autres appels, elle était allée tout de suite voir les professeurs concernés et que la régie n'avait plus rappelé après. Les cours se donnaient fenêtres fermées.

**n.** L'affaire fut remise à plaider au 18 février 2013 et les parties déposèrent des conclusions motivées après enquêtes le 14 février 2013. Elles persistèrent dans leurs conclusions réciproques.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

---

## 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).

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 8 ad art. 308).

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389; 4A\_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A\_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011).

**1.2** En l'espèce, le loyer annuel des locaux commerciaux, charges comprises, s'élève à 65'628 fr.

En prenant en compte une période de protection de trois ans dès la fin de la présente procédure, la prochaine échéance utile (vu également le délai de résiliation) serait le 31 août 2017, soit dans environ quatre ans. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (65'628 fr. x 4 ans = 262'512 fr.).

**1.3** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** 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, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

---

**2 2.1** Les locataires considèrent que le congé qui leur a été notifié doit être annulé car contraire aux règles de la bonne foi.

Selon eux, les premiers juges devaient procéder à une pesée des leurs intérêts à demeurer dans les locaux litigieux par rapport à ceux de la bailleuse à obtenir leur départ. Ils arguent que le congé relève d'une disproportion manifeste des intérêts en présence.

Les appelants font également grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir considéré que l'intimée était en droit de décider de modifier l'affectation de son immeuble, considérant que la bailleuse avait adopté un comportement contradictoire à ce sujet.

Ils allèguent par ailleurs qu'il s'agit d'un congé de représailles au regard des litiges ayant opposé les parties dans le passé, en particulier celui ayant eu trait à la majoration du loyer.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions.

**2.2** Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi.

Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque la protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les alinéas 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108, 135 III 112 consid. 4.1 p.119).

Le but de la loi est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives; un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 735 ss).

Le congé n'est pas annulable du seul fait que le choix qui a été opéré n'est pas celui qui apparaît le plus opportun à un tiers observateur (ATF 136 III 190 consid. 3 in fine p. 194). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut pas procéder à la pesée entre l'intérêt du bailleur à récupérer son bien et celui du locataire à rester dans les locaux loués; la comparaison entre les intérêts n'intervient que dans le cadre d'une prolongation du bail. Partant, il est sans pertinence, pour statuer sur l'annulation du congé, de savoir si l'intérêt du locataire à se maintenir dans les lieux est plus grand que l'intérêt du bailleur à le voir partir (arrêts du Tribunal

---

fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 et 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1).

Lorsque le bail est de durée indéterminée, chaque partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO). Le bail est un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; arrivé au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacun à la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son contractant. En principe, chacune des parties est donc libre de mettre fin à la relation de bail pour l'échéance prévue, en respectant les conditions du préavis contractuel (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2; et 4A\_634/2010 du 4 février 2011 consid.2.3). La résiliation n'est soumise à aucune condition particulière; chaque partie peut résilier le bail sans devoir disposer pour ce faire d'un juste motif (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1) Lorsque le congé pour l'échéance est donné par le propriétaire, il lui permet de recouvrer la possession de la chose, que ce soit pour la vendre avec profit (arrêt du Tribunal fédéral 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 2.3, in SJ 2003 I p. 261), pour la relouer à un nouveau locataire moyennant un loyer plus élevé mais non abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1), pour effectuer des travaux (ATF 135 III 112 consid. 4.2 p. 119 ss) ou pour en changer l'affectation (136 III 190 consid. 3 p. 194).

L'art. 271 al. 1 CO laisse subsister, en principe, le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien, selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (136 III 190 consid. 3 p. 194, BARBEY, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, p. 120 n° 36).

**2.3** Pour dire si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3 p. 515; 136 III 190 consid. 2 p. 192).

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). L'absence de motivation ou une motivation mensongère n'affecte pas en soi la validité du congé. Toutefois, elle peut être un indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection (ATF 125 III 231 consid. 4b). Est ainsi contraire à la bonne foi la résiliation fondée sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a).

**2.4** En l'espèce, le congé est motivé par le souhait de la bailleuse de modifier l'affectation des locaux afin qu'elle soit compatible avec les autres activités exercées dans l'immeuble.

La résiliation est intervenue en raison des plaintes émises à plusieurs reprises par un autre locataire suite à des nuisances sonores et de vibrations du sol découlant de l'activité (cours de e\_\_\_\_\_) exercées par les appelants.

Les enquêtes ont démontré l'existence des plaintes et la réalité des nuisances sonores et des vibrations du sol, de sorte que le motif du congé invoqué par l'intimée apparaît comme étant concret et sérieux, ne relevant pas d'un prétexte.

Le fait que la bailleuse ait accepté de renouveler le contrat de bail des locataires en juin 2005, dans le cadre d'un litige relatif à une hausse de loyer, ne peut avoir pour conséquence d'interdire indéfiniment à cette dernière, après l'expiration de la durée convenue pour le contrat, de modifier l'affectation qu'elle avait auparavant choisie ou agréée pour les locaux.

Une violation des règles de la bonne foi ne peut être imputée à la bailleuse au motif qu'elle a décidé de modifier l'affectation des locaux litigieux de manière plus favorable à ses propres intérêts et/ou à ceux d'un autre locataire.

La résiliation de bail ordinaire n'étant soumise à aucune condition, l'argumentation des appelants à propos de l'absence d'intensité dans les nuisances dont la I\_\_\_\_\_ s'est plainte et du fait que seule celle-ci s'est plainte n'est pas relevante.

De même, il est sans pertinence, dans le cadre de l'examen de la validité du congé au regard de l'art. 271 CO, de mettre en balance les intérêts des locataires à demeurer dans les locaux avec ceux de l'intimée à recouvrer la possession de la chose louée.

**2.5** Quant à la disproportion manifeste des intérêts en présence invoquée par les appelants, force est de constater que le cas d'espèce ne correspond pas au cas de jurisprudence où il a été jugé que des intérêts purement financiers étaient en disproportion manifeste avec un problème humain particulièrement pénible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3). Elle ne correspond pas non plus à la situation décrite dans l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010.

Comme déjà relevé, un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du simple fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1 déjà cité). L'art. 271 al. 1 CO vise singulièrement toute résiliation qui dénote une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts réciproques du bailleur et du locataire (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2; 120 II 31 consid. 4a p. 33; HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n° 78 ss ad art. 271 CO).

Selon la jurisprudence, la disproportion grossière ou manifeste des intérêts en présence suppose le constat d'un déséquilibre patent entre les intérêts des parties (arrêt du Tribunal fédéral du 6 octobre 2010 4A\_297/2010).

En l'espèce, un tel déséquilibre ne peut être constaté. Il apparaît en effet que les locataires exercent une activité commerciale, de sorte qu'une situation difficile sur le plan personnel ou humain doit être écartée. De surcroît, les locataires invoquent en définitive des conséquences inhérentes à la fin du bail, dont le Tribunal des

---

baux et loyers a tenu compte à juste titre dans le cadre de l'octroi d'une prolongation de bail.

**2.6** S'agissant de l'argument ayant trait au congé de représailles invoqué par les appelants, le Tribunal a valablement constaté que la dernière procédure ayant opposé les parties a abouti en juin 2005, soit plus de trois ans avant la notification du congé. De la sorte, le délai de protection prévu par l'art. 271a al. 1 lit. e CO était échu au moment de la résiliation du bail.

Il en va de même de la demande d'explication d'A\_\_\_\_\_ à propos du dernier décompte de charges, quelques jours avant que le congé soit donné.

A\_\_\_\_\_ a en effet indiqué, lors de sa comparution personnelle, qu'il n'y avait plus de contentieux au sujet des décomptes, suite à sa demande de février 2010, la bailleuse ayant vérifié les décomptes 2008/2009 et les ayant revus à la baisse.

Il n'est ainsi pas établi que la bailleuse se soit opposée à la demande, ni encore qu'elle ait succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 lit e, par renvoi de l'art. 271a al. 2).

**2.7** Par conséquent, force est de constater que les appelants n'ont pas démontré qu'un des cas énoncés à l'art. 271a CO est réalisé en l'espèce.

En conséquence, le congé notifié le 23 février 2010, avec effet au 31 août 2010, est valable et le jugement rendu le 12 mars 2013 par le Tribunal sera confirmé sur ce point.

**3. 3.1** A teneur de l'art. 273 al. 5 CO, les juridictions compétentes examinent d'office si le bail peut être prolongé, dans le cadre d'une requête en annulabilité du congé.

**3.2** En l'espèce, le Tribunal a fixé la prolongation de bail en faveur des appelants à six ans, soit au maximum prévu par la loi pour les baux commerciaux (art. 272b al. 1 CO).

Dans la mesure où l'intimée ne conteste pas la durée de la prolongation, dès lors qu'elle conclut à la confirmation du jugement entrepris, la Cour confirme également le jugement sur ce point.

**4.** 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/253/2013, rendu le 12 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7258/2010-5-B.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. (cf. consid. 1.2).*