

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7496/2010

ACJC/567/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 MAI 2014

Entre

Monsieur A._____, **Monsieur B.**_____, **Monsieur C.**_____ et **Monsieur D.**_____, _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mars 2013, comparant tous les quatre par Me Jean-Marc Siegrist, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur E._____, _____ (GE), intimé, comparant par Me Mauro Poggia, avocat, rue de Beaumont 11, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.05.2014.

EN FAIT

- A.** a) B. _____, d'une part, et E. _____, d'autre part, se sont, en date du 20 décembre 2002, liés par un contrat de bail portant sur la location de surfaces commerciales d'environ 167 m² situées au 1er sous-sol de l'immeuble sis _____ (GE), à Genève, destinées à l'activité d'une discothèque, le "F. _____". On trouve au rez-de-chaussée un bar, "G. _____", dont l'exploitation est assurée par un locataire distinct.
- b) A une date inconnue, A. _____, C. _____ et D. _____ sont devenus co-bailleurs avec B. _____.
- c) Le bail a été conclu pour une période initiale de onze ans, du 1^{er} janvier 2003 au 31 mars 2013, renouvelable ultérieurement de cinq ans en cinq ans, avec un préavis de six mois.
- d) Par avis de majoration de loyer du 7 mai 2007, le loyer a été fixé à 49'776 fr. par année, dès le 1^{er} juillet 2007.
- e) Par avenant entre les parties du 24 janvier 2008, le contrat de bail a été reconduit pour une durée de dix ans, soit échéant le 31 mars 2018 : cette modification consensuelle du contrat faisait suite à un accord entre les parties, négocié et mis au point en décembre 2007, aux termes duquel d'importants travaux d'amélioration de l'isolation phonique du plafond du sous-sol, aux fins de limiter au mieux les nuisances sonores de la discothèque, seraient effectués et pris en charge par les bailleurs; une augmentation de loyer de 2'000 fr. par mois serait, en contrepartie, notifiée au locataire, alors mis au bénéfice d'une prolongation de bail de six ans indexés, avec un loyer ainsi porté à 73'776 fr. par an dès le 1^{er} avril 2008.
- f) Il y avait eu lieu de trouver une solution aux doléances de nuisances sonores provenant du "F. _____" et du "G. _____", formulées par H. _____ SA, devenue par la suite I. _____ SA (active dans le domaine de la résidence hôtelière pour étudiants), au bénéfice d'un bail à ferme depuis le 1^{er} septembre 2007 portant sur les étages 1 à 8 de l'immeuble sis _____ (GE), en tant que résidence pour étudiants.
- g) Suite à la saisine en février 2008 par I. _____ SA de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en exécution de travaux visant à obtenir une amélioration de l'isolation phonique des étages loués par elle, est intervenu un accord judiciaire prévoyant le versement d'une indemnité à la requérante avec réduction de sa redevance, moyennant prise en charge par les bailleurs de ces travaux d'isolation et leur engagement à faire valoir leurs droits auprès des locataires des établissements du rez-de-chaussée et du sous-sol afin que les normes en matière de niveau sonore maximum autorisé soient respectées.

h) Suite aux premières plaintes de I.____ SA, A.____, B.____, C.____ et N.____ ont été saisis d'autres plaintes relativement aux nuisances sonores causées à ses locataires étudiants par l'exploitation du "F.____" et du "G.____" et par leur clientèle, soit :

- le 24 février 2009, I.____ SA a dénoncé la situation et fait part, à cette occasion, d'une plainte du 10 décembre 2008 du J.____ adressée à la régie K.____ au sujet de nuisances sonores subies par ses étudiants et professeurs logés dans l'immeuble sis _____ (GE);

- le 13 juillet 2009, I.____ SA a relayé une plainte du 3 juillet 2008 d'un de ses locataires qui résilie son contrat de bail dans l'immeuble concerné pour causes de nuisances sonores de l' "F.____" et du "G.____";

- le 17 février 2010, I.____ SA a dénoncé à nouveau la situation et transmis à cette occasion d'autres plaintes de ses étudiants (ou de leurs universités) locataires de studios loués dans l'immeuble sis _____ (GE), à savoir :

- le 7 octobre 2009, une locataire étudiante d'un studio pour des nuisances sonores dues au "F.____" et au "G.____", avec requête de réduction de loyer;

- le 9 octobre 2009, L.____ pour des nuisances pour des motifs identiques avec menace de résilier l'ensemble des dix baux de logements pour étudiants et

- dénonciation de cette situation de nuisances à la Police de Plainpalais;

- courant novembre 2009, quinze étudiants du L.____ habitants l'immeuble sis _____ (GE), adressant une pétition à la régie K.____ relativement aux nuisances sonores;

- le 14 décembre 2009, un locataire de l'immeuble sis _____ (GE) a adressé une lettre de résiliation anticipée pour cause de nuisances sonores.

Face à cette situation de doléances sans cesse renouvelées de la part des habitants de l'immeuble en cause, relativement aux nuisances générées par l'exploitation de l' "F.____" et du "G.____", A.____, B.____, C.____ et N.____ ont informé E.____ par protestations écrites/mises en demeure des 4 juillet 2008 et 14 avril 2009 de ce que les plaintes n'avaient nullement cessé et l'ont invité à prendre toutes mesures utiles afin que son activité ne donne plus lieu à la moindre doléance, sous menace de résiliation du bail.

i) Par courrier du 20 avril 2009, E.____ a contesté être à l'origine de ces nuisances.

En date du 6 mai 2009, donnant suite à une lettre de la régie O.____ SA du 12 mars 2009 faisant état des plaintes du voisinage, le Service du commerce du

Département de l'économie et de la santé a convoqué les responsables de l' "F. _____", et du "G. _____", et les représentants des appelants, en présence des îlotiers (policiers) de Plainpalais et d'un représentant du Service de protection contre le bruit et les rayonnements non-ionisants (SPBR), "*afin de faire un point de situation, pour le respect strict de la Loi sur la restauration, le débit de boisson et l'hébergement (LRDBH) et la tranquillité publique*".

Lors de cette séance, E. _____ a été invité notamment à prendre des mesures en vue de tempérer les nuisances sonores de son établissement et émanant de sa clientèle.

P. _____, chef de secteur au Service du commerce, a informé les premiers juges qu'ensuite de la réunion, son service avait été saisi de nombreux courriers de régies et de leurs avocats, de plaintes d'habitants du quartier, de pétitions d'étudiants de l'immeuble concerné relativement aux nuisances sonores dégagées par le "F. _____" et le "G. _____" et leur clientèle.

j) Entre janvier et juillet 2010, la police est intervenue à de multiples reprises dans les immeubles sis _____ et _____ (GE) pour bruit sur la voie publique et généré par le "F. _____".

k) A la réception des doléances du 17 février 2010 de I. _____ SA accompagnant les plaintes des 7 et 9 octobre 2009, la pétition de novembre 2009 et la résiliation anticipée du 14 décembre 2009, A. _____, B. _____, C. _____ et N. _____ ont pris la décision de résilier le bail, ce qui a été fait par avis officiel du 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010, en application de l'art. 257f al. 3 CO.

Dans la lettre d'accompagnement, ils précisaient que le congé faisait suite aux différentes mises en demeure adressées, dont la dernière en date du 14 avril 2009, ainsi qu'aux plaintes émanant des occupants de l'immeuble et de certains voisins.

l) De même, par avis officiel du 1^{er} mars 2010, le bail a été résilié, à titre subsidiaire, pour son échéance contractuelle du 31 mars 2018.

m) Le bail du bar " G. _____ " situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ (GE) a également fait l'objet d'une résiliation, qui a donné lieu à une procédure pendante auprès des Tribunaux.

B. a) Par requête expédiée le 31 mars 2010, E. _____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en constatation de la nullité du congé et en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de bail.

La cause a été déclarée non conciliée le 9 décembre 2010 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 8 janvier 2011.

b) Le Tribunal des baux et loyers a ordonné des enquêtes et procédé à l'audition de nombreux témoins.

P._____, chef de secteur au Service du commerce, a indiqué que lors de la réunion du début du mois de mai 2009 en son service, il avait été demandé aux exploitants du "F._____" et du "G._____" de fermer leurs portes pour éviter que le bruit de la musique incommode le voisinage, de mieux contrôler leur clientèle aux fins d'éviter des attroupements, et d'informer la police au cas où ils ne parviendraient pas à maîtriser ces attroupements.

Si une accalmie avait ensuite été observée, il n'en demeurait pas moins qu'entre 2009 et 2011, son service avait été saisi d'une vingtaine de courriers provenant des régies et de leurs avocats, ainsi que des courriers d'habitants et une pétition d'étudiants de l'immeuble.

La police avait été requise d'exercer une surveillance et le Service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (SPBR) de procéder à des mesures de bruit.

En date des 12 février 2008, 22 janvier 2009, 3 juillet 2009, 4 juin 2010 et 14 octobre 2010, des rapports de police avec amendes pour dépassement d'horaire ou trouble à l'ordre public et au voisinage avaient été prononcées.

Un rapport de mesures du bruit a ainsi été établi le 30 mars 2011 par le SPBR.

Q._____, représentante du Service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants a relevé qu'il n'était pas possible de distinguer entre le bruit provenant du bar du rez-de-chaussée de celui du dancing au sous-sol, mais qu'il était cependant extrêmement peu probable que le bruit provienne d'ailleurs que du bâtiment lui-même.

R._____, habitante de l'immeuble sis _____ (GE), s'est plainte de nuisances sonores l'empêchant d'étudier et de dormir, telles que musique toutes les nuits du mardi au samedi, souvent jusqu'à 05 h 00 du matin.

S._____, de L._____, a relayé à la régie gérante des studios des étages 1 à 8 les plaintes des étudiants de l'immeuble concerné relativement au bruit de musique perçu par les occupants des studios, en précisant qu'elles étaient apparues dès 2007 et concernaient tous les étages, même si elles étaient un peu moins sévères aux étages supérieurs.

T._____, représentante de la régie, a abondé dans le même sens, en précisant que des plaintes concernant les nuisances sonores émanant des étudiants avaient été enregistrées dès 2007 et même après l'exécution de travaux d'insonorisation sans

qu'il soit toutefois possible de distinguer précisément de quel établissement elles provenaient.

U._____, responsable du parc immobilier pour L._____, a personnellement constaté les nuisances sonores et les vibrations jusque tard dans la nuit, et a reçu des plaintes des étudiants au sujet des vibrations occasionnées par les basses.

c) Dans leurs conclusions écrites après enquêtes, les parties ont persisté dans leurs positions respectives.

d) Statuant par jugement du 21 mars 2013 (JTBL/327/2013), communiqué aux parties par pli du 28 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié à E._____ le 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010 pour les locaux au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis _____ (GE), et débouté les parties de toutes autres conclusions.

Les premiers juges ont considéré que l'une des conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO faisait défaut.

En substance, ils ont retenu que la résiliation de bail litigieuse du 1^{er} mars 2010 intervenue près de onze mois après la dernière protestation écrite du 14 avril 2009 (le premier avertissement écrit datant du 4 juillet 2008) était un indice de ce que les bailleurs ne considéraient pas que la poursuite du bail fût devenue insupportable.

Ils ont également considéré qu'en résiliant le bail le même jour à titre subsidiaire pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2018, les bailleurs avaient manifesté implicitement qu'ils étaient prêts à tolérer la poursuite des rapports contractuels jusqu'à l'échéance.

C. **a)** Par acte du 6 mai 2013 déposé à la Cour de justice, A._____, B._____, C._____ et N._____ ont formé appel à l'encontre de ce jugement. Ils ont conclu à son annulation, cela fait à ce qu'il soit dit que la résiliation du 1^{er} mars 2010 pour le 31 avril 2010 était valable.

b) A l'appui de leur appel, ils exposent que le congé notifié le 1^{er} mars 2010 devrait être déclaré valable dans la mesure où la poursuite du bail est devenue intolérable pour les bailleurs, que l'intimé a enfreint de manière grave et répétée son devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO, et qu'un congé signifié pour violation du devoir de diligence du locataire ne donne pas droit à une prolongation de bail (art. 272a al.1 let. b CO).

c) Dans le délai imparti, E._____ a répondu à l'appel en relevant qu'une violation de son devoir de diligence n'avait nullement été démontrée, et ce d'autant moins qu'il avait fait procéder à des travaux d'isolation phonique au début de l'année

2008, avec l'accord et la participation financière des bailleurs et qu'un temps considérable de dix mois et demi s'était écoulé entre la dernière protestation écrite des bailleurs et la résiliation.

Il était par ailleurs douteux que sa discothèque située au sous-sol soit à l'origine de bruit excessif perçu dans les étages et qu'enfin, en date du 23 janvier 2008, le contrat de bail avait été reconduit pour une durée de dix ans.

EN DROIT

1. La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (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 annoncent 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, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2^{ème} éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389 consid. 1.1, 136 III 196 consid. 1.1).

1.1 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 221'328 fr. (loyer annuel de 73'776 fr. x 3 ans).

La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr. de seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

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. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n^{os} 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

1.3 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

Par ailleurs, les appelants énoncent les griefs de fait ou de droit qui, à leurs yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

- 2.** **2.1** Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO). A cet égard, la violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires (arrêt du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2.b).

Le locataire est ainsi prioritairement tenu d'une dette négative : s'abstenir de causer des nuisances excessives, c'est-à-dire qui portent atteinte aux droits légaux et éventuellement contractuels de voisins (terme entendu au sens large).

Les nuisances en question consistent en particulier dans des bruits insupportables, des odeurs nauséabondes, des poussières massives, des salissures et aboiements de chiens, sans parler des comportements érigés en infractions pénales (au sens du CP) ou en délits civils (au sens des droits de la personnalité et des droits réels), en cas d'atteinte à la vie, à l'intégrité physique, à la propriété et au patrimoine d'autrui (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 11, n^{os} 35-36).

Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (art. 257f

al. 3 CO). La résiliation constitue une sorte de congé pour justes motifs (WESSNER, op. cit., p. 18 n° 63).

Il incombe au bailleur de prouver la violation par le locataire d'un devoir lié à l'obligation de diligence, qui rend le maintien du bail insupportable (WESSNER, op. cit., p. 18 n° 65 et la jurisprudence citée).

La résiliation anticipée présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur, indiquant l'obligation violée par le locataire, la persistance de la violation par le locataire de son devoir de diligence et le caractère insupportable pour le bailleur ou les autres locataires du maintien du contrat (ACJC/206/1993, P. c/ S; WESSNER, op. cit., p. 19 ss, n°s 67 à 78).

S'il apparaît, au vu des circonstances, qu'une mise en demeure est manifestement inutile, le bailleur peut toutefois s'en dispenser (ACJC/239/2003 du 10 mars 2003, consid. 4, SI X c/ M; USPI, Commentaire du bail à loyer, n° 42 ad art. 257f CO). Le maintien du bail est réputé insupportable lorsque le locataire continue à manquer d'égards envers le voisinage (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/cc).

Le caractère insupportable de la poursuite du bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité (art. 4 CC), au regard des circonstances concrètes du cas (WESSNER, op. cit., p. 20, n° 76; HIGI, Zürcher Kommentar, n° 59 ad art. 257f CO).

Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42).

Le comportement pacifique du locataire après son intervention devant les autorités judiciaires est sans portée sur la résiliation du bail (ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003 consid. 2, L c/ C et arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 consid. 3b/dd; SJ 1999 I p. 26).

D'une manière générale, constitue un juste motif toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi (CHERPILLOD, La fin des contrats de durée, Cedidac, 1988, p. 132, n° 244).

La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose que les principes de proportionnalité et de subsidiarité soient respectés (ACJC/119/2005 du 14 février 2005, consid. 4 b, SI X c/ W, K et K; arrêts du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1 et 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b) bb) ddd).

Le congé donné pour une violation de devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1; 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b) bb) ddd).).

Enfin, le bailleur ne saurait tolérer une infraction sans réagir dans un délai raisonnable; sinon, il est réputé renoncer au droit de mettre fin au contrat de façon prématurée (WESSNER, op. cit., p. 19). Le laps de temps écoulé entre la protestation - ou une ultime protestation - et la résiliation extraordinaire du contrat constitue un facteur pertinent pour déterminer le degré de tolérance du bailleur (WESSNER, op. cit., p. 20-21). Il n'est, cela étant, pas le seul :

Le Tribunal doit tenir compte de toutes les circonstances essentielles du cas d'espèce (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 156).

Il a ainsi été jugé que des délais de quatre à cinq mois étaient admissibles, mais non une période de 18 mois environ (ACJC/1550/2012 du 5 novembre 2012 consid. 6.2; WESSNER, op. cit., p. 21, note de bas de page 131; arrêts du tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3; 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1.b.aa.). "*Le bailleur ne peut pas, plusieurs années plus tard, donner le congé suite à de nouvelles manifestations bruyantes*" (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 678). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a rappelé qu'il a "*cependant été jugé qu'un délai d'un peu plus de huit mois à compter de l'avertissement n'était pas excessif*" (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3, in Tribunal fédéral 4A_722/2012, Ire Cour de droit civil, arrêt du 1^{er} mai 2013).

Enfin, dans un arrêt du 18 septembre 2013 (Tribunal fédéral 4A_89/2013), le Tribunal fédéral a noté, dans le cas d'espèce, que la "*bailleresse n'est pas restée inactive, notamment en organisant une inspection de la chose louée, en présence d'un ingénieur. Aussi, un délai de 8 mois ne prête pas ici à la critique, celui-ci démontrant plutôt que la bailleresse a fait preuve de patience, voire de mansuétude*".

2.2 En l'espèce, la Cour de céans retient comme avérée l'existence de nuisances excessives émanant du dancing "F._____" au regard de l'audition des nombreux témoins, du rapport du SPBR du 30 mars 2011 en particulier, de la comparaison entre les heures d'ouverture de l'établissement de l'intimé, et de celles au cours desquelles les nuisances sonores interviennent, des diverses lettres de plaintes et pétitions, des multiples interventions de la police, des heures incriminées par les doléances.

Enfin, la prolongation du bail de l'intimé pour une nouvelle période de dix ans, intervenue en janvier 2008, n'y fait pas échec, tant il est vrai que les appelants ont

eu foi en les importants travaux d'isolation alors réalisés. Cette reconduction n'emportait par ailleurs pas renonciation à faire valoir leurs droits par la suite en cas de violation de l'obligation de diligence de l'intimé.

Un laps de temps de dix mois et demi s'est certes écoulé entre la dernière protestation écrite du 14 avril 2009 des appelants et la résiliation litigieuse du 1^{er} mars 2010, étant précisé qu'entre-temps, soit début mai 2009, une réunion avec les différents intervenants du conflit avait eu lieu à l'initiative du Service du commerce; elle avait débouché sur la prise d'engagements fermes de l'intimé de remédier aux nuisances provenant de son établissement.

Dans ces conditions, au vu des promesses faites par l'intimé suite à la réunion précitée, et du temps minimal nécessaire à l'observation de leur mise en œuvre, à la lumière de la jurisprudence citée supra, il est conforme d'affirmer que ce délai ne prête pas à la critique.

La Cour ne suivra ainsi pas les premiers juges quand ils retiennent qu'il y a lieu de *"considérer que le délai ...est un indice de ce que les bailleurs ne considéraient pas que la poursuite du bail était devenue insupportable, de sorte que l'une des conditions cumulatives de l'art. 257f al.3 CO fait défaut en l'espèce"*.

De même, la Cour ne saurait suivre le raisonnement du Tribunal des baux et loyers quand il retient qu' *"en résiliant le même jour à titre subsidiaire le bail pour son échéance contractuelle du 31 mars 2018, les bailleurs manifestaient implicitement qu'ils étaient prêts à tolérer la poursuite des rapports contractuels jusqu'à l'échéance du bail"*.

Il est en effet admis qu'il est loisible à un bailleur de signifier simultanément une résiliation anticipée, et subsidiairement, une résiliation ordinaire pour l'échéance, dans l'hypothèse de l'inefficacité du congé extraordinaire (LACHAT, op. cit., p. 656, n° 39; BOHNET/DIETSCHY, Commentaire pratique du bail, p. 639, n° 45).

Cette mesure apparaît au contraire comme préventive à cette dernière hypothèse, et manifeste que les appelants n'entendaient de toutes les façons plus poursuivre les relations contractuelles avec l'intimé.

Enfin, aux termes de l'art. 272a al. 1 lit. b CO, aucune prolongation n'est accordée dans le cas d'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO.

En conclusion, le congé notifié par les appelants à l'intimé par avis officiel du 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010 est valable au regard de l'art. 257f al. 3 CO.

3. 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 dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC.

Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au vu du considérant 2.1 ci-dessus.

* * * * *

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/327/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 mars 2013 dans la cause C/7496/2010-4-B.

Au fond :

Annule ce jugement, cela fait et statuant à nouveau :

Déclare valable le congé notifié à E._____ le 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010 pour les locaux au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis _____ (GE).

Dit et constate qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à E._____.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs, Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maité VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al.1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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