

GE_GERICHTE ACJC/763/2014 vom 6. September 2013

GE Cour de justice, 2013-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_763_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/763/2014 du 6 septembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/763/2014 del 6 settembre 2013

Erwägungen

E. 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, - 12/22 -

C/8003/2011 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

E. 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.

E. 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.

E. 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).

E. 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.

E. 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-

- 13/22 -

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.).

E. 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; LACHAT, 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,
- 14/22 -

C/8003/2011 4ème 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).

E. 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

- 15/22 -

C/8003/2011 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.

- 16/22 -

C/8003/2011 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.

E. 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.

E. 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).

- 19/22 -

C/8003/2011 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 dépend 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).

E. 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-

- 17/22 -

C/8003/2011 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).

E. 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

- 18/22 -

C/8003/2011 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).

E. 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

E. 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

- 20/22 -

C/8003/2011 tels travaux est indispensable pour les appelants pour déterminer la faisabilité du projet. Par ailleurs, la bailleresse 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 souhaitent 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 pré-texte, ou à tout le moins ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

E. 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.

E. 3.6

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

- 21/22 -

C/8003/2011

E. 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. * * * * *

- 22/22 -

C/8003/2011 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 Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.