

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8003/2011

ACJC/763/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 27 JUIN 2014**

Entre

**A**\_\_\_\_\_ et **B**\_\_\_\_\_ domiciliés 1\_\_\_\_\_ (VD), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 septembre 2013, comparant par Me Sidonie Morvan, avocate, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

et

**C**\_\_\_\_\_, **D**\_\_\_\_\_ et **E**\_\_\_\_\_, domiciliés 2\_\_\_\_\_, à Genève, intimés, comparant tous les trois par Me Nils de Dardel, avocat, boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.07.2014.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement du 6 septembre 2013, expédié pour notification aux parties le 12 septembre suivant, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, ordonné la jonction des causes C/8003/2011-2-OSB et C/21569/2011-2-OSB sous la référence C/8003/2011-2-OSB (ch. 1 du dispositif), principalement, déclaré inefficace le congé du 2 septembre 2011 notifié à E\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour l'arcade de 65 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée ainsi que le dépôt de 25 m<sup>2</sup> au sous-sol de l'immeuble sis 2\_\_\_\_\_ à Genève (ch. 2), annulé les congés du 31 mars 2011 notifiés à E\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ pour les mêmes locaux (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4), dit que la procédure était gratuite (ch. 5) et indiqué les voies de droit (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu, s'agissant du congé extraordinaire, que les nuisances sonores invoquées par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants ou les bailleurs) n'étaient pas avérées, de sorte que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réalisées. S'agissant du congé ordinaire, les bailleurs avaient invoqué, pour fonder la résiliation du contrat de bail, un projet de procéder à d'importants travaux dans l'arcade nécessitant le départ de E\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés ou les locataires). Le projet présenté par les bailleurs était abstrait et non documenté, de sorte que le congé devait être annulé.

- B. a.** Par acte déposé le 14 octobre 2013 au greffe de la Cour de justice, ils forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, avec suite de frais et dépens, à la constatation de l'efficacité du congé notifié aux locataires le 2 septembre 2011 avec effet au 31 octobre 2011, à leur condamnation à évacuer immédiatement les locaux litigieux, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, à la constatation de la validité de la résiliation notifiée le 31 mars 2011 avec effet au 31 août 2012 et au déboutement des locataires de toutes autres conclusions.

Ils font valoir que le congé ordinaire a été donné de manière préventive, le maintien des locataires dans les locaux durant les travaux n'étant pas possible. Les travaux étaient documentés et les locataires n'avaient pas démontré que l'autorisation administrative ne serait pas délivrée ou que le projet serait objectivement impossible.

S'agissant de la résiliation extraordinaire, ils expliquent que la mise en demeure du 21 décembre 2010 portait implicitement sur le non-respect des horaires d'ouverture du café, puisqu'elle indiquait que les nuisances sonores avaient duré jusqu'à 3 heures du matin. A la suite de la seconde mise en demeure du 28 juin 2011, les locataires avaient persisté à enfreindre leur devoir de diligence. Le

---

maintien du bail était par ailleurs insupportable. Les conditions de l'art. 257f CO étaient dès lors réunies.

Les bailleurs produisent un extrait du site internet du restaurant.

**b.** Dans leur réponse du 22 novembre 2013, les locataires requièrent le déboutelement des bailleurs de toutes leurs conclusions et la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les parties ont été avisées le 25 novembre 2013 de la mise en délibération de la cause, les bailleurs n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** L'immeuble sis 2\_\_\_\_\_, à Genève, est composé, au rez-de-chaussée, de trois arcades. Les étages comportent dix locaux d'habitation.

**b.** Le 2 août 2007, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, alors propriétaires de l'immeuble, ont remis à bail aux locataires, l'une de ces arcades, d'une surface de 65m<sup>2</sup>, ainsi qu'un dépôt de 25m<sup>2</sup> situé au sous-sol.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours, soit du 15 août 2007 au 31 août 2012, le loyer étant indexé à l'indice suisse des prix à la consommation.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 20'760 fr., dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011, et les acomptes de charges à 1'080 fr.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'une H\_\_\_\_\_café à l'enseigne "I\_\_\_\_\_", avec petite restauration.

Le contrat prévoyait que les heures d'ouverture admises étaient les suivantes : 9h00 à 21h00 du lundi au jeudi et 9h00 à 1h00 les vendredis et samedis. En dehors de ces heures, la H\_\_\_\_\_café (ci-après également : "le restaurant") devait être fermée et les locataires ne devaient en aucun cas être dérangés après 22h00.

A cette époque, E\_\_\_\_\_, titulaire d'un certificat de capacité, était autorisée par le Département de l'économie et de la santé à exploiter l'établissement de 4 heures à 24 heures (s'agissant de l'espace restaurant).

**c.** Les deux autres arcades sont louées, pour l'une, à J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_ exploitant un L\_\_\_\_\_ et, pour l'autre, aux exploitants d'un M\_\_\_\_\_. Contrairement au L\_\_\_\_\_, ni la H\_\_\_\_\_café, ni le M\_\_\_\_\_ n'étant équipés de toilettes, les usagers et employés des deux établissements devaient utiliser les WC qui se trouvaient dans le hall d'entrée de l'immeuble.

**d.** Le contrat de bail a été modifié par avenant du 17 juin 2008, s'agissant des heures d'ouverture du jeudi, l'établissement étant autorisé à ouvrir jusqu'à minuit. En cas de plainte d'un locataire de l'immeuble, cet accord deviendrait caduc avec effet immédiat.

**e.** En février 2009, F \_\_\_\_\_ et G \_\_\_\_\_ ont vendu l'immeuble à A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_.

**f.** En septembre 2009, les exploitants de I \_\_\_\_\_ ont demandé et obtenu des propriétaires de l'immeuble l'autorisation de modifier leurs horaires d'ouverture, afin de pouvoir fermer également à minuit du lundi au mercredi (en lieu et place de 21 heures).

**g.** Par courrier recommandé du 21 décembre 2010, les bailleurs ont indiqué aux exploitants de I \_\_\_\_\_ avoir reçu des plaintes du voisinage concernant le bruit causé par l'établissement, dans la nuit du samedi 18 au dimanche 19 décembre 2010, jusqu'à 3 heures du matin.

Ils leur ont rappelé les égards dus aux voisins et ont précisé qu'en cas de nouveaux problèmes, ils seraient contraints d'entreprendre des mesures plus strictes, pouvant aller jusqu'à la résiliation du contrat de bail.

**h.** Dès le 12 janvier 2011, E \_\_\_\_\_ a été autorisée par le Service du commerce à exploiter l'établissement jusqu'à 1h00 la semaine et 2h00 les vendredis et samedis soirs.

**i.** Par avis de résiliation du 31 mars 2011 adressés séparément à chaque locataire, les bailleurs ont résilié le bail pour le 31 août 2012, ou toute autre échéance légale, sans indication de motif.

Les locataires ont immédiatement requis la motivation de ce congé.

Le 13 avril 2011, les bailleurs ont motivé le congé par d'importantes transformations liées au problème des toilettes situées dans l'entrée de l'immeuble. Cette situation les obligeait à revoir tout le concept des locaux du H \_\_\_\_\_-café et du L \_\_\_\_\_.

**j.** Dans le courant du mois de juin 2011, plusieurs locataires de l'immeuble concerné ont signé une pétition indiquant "Pour les personnes qui en ont assez des nuisances engendrées par l'utilisation des WC du Café situés dans l'immeuble de 2 \_\_\_\_\_ à Genève (personnes extérieurs à l'immeuble dans la montée, manque d'hygiène, mauvaises odeurs, salissures, déchets au sol, etc.)".

A la suite de cette pétition, le 12 juillet 2011, les exploitants de I \_\_\_\_\_ ont adressé une lettre aux locataires de l'immeuble, indiquant que leurs clients

devaient désormais réclamer une clé pour avoir accès aux toilettes, permettant ainsi de mieux contrôler l'utilisation de celles-ci.

**k.** Les congés ont été contestés en temps utile par les locataires devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et enregistrés sous cause C/8003/2011.

A l'appui de leur requête, ils ont expliqué que la motivation du congé était surprenante dès lors que l'immeuble avait été entièrement rénové en 2007, y compris les toilettes situées dans l'entrée de l'immeuble et accessibles au restaurant japonais et au H\_\_\_\_\_café. En outre, des toilettes avaient été installées dans l'arcade du L\_\_\_\_\_. Les locataires ont également indiqué avoir investi environ 130'000 fr. lors de leur installation dans les locaux, de sorte que la résiliation les plaçait dans une situation très difficile.

Aucun accord n'ayant été trouvé à l'audience du 22 juin 2011, une autorisation de procéder a été délivrée aux locataires et l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 8 juillet 2011. Ils ont conclu, principalement, à l'annulation du congé, et, subsidiairement, à l'octroi d'une pleine et entière prolongation de bail jusqu'au 31 décembre 2018.

**l.** Dans leur réponse du 14 décembre 2011, les bailleurs ont conclu à l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle ne remplissait pas les conditions procédurales; l'acte ne mentionnait pas le domicile des parties et ne comportait pas l'indication d'un moyen de preuve par allégation; subsidiairement, les bailleurs ont conclu au rejet de la demande.

Ils ont expliqué qu'en 2008 les parties avaient prolongé les horaires d'ouverture du H\_\_\_\_\_café jusqu'à minuit le jeudi, tout en précisant que l'accord deviendrait caduc en cas de plainte d'un des locataires. De même, en septembre 2009, ils avaient accepté que le restaurant ouvre jusqu'à minuit du lundi au mercredi (au lieu de 21 heures) sous réserve qu'il n'y ait pas de plaintes des locataires. Plusieurs mois après avoir acquis l'immeuble, ils avaient été informés, par l'entremise de la société chargée de la gérance, de plaintes émises par des locataires en raison de nuisances sonores provenant de I\_\_\_\_\_ et en rapport avec l'utilisation des toilettes situés dans le hall de l'immeuble par les clients du restaurant. De nombreux locataires s'étaient plaints oralement puis au travers de la pétition, en juin 2011. En raison des nuisances, les propriétaires souhaitaient revoir la totalité du concept des locaux, y compris du L\_\_\_\_\_, afin de disposer d'un nouvel espace et de créer des toilettes accessibles aux deux arcades. Ces travaux étant incompatibles avec la continuation de l'exploitation des arcades, les baux avaient été résiliés, celui du L\_\_\_\_\_ pour le 31 décembre 2012. Le fait qu'aucune autorisation en vue d'effectuer les travaux n'avait encore été demandée ne rendait

pas le congé abusif. Ils avaient le droit de résilier pour le terme et de décider librement de l'usage de leur bien.

**m.** Par courrier du 28 juin 2011 adressé aux exploitants de I\_\_\_\_\_, les bailleurs ont indiqué avoir reçu plusieurs plaintes de locataires de l'immeuble au sujet des nuisances sonores provenant du restaurant, au-delà des heures d'ouverture autorisées. Les locataires étaient mis en demeure de respecter, dans un délai de trente jours dès réception de la lettre, les horaires prévus contractuellement et d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur étaient dus. A défaut, le bail serait résilié avec effet immédiat. En outre, les locataires de l'immeuble se plaignaient de l'insécurité liée à l'utilisation, à des heures tardives, des toilettes de l'immeuble par la clientèle.

Le 8 juillet 2011, les exploitants ont affirmé respecter les heures d'ouverture conformément au contrat ainsi qu'aux autorisations délivrées par les services compétents. Pour le surplus, la seule plainte enregistrée datait du mois de décembre 2010, à l'occasion de la soirée organisée par I\_\_\_\_\_ pour fêter ses 3\_\_\_ ans, l'heure de fermeture n'ayant alors pas été respectée. Cet événement était resté exceptionnel. Enfin, ils ont indiqué que l'accès aux WC du hall d'entrée de l'immeuble n'était désormais possible qu'avec une clé. Ainsi, seuls les usagers du restaurant et les employés du M\_\_\_\_\_ utilisaient ces sanitaires qui restaient désormais fermés.

Les bailleurs ont répondu qu'ils avaient autorisé, en septembre 2009, l'étendue des horaires sous réserve qu'il n'y ait pas de plainte des locataires. Il s'agissait d'une autorisation donnée à bien plaisir; d'ailleurs, le bail n'avait pas été modifié. Ils ont confirmé les termes de leur mise en demeure, à défaut de quoi le bail serait résilié.

Les locataires ont contesté le bien-fondé de ces plaintes, suscitées selon eux par B\_\_\_\_\_ et son fils. En outre, les éventuelles plaintes étaient liées à l'utilisation des toilettes du hall d'entrée par la clientèle du restaurant, mais pas à l'ouverture nocturne de l'établissement.

Les bailleurs ont indiqué que les plaintes concernaient bel et bien les nuisances sonores en provenance du restaurant, en sus du problème lié à l'utilisation des toilettes.

A cela, les locataires ont répondu que les bailleurs savaient pertinemment que le seul problème était celui des WC et que les "prétendues plaintes" en rapport avec des nuisances sonores n'avaient été soulevées qu'ultérieurement, lorsque les bailleurs s'était rendu compte que le premier motif invoqué, "déjà cousu de fil blanc", n'était pas crédible.

**n.** Estimant que la mise en demeure du 28 juin 2011 était demeurée sans effet, les bailleurs ont, par avis officiel du 2 septembre 2011 adressés à chacun des

---

locataires, résilié le contrat une seconde fois, de manière anticipée, pour le 31 octobre 2011, en application de l'article 257f al. 3 CO.

Dans la lettre d'accompagnement, les bailleurs ont indiqué qu'en date des mardi 16 et mercredi 17 août 2011, N\_\_\_\_\_, huissier judiciaire, s'était rendu dans l'établissement et y avait constaté des nuisances sonores de la part des consommateurs attablés aux terrasses. En outre, le mardi 16, l'établissement avait fermé à minuit et demie alors que l'horaire contractuel était de 21 heures, étant rappelé que les locataires de l'immeuble ne devaient plus être dérangés après 22 heures.

**o.** Ce congé a été contesté en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et une procédure a été ouverte sous référence C/21569/2011.

Aucun accord n'étant intervenu à l'audience de conciliation, une autorisation de procéder a été remise aux locataires. L'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 18 avril 2012.

Les locataires ont conclu à la constatation de la nullité du congé du 2 septembre 2011, subsidiairement à son annulation et, plus subsidiairement encore, à l'octroi d'une prolongation de bail de six ans. A l'appui de leur demande, ils ont contesté que l'exploitation de l'établissement provoque des nuisances sonores.

Ils ont notamment produit les pièces suivantes :

Une pétition datant de septembre 2011 en faveur de I\_\_\_\_\_ dont le texte était le suivant : "Nous, locataires des immeubles sis à la rue 2\_\_\_\_\_ et alentours, déclarons ne pas souffrir des nuisances nocturnes liées à la présence du H\_\_\_\_\_ - Café I\_\_\_\_\_, situé dans la même rue. Ayant appris la résiliation du bail de I\_\_\_\_\_ sous prétexte de nuisances sonores, nous affirmons, qu'au contraire, la présence d'un établissement tel que celui-là est un élément qualitatif de la vie de notre quartier. Par la présente, nous déclarons donc soutenir le maintien du H\_\_\_\_\_ -Café I\_\_\_\_\_ avec ses horaires actuels". Cette pétition a été signée par 64 personnes, dont O\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_, locataires dans l'immeuble concerné.

Une déclaration écrite de Q\_\_\_\_\_ du 24 septembre 2011, dans laquelle il indiquait avoir habité au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble concerné pendant plus de trois ans, jusqu'à fin août 2011. Il n'avait jamais eu à se plaindre de nuisances sonores provenant de I\_\_\_\_\_ ; au contraire, l'établissement était bien tenu et la clientèle avait toujours respecté le voisinage.

Un courriel du 5 décembre 2011 reçu de R\_\_\_\_\_, dans lequel l'intéressée expliquait avoir vécu dans l'immeuble, au 3<sup>ème</sup> étage, de septembre 2007 à mai 2011, dans un appartement situé au-dessus du restaurant. Elle n'avait jamais eu à

se plaindre ou à souffrir de nuisances sonores provenant de l'établissement, qui était très bien isolé. De plus, la clientèle était respectueuse, tant la journée que le soir, ce qui n'était pas le cas des autres établissements à proximité de l'immeuble.

**p.** Par mémoire réponse du 8 juin 2012, les bailleurs ont requis, principalement, la constatation de la validité du congé du 2 septembre 2011 et, reconventionnellement, à l'évacuation des locataires. A l'appui de leurs conclusions, les bailleurs ont expliqué que ces derniers avaient persisté à violer leurs obligations contractuelles, malgré la mise en demeure du 28 juin 2011.

Ils ont versé à la procédure une lettre du 15 mai 2012 adressée par S\_\_\_\_\_ à la régie, se plaignant du bruit provenant du restaurant et demandant que des mesures soient prises. Ils ont également produit le procès-verbal de constat dressé par N\_\_\_\_\_ dont il ressort que le 16 août 2011, une vingtaine de consommateurs était attablée aux terrasses à 21h00; entre 22h00 et 23h00, une douzaine de consommateurs était toujours présente aux terrasses et discutait paisiblement, avec de temps à autre quelques exclamations ou rires; de 23h00 à minuit, huit clients consommaient sur les terrasses et à l'intérieur avec plusieurs éclats de rires à 23h30; l'établissement a fermé ses portes à 0h30. Le 17 août 2011, à 22h00 une quinzaine de consommateurs était attablée aux terrasses; entre 22h00 et 23h45 une douzaine de consommateurs était toujours présente et discutait paisiblement; à 23h45 une terrasse était fermée et six personnes consommaient devant l'établissement; à minuit celui-ci a fermé et quatre jeunes se sont regroupés devant l'établissement, discutant, s'apostrophant bruyamment pendant cinq minutes avant de partir.

Par acte du 21 août 2012, les locataires ont conclu au rejet de la demande reconventionnelle. Ils ont précisé que le nom de S\_\_\_\_\_ ne figurait sur aucune boîte aux lettres de l'immeuble et qu'à teneur des renseignements obtenus de l'OCP, celui-ci était introuvable à cette adresse.

**q.** Dans une lettre du 16 avril 2012 adressée aux propriétaires, T\_\_\_\_\_ SA, atelier d'architecture, confirmait avoir réalisé la rénovation de l'immeuble concerné en 2007. Celle-ci avait porté sur la cage d'escalier, les appartements, les façades et le sous-sol. Les trois arcades louées étaient restées en fonction pendant les travaux, qui ne les avaient pas concernées.

**r.** Par courrier du 25 avril 2012 adressé aux bailleurs, la société U\_\_\_\_\_, active dans le contrôle de devis et l'étude de projets, à la suite de ses visites de l'immeuble en janvier et octobre 2011, a indiqué que la configuration des lieux, au rez-de-chaussée, ne correspondait plus aux normes et nécessitait une réhabilitation complète. La dernière rénovation de l'immeuble, dont la construction était antérieure à 1919, datait de cinq ans, à l'exception des espaces sanitaires et des arcades du rez-de-chaussée qui étaient restés à l'état d'origine. Le L\_\_\_\_\_ était

équipé de WC, rehaussés artificiellement, et les sanitaires du restaurant se trouvaient dans la cage d'escaliers de l'immeuble, à l'extérieur de l'établissement. En outre, pour des raisons de sécurité et d'hygiène, il n'était pas possible d'entamer des travaux tout en continuant l'exploitation du restaurant et du L\_\_\_\_\_.

s. Parallèlement à la présente cause, les bailleurs sont opposés aux locataires du L\_\_\_\_\_ dans le cadre de la procédure C/8459/2011 portant sur la contestation de la résiliation ordinaire notifiée le 31 mars 2011.

t. D'entente entre les parties, le Tribunal a instruit parallèlement les présentes causes C/8003/2011 et C/21569/2011 et la procédure C/8459/2011.

u. Lors des audiences de débats principaux des 30 janvier, 20 mars et 24 avril 2013, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties et a entendu des témoins.

B\_\_\_\_\_ a expliqué avoir acquis l'immeuble en 2009, avec son époux, afin de garantir leur retraite. Ils avaient alors été satisfaits d'apprendre qu'il venait d'être rénové.

Lorsque les locataires avaient demandé à pouvoir étendre les heures d'ouverture de l'établissement, son époux avait accepté par gentillesse, mais c'était, selon elle, "à la condition que nous allions étudier si c'était possible". Elle avait imaginé qu'en cas de plaintes, "cela s'arrêterait". Il y en avait d'ailleurs eu une en décembre 2010, suite à une fête.

Deux de leurs enfants s'y étaient installés; le premier en novembre 2010 et le second une année plus tard. C'était à partir de ce moment-là qu'elle-même et son époux s'étaient rendus compte que les toilettes extérieures au H\_\_\_\_\_café posaient un problème d'hygiène et de sécurité. Cette situation dérangeait d'ailleurs les locataires. Elle-même et son époux avaient alors décidé de réfléchir à un projet de transformation, en particulier de créer des toilettes à l'intérieur du restaurant. Au départ, B\_\_\_\_\_ aurait souhaité intégrer les WC du L\_\_\_\_\_ dans le restaurant. L'entreprise U\_\_\_\_\_ lui avait alors expliqué que cette transformation n'était pas compatible avec l'état de la plomberie et que des travaux plus importants devaient être entrepris. Décision avait alors été prise de résilier les baux, puisque cela était une condition nécessaire à l'exécution des travaux. B\_\_\_\_\_ ne possédait aucun document technique ou administratif concernant ces projets et les bailleurs ne s'étaient pas adressés à une autre entreprise qu'U\_\_\_\_\_.

B\_\_\_\_\_ a expliqué que, pour créer l'indépendance des toilettes du restaurant et se conformer aux normes, il était nécessaire de transformer les deux arcades. Dans le projet, il était question d'examiner s'il fallait créer également des toilettes dans le restaurant japonais ou si les employés de celui-ci allaient continuer d'utiliser ceux du hall d'entrée, qu'il n'était pas question de supprimer. Le bail du M\_\_\_\_\_ n'avait pas été résilié car cette arcade était indépendante et les personnes

concernées pouvaient continuer d'utiliser les sanitaires du hall d'entrée. En fait, il y avait un deuxième projet en rapport avec la troisième arcade mais il serait examiné dans un deuxième temps. En outre, il était beaucoup plus gérable pour le M\_\_\_\_\_ de continuer à fonctionner durant les travaux. B\_\_\_\_\_ a précisé que les locataires des appartements ne l'interpelaient plus au sujet de la problématique des toilettes. Elle l'expliquait par le fait qu'ils avaient connaissance de la procédure en cours, et attendaient son issue, mais pas par le fait que les clients du restaurant devaient désormais demander une clé pour accéder aux WC. Par contre, les locataires continuaient de se plaindre du bruit du H\_\_\_\_\_ -café.

V\_\_\_\_\_, entendu en qualité de témoin, a expliqué se souvenir qu'il avait été contacté pour un projet de réaménagement des toilettes dans l'immeuble et en vue de le deviser. L'idée était d'intervertir les toilettes des deux arcades, à savoir que le restaurant ait un accès aux toilettes du L\_\_\_\_\_ et que celui-ci ait accès aux toilettes du hall de l'immeuble. De tels travaux, pour lesquels il fallait compter entre un mois et demi et deux mois, nécessitaient des interventions lourdes, incompatibles avec la présence des locataires; il fallait en outre vider les arcades. Ce projet était faisable et les autorisations nécessaires faciles à obtenir. Le témoin n'était pas architecte et n'avait pas consulté ce corps de métier, ni d'ingénieur pour évaluer le projet. Lorsqu'il était apparu que les travaux ne pouvaient pas être faits en présence des locataires, les bailleurs n'avaient pas donné suite. V\_\_\_\_\_ n'avait pas établi d'autre document que sa lettre du 25 avril 2012 et les propriétaires ne l'avaient pas informé du fait qu'ils avaient, entre temps, résilié les baux. Dans le courrier précité, par "normes", il fallait entendre les normes du bon sens.

W\_\_\_\_\_, gérant d'immeuble auprès de la société de gérance X\_\_\_\_\_, s'occupait de l'immeuble concerné depuis 2010. Il avait connaissance de plaintes de locataires en rapport avec la présence des toilettes dans le hall de l'immeuble. X\_\_\_\_\_ leur avait indiqué que des travaux seraient faits pour résoudre le problème. Puisqu'il n'avait pas informé les locataires du fait que les baux des deux arcades avaient été résiliés, ceux-ci ne l'interpellaient pas quant à savoir si la procédure avançait, en espérant être soulagés à son terme. W\_\_\_\_\_ a précisé que, pour avoir accès au hall d'entrée, il fallait une clé et un code que seuls les locataires détenaient. Concernant le bruit, le témoin a indiqué que les locataires se plaignaient d'une boîte de nuit située à proximité de l'immeuble ainsi que du H\_\_\_\_\_ -café.

O\_\_\_\_\_ a expliqué habiter dans l'immeuble concerné depuis cinq ans et demi, au 2<sup>ème</sup> étage, dans un appartement qui donnait sur la rue, côté Plainpalais, les chambres donnant sur la rue 2\_\_\_\_\_. Elle a confirmé avoir signé la pétition du mois de juin 2011 ainsi que sa remarque "pas dérangée par WC mais attentive à la sécurité liée à l'accès de l'allée par des tiers". C'était B\_\_\_\_\_ qui était passée vers elle pour lui présenter cette pétition un dimanche soir, de mémoire avant l'été 2012. Comme elle n'était pas dérangée par les WC mais soucieuse des éventuels

---

problèmes liés à la sécurité de l'immeuble, elle l'avait signée, précisant avoir été prise de court par cette démarche. Elle n'avait pas remarqué de différence depuis que les WC étaient fermés à clé même si, à un moment donné, il était vrai qu'elle avait remarqué une différence.

Elle a également confirmé avoir signé la pétition de soutien au restaurant dans lequel elle se rendait de temps en temps, à raison de, au maximum, trois fois par mois. Depuis son appartement, elle entendait beaucoup de bruit mais celui-ci ne provenait pas de I\_\_\_\_\_; il venait de la circulation, du bar latino dont on entendait les clients et la musique (étant précisé que les clients continuaient parfois de boire et de discuter dans la rue), des déplacements de poubelles (le matin). En été, il y avait beaucoup de monde sur la terrasse de I\_\_\_\_\_.

P\_\_\_\_\_, habitante au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble depuis 2007, a indiqué que les fenêtres des chambres donnaient sur la rue 2\_\_\_\_\_. Elle a confirmé avoir signé la pétition du mois de juin 2011. B\_\_\_\_\_ était venue sonner pour la lui faire signer. Elle était à l'époque dérangée par les nuisances liées à l'utilisation des toilettes. Elle a expliqué que la situation s'était améliorée par la suite et qu'elle n'était depuis lors plus gênée du tout.

Elle a par ailleurs confirmé avoir signé la pétition de I\_\_\_\_\_ car elle ne souffrait pas des nuisances nocturnes liées à la présence de ce café, bien que sa chambre et celle de sa fille donnent sur la rue. Elle a précisé être dérangée plus tard dans la nuit, vers 2h00 et 4h00/5h00 par du bruit provenant du bar latino et des clients sortant de celui-ci.

v. Les parties ont plaidé à l'audience de plaidoiries finales du 22 mai 2013 et la cause a été gardée à juger à l'issue de celle-ci.

## **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 CPC).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_189/2011 du 4 juillet 2011 consid. 1.1 = 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, charges comprises, s'élève à 21'840 fr.

En prenant en compte la période de trois ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (21'840 fr. x 3 ans = 65'520 fr.).

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**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.** Les appelants font valoir que les conditions de la résiliation anticipée pour violation du devoir de diligence sont réunies, de sorte que le congé notifié doit être déclaré efficace.

**2.1** Un congé est inefficace et dénué d'effet lorsqu'il ne satisfait pas aux exigences légales ou contractuelles auxquelles est subordonné son exercice. Ainsi, le congé motivé par le défaut de paiement de loyer, alors qu'en réalité, le loyer a été payé, le congé donné pour de justes motifs qui ne sont pas réalisés, le congé signifié pour une date qui ne correspond pas aux termes contractuels ou légaux (art. 266a al. 2 CO), le congé donné en raison d'une violation des devoirs de diligence qui se révélera inexistante et le congé anticipé donné à la suite d'un transfert de propriété alors que le besoin n'est pas urgent, est inefficace (ATF 121 III 156, 161 et ACJC/149/1997 du 17 février 1997, S. c/ de O. et M.). Les effets d'un congé inef-

---

ficace ne sont pas reportés au prochain terme contractuel utile. L'art. 266a al. 2 CO n'est pas applicable au congé extraordinaire (ACJC/115/2005 du 14 février 2005, T. c/ Z.).

**2.2** Selon l'art. 257f al. 2 CO, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leurs sont dus.

L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose ainsi la réalisation des conditions cumulatives suivantes : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et 3.1; 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; 4C.306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.1, in SJ 2004 I p. 439).

La violation du devoir de diligence prescrit par l'art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Les nuisances peuvent consister dans des nuisances sonores en tout genre, comme du tapage nocturne ou de la musique nocturne (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 26 ad art. 257f CO, et réf. citées). Les limites de la tolérance que se doivent les voisins, selon les termes de l'article 684 al. 2 CC, dépendent de l'usage local (quartier urbain, zone à faible densité, zone agricole), de la situation, de la nature et de l'affectation de l'immeuble (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 27 ad art. 257f CO).

Cette violation n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires (cf. arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité (ATF 132 III 109; arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3bb; LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 676, ch. 3.1.5 et 679, ch. 3.1.9; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 33 ad art. 257f CO; HIGI, Die Miete, in Obligationrecht,

---

4<sup>ème</sup> éd., Zürich 1996, n. 58 ad. art. 257f CO). Comme la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_162/2007 du 27 septembre 2007 consid. 4.1 et 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b), il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et les références). Elle ne se détermine pas de manière abstraite mais selon les règles de l'équité (HIGI, op. cit., n. 59 ad art. 257f CO) et au vu des circonstances concrètes du contrat, telles que le type de bail, la nature de l'immeuble, l'affectation du voisinage, etc. (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 38 ad art. 257f CO).

L'article 257f CO régit également le cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 III 109 et réf. citées).

Le congé donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de "court" un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3).

**2.3** Dans le cas d'espèce, les appelants ont résilié le contrat de bail des intimés, estimant que ces derniers avaient persisté à enfreindre leur devoir de diligence, par des nuisances sonores et le non-respect de l'horaire contractuel.

En décembre 2010, les appelants ont rappelé aux locataires les égards qu'ils devaient aux voisins, ceux-ci s'étant plaints du bruit causé par les clients de l'établissement, dans la nuit du 18 au 19 décembre 2010. Au mois de juin 2011, les bailleurs ont indiqué aux intimés avoir reçu plusieurs plaintes de locataires de l'immeuble, au sujet des nuisances sonores provenant du café, au-delà des horaires

prévus contractuellement et les ont mis en demeure de respecter tant leur devoir de diligence que les horaires prévus par le contrat de bail.

Comme le Tribunal, la Cour retient que les témoins entendus lors des enquêtes, locataires de l'immeuble en cause et dont les fenêtres des chambres à coucher donnent sur la rue où se situe le café, ont indiqué n'avoir jamais été dérangés par des nuisances sonores provenant de I\_\_\_\_\_. Ces témoins ont également indiqué que le bruit, dans le quartier, était un bruit normal et usuel pour le centre-ville, les seules réelles nuisances qu'ils subissaient, provenait du bar latino. Il ressort par ailleurs des pièces versées à la procédure que deux anciens locataires ont attesté qu'ils n'avaient pas non plus été dérangés par des nuisances sonores émanant du H\_\_\_\_\_ -café.

Par ailleurs, les habitants des environs de l'établissement ne sont pas non plus importunés par du bruit émanant de celui-ci puisque soixante-quatre personnes ont signé la pétition en faveur de I\_\_\_\_\_, à teneur de laquelle ils ont précisé ne souffrir d'aucune nuisance nocturne liée à la présence du café.

De plus, il résulte du rapport de l'huissier judiciaire mandaté par les bailleurs qu'aucun bruit exagéré n'a été relevé durant les heures d'ouverture du restaurant, si ce n'est, à une reprise, des éclats de rire à 23h30. Des rires de la clientèle de l'établissement, perçus même après 22h00 - heure à partir de laquelle les locataires se sont engagés à faire plus particulièrement encore attention au bruit - sont un bruit ordinaire pour un logement situé au centre-ville.

En outre, entre décembre 2010 et le 28 juin 2011, date de la mise en demeure, aucun rappel à l'ordre n'a été formulé aux locataires, ce qui vient confirmer, comme l'ont relevé à bon droit les premiers juges, que le café ne cause aucune nuisance.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les premiers juges ont tenu compte de la mise en demeure qu'ils avaient adressée aux intimés le 21 décembre 2010, dès lors qu'aucun reproche n'a été fait à leur encontre entre celle-ci et le courrier du 28 juin 2011.

En ce qui concerne les déclarations de la bailleuse, recueillies en audience, et de W\_\_\_\_\_ concernant les plaintes relatives à des nuisances sonores, elles ne sont pas assez précises et insuffisamment circonstanciées pour pouvoir remettre en cause les déclarations des témoins entendus lors des enquêtes. Comme relevé ci-avant, ces témoins n'ont nullement confirmé avoir subi de telles nuisances, bien au contraire.

Le courrier rédigé par S\_\_\_\_\_, dont il n'a au demeurant pas été établi qu'il vivait dans l'immeuble concerné, ne remet pas en cause cette appréciation.

Par conséquent, il n'est pas établi que l'établissement litigieux aurait causé des nuisances sonores, que ce soit lors de la mise en demeure ou postérieurement, lors de la résiliation du bail.

Enfin, la pétition du mois de juin 2011 que l'ensemble des locataires a signée ne concernait pas le bruit reproché par les bailleurs, objet de la mise en demeure, mais uniquement la problématique liée à l'utilisation des toilettes situées dans le hall d'entrée. Ainsi, les problèmes liés à un manque d'hygiène et à la sécurité ne constituent pas le motif du congé anticipé et les appelants n'en ont pas fait état. Par ailleurs, il ressort de la procédure que les locataires ont pris des mesures efficaces s'agissant de l'utilisation des toilettes.

S'agissant des horaires d'ouverture de l'établissement, les parties sont convenues que les intimés pourraient fermer le café à minuit, du lundi au jeudi, et à 1h00 du matin, les vendredis et samedis.

Le rapport l'huissier judiciaire fait certes état du fait que le mardi 16 août 2011 l'établissement avait fermé à 0h30 (au lieu de 0h00), soit au-delà de l'horaire contractuel. Toutefois, ce seul fait isolé ne permet pas de retenir que les intimés auraient persisté, depuis le courrier du mois de juin 2011, à fermer le café après les heures d'ouverture fixées. Il ne ressort pas non plus des témoignages que I\_\_\_\_\_ ne respecterait pas les horaires, ni d'autres preuves administrées durant la procédure.

Il n'est dès lors pas établi que les locataires ont violé le contrat sous cet angle.

**2.4** Il s'ensuit que les premiers juges ont retenu, à bon droit, que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas réunies. Le congé est en conséquence inefficace, de sorte que les appelants seront déboutés de leurs conclusions et le jugement entrepris confirmé sur ce point.

- 3.** Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant que le motif du congé n'était pas concret.

**3.1** Dans un bail à durée indéterminée, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.1).

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité; l'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b; BARBEY, Pro-

---

tection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, thèse Genève 1991, n.290 et 319; Commentaire USPI, n. 26 ad art. 271 CO). S'il est par contre admis que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.85/2006 du 24 juillet 2006 consid. 2.1.2).

L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude (arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1). En effet, même s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 105 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4C.170/2004 précité consid. 2.1).

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 513 consid. 2.3; 136 III 190 consid. 2).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1, 4C.196/2006 du 4 août 2006 consid. 3.1 et 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Le motif du congé invoqué doit ainsi exister au moment de la résiliation. Rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

En principe, le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, page 34; 4C.131/2003 du 6 août 2003 consid. 3.1 = MP 2004, p. 55).

**3.2** A côté d'une liste d'exemples (ATF 138 III 59 consid. 2.2.1) où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit. Les cas typiques d'abus de droit justifient l'annulation du congé sans qu'il soit toutefois nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 31 consid. 4a), car l'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui constitue une véritable

---

chicane, qui consacre une attitude déloyale qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 consid. 2.1; 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a; 120 II 105 consid. 3; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3, in SJ 2011 I p. 69; 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.1 et 4C.61/2006 du 27 mai 2005 consid. 4.1 in SJ 2006 I p. 34; WEBER, Basler Kommentar, Obligationenrecht, 4e éd. 2007, n. 4 ad art. 271 CO).

L'art. 271 al. 1 CO vise toute résiliation qui consacre une attitude déloyale résultant d'une disproportion évidente entre les intérêts en présence (cf. Message du 27 mars 1985 concernant la révision du bail à loyer et du bail à ferme, FF 1985 I 1439 ch. 421.21; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744; 120 II 31 consid. 4a p. 33; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3; HIGI, Zürcher Kommentar, 4e éd. 1996, n. 78 ss ad art. 271 CO; LACHAT, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 271 CO).

**3.3** La résiliation du bail en vue d'effectuer de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi, même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent; car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1).

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6, in MRA 2011 p. 59; 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3, in MP 2005 p. 172 et résumé in DB 2006 p. 40, suivi d'un commentaire de JACQUEMOUD ROSSARI).

Le Tribunal fédéral a récemment précisé que, soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet d'aménagement se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi. Soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 consid. 1.4).

Notre Haute Cour a toutefois également retenu que l'occupation des locaux dépendait d'une autorisation de transformer ou de démolir, les raisons sérieuses du bailleur à vouloir reprendre lesdits locaux n'étaient pas valables aussi longtemps qu'il n'avait pas obtenu l'autorisation nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_332/2011 du 21 novembre 2011 cons. 3.3; ATF 99 II 164 consid. 3 p. 166). Elle a souligné que la protection des locataires de logements ou de locaux commerciaux postule qu'ils ne soient contraints à les quitter que si les intentions du propriétaire sont réalisables, et cela dans un avenir proche, afin que les locaux ne restent pas inoccupés (ATF 99 II 164 précité).

Lorsque le bailleur est évasif quant à l'objet et l'ampleur des travaux qu'il entend entreprendre, dont les dires ne sont pas étayés par des éléments concrets, le congé n'est qu'un prétexte ou à tout le moins, il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_431/2013 du 10 janvier 2014 consid. 3.3).

**3.4** Dans le cas d'espèce, les appelants ont invoqué un projet de procéder à des travaux dans l'arcade, nécessitant le départ des intimés.

La Cour retient que les appelants ont été évasifs s'agissant des travaux qu'ils indiquent vouloir entreprendre.

Ils ont admis ne posséder aucun document technique ou administratif concernant leur projet et ne s'étaient pas adressés à une entreprise en vue d'établir leur projet. Aucun architecte, ni aucun ingénieur n'a été contacté ou mandaté à cet effet. Ils se sont contentés d'indiquer avoir réfléchi à une transformation des arcades, sans que ce projet ne soit clairement défini. Aucune explication concrète et précise n'a été fournie. Les appelants n'ont par ailleurs fourni aucun plan ni aucune esquisse du "concept" qu'ils disent vouloir entreprendre. La bailleresse a également expliqué qu'un second projet de travaux était envisagé, concernant le M\_\_\_\_\_, lequel serait examiné dans un second temps. Aucune précision supplémentaire n'a pour le surplus été fournie à ce sujet.

Comme le Tribunal, la Cour souligne que les appelants n'ont pas même requis l'établissement d'un devis en relation avec les travaux projetés, alors même qu'indépendamment des caractéristiques techniques et administratives, le coût de

tels travaux est indispensable pour les appelants pour déterminer la faisabilité du projet.

Par ailleurs, la bailleuse a clairement indiqué, lors de son interrogatoire devant les premiers juges, avoir, avec son époux, acquis l'immeuble afin de garantir leur retraite et qu'ils avaient été tous deux satisfaits d'apprendre que celui-ci venait d'être presque entièrement rénové. Ainsi, des travaux de transformation, lesquels ne sont pas concrètement déterminés, n'apparaissent pas compatibles avec la garantie de la retraite invoquée.

En l'absence d'un projet concret, il ne peut être retenu que la présence des intimés dans les locaux compliquerait ou retarderait l'exécution des travaux.

De plus, malgré le temps qui s'est écoulé depuis la résiliation du contrat de bail des intimés (mars 2011), les appelants n'ont ni allégué, ni a fortiori démontré, que leur projet serait plus précis, ni avoir pris contact avec des entreprises et/ou professionnels dans le domaine, en lien avec les travaux qu'ils disent vouloir entreprendre.

Par ailleurs, les déclarations des appelants sont contradictoires. Ils ont en effet indiqué devant le Tribunal qu'ils ne souhaitaient plus la présence d'un restaurant dans l'immeuble, tout en expliquant vouloir intégrer des toilettes dans celui-ci. Ils ont pour le surplus fait état du maintien des toilettes existantes dans le hall d'entrée, alors que les locataires se sont plaints de l'utilisation de celles-ci.

La Cour souligne également qu'il ne ressort pas de l'instruction du dossier que d'éventuels travaux seraient nécessaires, en raison de la non-conformité de tout ou partie de l'immeuble aux normes légales. Sur ce point, le témoin entendu par les premiers juges a indiqué qu'il estimait que la configuration actuelle des toilettes n'était plus aux normes "du bon sens".

Enfin, dès lors que la nature et l'ampleur des travaux ne sont pas clairement déterminés, les intimés ne peuvent pas prouver que le projet se heurtera à un refus des autorités administratives ou qu'il est objectivement impossible.

Il faut en conclure, comme l'a fait le Tribunal, que le motif invoqué est un prétexte, ou à tout le moins ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

**3.5** Il s'ensuit que le congé est abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO, ce que les premiers juges ont retenu à bon droit. Les appelants seront dès lors déboutés de leurs conclusions et le jugement entrepris confirmé.

**3.6** Au vu de ce qui précède, les conclusions subsidiaires des appelants sont sans objet.

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 conséquent, il ne se justifie pas de fixer de frais ni d'allouer de dépens.

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 14 octobre 2013 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/941/2013 rendu le 6 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8003/2011-2-OSB.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.*