

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8459/2011

ACJC/569/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 MAI 2014

Entre

A_____ et B_____, domiciliés _____, 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

D_____ et C_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant 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 21.05.2014.

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 annulé le congé du 31 mars 2011 pour le 31 décembre 2012 notifié à C_____ et D_____ par A_____ et B_____ pour l'arcade de 24 m² sise au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), a dit que la procédure était gratuite (ch. 3) et a indiqué les voies de droit (ch. 4).

Les premiers juges ont retenu que A_____ et B_____ 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 C_____ et D_____. 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, A_____ et B_____ (ci-après : les bailleurs ou les appelants) forment appel de ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à la constatation de la validité du congé notifié le 31 mars 2011 à C_____ et D_____ (ci-après : les locataires ou les intimés), avec suite de frais et dépens.

Ils font valoir que le congé 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.

b. Dans leur réponse du 22 novembre 2013, C_____ et D_____ requièrent le déboutement des bailleurs de toutes leurs conclusions et la confirmation du jugement entrepris.

Ils indiquent que le projet n'est pas clair, inconsistant et contradictoire. Il serait pour le surplus irréalisable, puisque l'accès du personnel de la troisième arcade, soit le magasin de sushis, aux toilettes se trouvant actuellement dans l'arcade du café-librairie serait supprimé. Les toilettes existantes sur le palier seraient maintenues, alors que le projet visait précisément à supprimer la possibilité d'accéder à des toilettes depuis la cage d'escalier de l'immeuble.

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 _____, à Genève, est composé, au rez-de-chaussée, de trois arcades. Les étages comportent dix locaux d'habitation.

b. Le 17 décembre 2002, E_____ et F_____, alors propriétaires de l'immeuble, ont remis à bail à C_____ et D_____, locataires, l'une de ces arcades, d'une surface de 24m².

Le bail a été conclu pour une durée de quatre ans, soit du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2007. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 11'076 fr., dès le 1^{er} janvier 2010, et les acomptes de charges à 660 fr.

Les locaux étaient destinés à l'usage d'un salon de coiffure.

c. Les deux autres arcades sont louées, pour l'une, aux exploitants d'un café-librairie à l'enseigne "G_____" et, pour l'autre, aux exploitants d'un sushi shop. Contrairement au salon de coiffure, elles ne sont pas équipées de toilettes. En revanche, un WC se trouve dans le hall d'entrée de l'immeuble concerné et est utilisé par les clients du café-librairie et les employés du sushi shop.

d. En février 2009, E_____ et F_____ ont vendu l'immeuble à A_____ et B_____.

e. Par avis de résiliation du 31 mars 2011 adressés à C_____ et D_____, les bailleurs ont résilié le bail pour le 31 décembre 2012, ou toute autre échéance légale, sans indication de motif.

f. Le 13 avril 2011, à la demande des locataires, les bailleurs ont motivé le congé par d'importantes transformations liées au problème des toilettes situés dans l'entrée de l'immeuble. Cette situation les obligeait à revoir tout le concept des locaux du café-librairie et du salon de coiffure.

g. 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 la rue _____ à Genève (personnes extérieurs à l'immeuble dans la montée, manque d'hygiène, mauvaises odeurs, salissures, déchets au sol, etc.)".

h. A la suite de cette pétition, le 12 juillet 2011, les exploitants de G_____ 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.

i. Le congé a été contesté en temps utile par les locataires devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. 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 situés dans l'entrée de l'immeuble et accessibles au restaurant japonais et au café-librairie. En outre, des toilettes avaient été installées dans l'arcade du salon de coiffure.

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.

j. Dans leur réponse du 14 octobre 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 que seul un mur mitoyen séparait le salon de coiffure du café-librairie. Celui-ci s'était peu à peu transformé en un bar, ouvert tard le soir. 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 G_____ 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 salon de coiffure, 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 salon de coiffure 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.

k. Dans une lettre du 16 avril 2012 aux propriétaires, H_____, 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.

l. Par courrier du 25 avril 2012 adressée aux bailleurs, la société I_____, 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 salon de coiffure 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 salon de coiffure.

m. Parallèlement à la présente cause, les propriétaires sont opposés aux locataires du restaurant G_____ dans le cadre de deux procédures, l'une portant sur la contestation de la résiliation ordinaire notifiée le 31 mars 2011 (C/8003/2011), l'autre sur la contestation du second congé notifié au restaurant, de manière anticipée, pour le 31 octobre 2011 (C/21569/2011).

n. D'entente entre les parties, le Tribunal a instruit parallèlement la présente cause et les causes C/8003/2011 et C/21569/2011.

o. Lors de l'audience de débats du 28 mars 2012, le Tribunal a entendu les parties.

Les bailleurs ont indiqué qu'ils ne souhaitent plus qu'il y ait de restaurant dans l'immeuble, en raison des nuisances qu'ils engendraient. Leur réflexion était partie de la problématique liée aux toilettes du restaurant qui ne se trouvaient pas à l'intérieur de celui-ci. Leur volonté et leur motivation à donner le congé étaient de récupérer les locaux pour revoir entièrement le concept des arcades.

Les locataires ont rappelé que le salon de coiffure disposait de toilettes.

p. Lors des audiences de débats principaux des 30 janvier 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. 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 café-librairie posaient un problème d'hygiène et de sécurité. Cette situation dérangeait d'ailleurs les locataires. Elle 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 salon de coiffure dans le restaurant. L'entreprise I_____ 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'I_____.

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 sushi shop 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 sushi shop 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. En revanche, les locataires continuaient de se plaindre du bruit du café-librairie.

J_____, 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

restaurent ait un accès aux toilettes du salon de coiffure 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. J _____ 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.

K _____, gérant d'immeuble auprès de la société de gérance SPG, 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. La SPG 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. K _____ 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 café-librairie.

L _____, exploitante du café-librairie, a expliqué que la boîte de nuit située à proximité de l'immeuble concerné était une source de nuisances importante et qu'une pétition circulait dans le quartier pour qu'elle soit fermée. En revanche, aucune pétition ne circulait en rapport avec G _____. Depuis qu'elle avait pris à bail cette arcade, elle n'avait reçu qu'une seule plainte de la régie pour du bruit, précisant que cette plainte était fondée. En effet, à l'occasion de ses trois ans, G _____ avait organisé une soirée et les exploitants avaient été dépassés par les événements. La police avait d'ailleurs dû intervenir. En dehors de cet épisode, elle n'avait jamais reçu de reproches des bailleurs.

q. A l'issue de l'audience de débats principaux, les parties ont plaidé 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 11'736 fr.

En prenant en compte la période de 3 ans, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (11'736 fr. x 3 ans = 35'208 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 grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 271 CO en retenant que le motif du congé n'était pas concret.

2.1 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 moti-

vation 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, Protection 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).

2.2 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; LCHAT, Commentaire romand, 2003, n. 6 ad art. 271 CO).

2.3 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'aména-

gement 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 consid. 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).

2.4 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 baillesse a également expliqué qu'un second projet de travaux était envisagé, concernant le sushi shop, 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.

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.

Par ailleurs, 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.

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".

De plus, 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.

Enfin, 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.

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.

2.5 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.

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

- 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 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/942/2013 rendu le 6 septembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8459/2011-2-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