

GE_GERICHTE C/1069/2014 vom 9. September 2015

GE Cour de justice, 2015-09-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_1069_2014

FR: GE_GERICHTE C/1069/2014 du 9 septembre 2015

IT: GE_GERICHTE C/1069/2014 del 9 settembre 2015

Regeste

BAIL À LOYER ; RÉSILIATION ; CONTESTATION DU CONGÉ ; UTILISATION ; VIOLATION POSITIVE DU CONTRAT ; PROLONGATION DU BAIL À LOYER ; INTERPRÉTATION(SENS GÉNÉRAL) ; PAIEMENT | CO.257F; CO. 272.A; CO.18;

Erwägungen

E. 2

au sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève.![endif]>![if> La destination des locaux était l'exploitation d'un cybercafé. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1^{er} novembre 2011 au 31 octobre 2016, avec clause de renouvellement de cinq en cinq ans. Le loyer annuel, indexé à l'indice suisse des prix à la consommation, a initialement été fixé à 72'450 fr. L'article 6 des clauses complémentaires faisant partie intégrante du bail indiquait que les locataires s'engageaient à prendre toutes précautions utiles afin d'éviter toute nuisance sonore ou olfactive et devaient veiller à ce qu'aucun bruit ne vienne perturber les locataires du bâtiment. Il était également interdit d'entreposer des cartons ou autres objets dans les couloirs. A teneur de l'article 8 desdites clauses complémentaires, les locataires se sont engagés à ne pas se raccorder sur l'installation d'eau chaude de l'immeuble pour alimenter leurs appareils. Selon l'article 17, la bailleresse n'acceptait aucune publicité, affiche, enseigne ou panneau sur les vitrines. Les locataires pouvaient, sous réserve d'acceptation par la bailleresse, apposer de la publicité en relation avec l'exploitation des locaux, soit un cybercafé. Par ailleurs, à teneur de l'art. 1 des conditions générales pour locaux commerciaux, édition 2010, faisant partie intégrante du contrat de bail, les locataires se sont engagés à ne pas modifier la distribution des locaux ni à en faire un autre usage que celui pour lequel ils étaient loués. De surcroît, l'article 27 des conditions générales précitées prévoyait que le bail pouvait être résilié par la bailleresse avant son expiration en cas d'observation de l'une des clauses du bail, notamment en cas de non-respect de l'affectation convenue ou de toute autre règle d'exploitation particulière. 1. Par avenant du 31 mai 2012, les parties ont décidé que le loyer annuel serait fixé à 72'450 fr. à compter du 1^{er} juillet 2012. Le loyer annuel courant de la période du 1^{er} novembre 2011 au 30 juin 2012 s'établissait quant à lui à 57'912 fr. ![endif]>![if> Par ailleurs, il a été convenu que la C_____ SA verserait un montant de 20'000 fr. à titre de participation exceptionnelle au coût des travaux effectués par le locataire en date du 31 août 2012, sur présentation des factures y relatives. m. Par courrier du 6 juin 2012, la bailleresse a confirmé à A_____ et B_____ que l'autorisation de vendre de la petite restauration leur était accordée, en respectant les directives des autorités compétentes et ses recommandations à l'égard des habitants de l'immeuble, notamment au sujet de l'installation d'une ventilation en bonne et due forme. ![endif]>![if> Il était également indiqué que l'indemnité faisant l'objet de l'avenant était accordée à bien plaire et pour solde de tous

comptes. n. En date du 1^{er} août 2012, les locataires ont écrit à la bailleuse afin de l'informer que la participation de 20'000 fr. ne leur avait pas été versée à la fin du mois de juillet 2012.!

Par ailleurs, ils ont indiqué leur volonté de consigner le loyer s'il n'était pas procédé aux travaux de climatisation conformément à ce qui avait été prévu lors de la conclusion du contrat de bail.

o. En date du 15 novembre 2012, le Département des constructions et des technologies de l'information a délivré l'autorisation de construire relative à la fermeture d'une trémie existante, dont les frais ont été estimés à 16'000 fr.!

p. Suite à une consignation des loyers des mois de novembre et décembre 2012, A _____ et B _____ ont déposé une requête en validation de consignation de loyers en date du 20 novembre 2012.!

q. Par courrier du 24 mai 2013, la bailleuse les a informés que la participation de 20'000 fr. précitée n'était pas remise en question, mais qu'elle concernait tous les travaux que les locataires voulaient ou estimaient devoir entreprendre, y compris les travaux d'électricité et d'amélioration du chauffage. Il était également pris note de la proposition des locataires de renoncer au montant de 20'000 fr. en contrepartie de la prise en charge par la bailleuse des travaux d'amélioration de chauffage de manière à assurer une température générale minimale de 18 degrés dans les locaux litigieux; la bailleuse n'était toutefois pas en mesure de se prononcer sur cette dernière proposition. !

r. En date du 19 juin 2013, la bailleuse, se référant à un courrier du 13 juin 2013 du conseil des locataires non produit par les parties, s'est étonnée que ces derniers sollicitent le paiement de 20'000 fr. sur la base de factures dont le total ascendait à 8'000 fr. et relevait que cela ne correspondait pas à ce qui était prévu par la convention. Par ailleurs, elle estimait que les travaux à charge des locataires comprendraient l'adaptation du système de chauffage et les travaux d'électricité. Si les locataires se rangeaient à cette interprétation, le montant de 20'000 fr. leur serait immédiatement versé pour solde de tout compte. En l'état, aucun versement ne pouvait intervenir sur la base d'une convention dont l'interprétation était controversée. !

s. En date du 6 septembre 2013, le conseil de A _____ et B _____ a transmis à la bailleuse copie des factures des travaux entrepris par les précités dont le montant total était supérieur à 20'000 fr. et a sollicité dès lors le versement de cette somme.!

Etaient ainsi annexées les factures suivantes : - une facture de F _____ du 4 juillet 2013 en 1'800 fr.;! - une facture de F _____ du 18 août 2013 en 6'800 fr.;! - une facture de G _____ SA du 29 août 2013 en 3'392.05 fr.;! - un second rappel de H _____ du 14 août 2013 portant sur une facture du 28 juin 2012 en 1'000 fr.;! - une facture de I _____ du 24 avril 2013 en 882.40 fr.!

t. Suite à la délivrance de l'autorisation de procéder relative à la consignation des loyers, A _____ et B _____ n'ont pas introduit la cause par-devant le Tribunal des baux et loyers et ont sollicité, en date du 8 octobre 2013, le paiement de la somme de 20'000 fr.!

u. En date du 15 novembre 2013, le conseil de la C _____ SA a informé les locataires que cette dernière avait récemment découvert avec stupéfaction que les locaux litigieux avaient été transformés à son insu en un bar-épicerie dans lequel se trouvaient à la fois des produits ménagers, des cartes téléphoniques, un commerce de transfert d'argent mais surtout des boissons alcoolisées tels que vin, bière et spiritueux à vendre sur place et à l'emporter, probablement sans les autorisations des autorités compétentes. En effectuant une visite des sous-sols, elle avait également découvert que les locataires avaient procédé à de véritables installations clandestines pour entreposer et distribuer de l'alcool. Plusieurs locataires de l'immeuble s'étaient en outre plaints non seulement de nuisances sonores, mais également d'odeurs d'urine et de la présence de débris dans les couloirs de l'immeuble. Par ailleurs, les

locataires avaient violé les clauses particulières du bail en apposant sur les vitrines de la publicité et des enseignes non autorisées et en raccordant leur chauffage à celui de l'immeuble. !endif]>![if> Aussi, un délai de 30 jours était imparti aux locataires pour respecter la destination des locaux, soit l'exploitation d'un cybercafé en mettant un terme immédiat à leurs activités non autorisées, notamment celle de vente de boissons alcoolisées, fournir à la bailleuse une copie de l'autorisation qui leur aurait hypothétiquement été délivrée par le Service du commerce, cesser d'incommoder les locataires de l'immeuble par des nuisances sonores et olfactives provoquées par la clientèle de l'établissement, débrancher le raccordement sur l'installation de chauffage de l'immeuble pour alimenter leurs appareils, enlever la publicité, les enseignes, les panneaux sur la vitrine relatifs aux activités non autorisées dans le contrat de bail. A défaut, la bailleuse n'aurait d'autre choix que de résilier le bail en application de l'article 257f al. 3 CO. v. Par pli du 9 décembre 2013, le conseil des locataires a répondu à celui de la bailleuse que celle-ci restait devoir à ses mandants un montant de 20'000 fr., n'impliquant nullement, contrairement aux allégations de la régie dans son courrier du 24 mai 2013, que les locataires effectuent des travaux d'électricité et d'amélioration du chauffage, les travaux électriques étant par ailleurs à la charge de la bailleuse selon l'avenant au contrat de bail conclu le 31 mai 2012. S'agissant des reproches formulés à l'encontre de ses clients, il a déclaré qu'il n'y avait aucune installation pour distribuer de l'alcool qui serait en fonction; il était toutefois exact que l'ancien locataire avait laissé des tuyaux permettant de relier des bonbonnes de liquide du sous-sol aux locaux du rez-de-chaussée. Il a en outre contesté que les locaux restaient ouverts après minuit ou que ses mandants avaient raccordé leur chauffage ou eau chaude au réseau commun de l'immeuble. Concernant l'autorisation de vente à l'emporter de boissons alcoolisées, les locataires devaient obtenir l'accord du propriétaire du fonds de commerce mais pas de la bailleuse qui était propriétaire de l'immeuble. En outre, ils étaient au bénéfice d'une autorisation délivrée le 6 novembre 2012 par le Service du commerce dont une copie était produite en annexe. Quant aux autocollants apposés sur les vitrines, ils avaient été enlevés. Le conseil des locataires a ajouté que la bailleuse n'avait pas remis en état les murs du sous-sol de l'arcade endommagés par de récents dégâts d'eau. Par ailleurs, ils se plaignaient de ce qu'il faisait froid en hiver dans l'arcade du rez-de-chaussée. Il convenait enfin que la bailleuse procède aux travaux de mise aux normes des installations électriques de l'arcade, conformément au courrier du 26 mars 2012. !endif]>![if> Les documents suivants étaient notamment joints à ce courrier : - une facture de J_____ SA du 30 mai 2013 portant notamment sur la création d'un solivage pour agrandissement intérieur d'un montant de 8'000 fr.; !endif]>![if> - un devis complémentaire de J_____ SA du 9 avril 2013 pour un montant de 800 fr., non contresigné pour accord; !endif]>![if> - une confirmation d'ordre donné à l'entreprise K_____ du 9 avril 2013 portant sur un montant de 758.80 fr.; !endif]>![if> - deux factures de cette même entreprise des 11 et 16 avril 2013 portant sur des montants respectivement de 140.90 fr. et 379.40 fr.; !endif]>![if> - une facture de G_____ SA du 29 août 2013 d'un montant de 2'392.05 fr.; !endif]>![if> - deux factures de F_____ des 4 juillet 2013 et 18 août 2013 de respectivement 1'800 fr. et 6'800 fr. !endif]>![if> Il appert que le Service du commerce a, par décision du 6 novembre 2012, autorisé A_____ à vendre des boissons fermentées (vin, bière, cidre) à l'emporter dans leurs emballages d'origine fermés et cachetés, à l'exclusion de tout débit sur le comptoir. w. En date du 12 décembre 2013, la C_____ SA a persisté dans les termes de son courrier du 15 novembre 2013. !endif]>![if> x. En réponse au courrier précité, A_____ et B_____ ont, en date du 17 décembre 2013, transmis à la

C _____ SA trois autorisations délivrées par le Service du commerce, soit :
- un arrêté du 14 janvier 2009 autorisant A _____ à exploiter la buvette permanente accessoire au "L _____" dont il était propriétaire, mais ne remettant pas en cause l'interdiction formelle de vente à l'emporter de boissons alcooliques fermentées et distillées;
- un arrêté du 12 juillet 2013 autorisant A _____ à vendre des boissons fermentées et distillées à l'emporter dans leurs emballages d'origine fermés et cachetés, à l'exclusion de tout débit sur le comptoir;
- un arrêté du 8 novembre 2013 annulant et remplaçant l'arrêté du 14 janvier 2009.
y. Par avis officiels de résiliation du 19 décembre 2013, la C _____ SA a procédé à la résiliation du contrat de bail la liant à A _____ et B _____ portant sur les locaux litigieux pour le 31 janvier 2014 en application de l'art. 257f al. 3 CO, suite à la mise en demeure adressée aux précités en date du 15 novembre 2013 qui était restée vaine. En particulier, la bailleuse a indiqué que les activités non autorisées à teneur du contrat de bail, soit notamment la vente de boissons fermentées et distillées à l'emporter ainsi que l'exploitation d'une buvette permanente dans les locaux, la vente de cartes téléphoniques et le transfert d'argent, avaient été maintenues.
z. A _____ et B _____ ont contesté le congé précité par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers en date du 17 janvier 2014. Une audience de conciliation s'est tenue le 28 avril 2014. Aucun accord n'ayant été trouvé à l'issue de l'audience, l'autorisation de procéder a été délivrée à A _____ et B _____. La cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 9 mai 2014, A _____ et B _____ concluant à l'inefficacité du congé du 19 septembre 2013 (C/1070/2014).
aa. En date du 17 janvier 2014 également, A _____ et B _____ ont introduit, par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, une requête en paiement à l'encontre de la C _____ SA, portant sur un montant de 20'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 9 décembre 2013.
Aucun accord n'ayant été trouvé lors de l'audience de conciliation du 28 avril 2014, l'autorisation de procéder leur a été délivrée. La cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 9 mai 2014 (C/1069/2014).
bb. S'agissant du congé, par mémoire-réponse du 25 juillet 2014, la C _____ SA a, préalablement, conclu à une inspection locale et, principalement, au déboutement de A _____ et B _____ de toutes leurs conclusions, et ceci fait, à la constatation de la validité de la résiliation notifiée le 19 décembre 2013 pour le 31 janvier 2014, avec suite de frais et dépens.
cc. Par mémoire-réponse du 25 juillet 2014, la C _____ SA a, dans la cause C/1069/2014, conclu au déboutement de A _____ et B _____ de toutes leurs conclusions avec suite de frais et dépens.
dd. Les deux causes ont été jointes lors de l'audience du 11 décembre 2014, sous le numéro de cause No C/1069/2014.
ee. Durant cette même audience, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
A _____ a déclaré avoir été l'employé du précédent locataire des locaux litigieux, D _____. Lorsqu'il avait pris à bail les locaux litigieux en 2008, s'y trouvaient déjà un cybercafé avec une buvette permanente et un bar, dans lequel étaient servis des cafés, des paninis et des boissons alcoolisées. Aucun service de transfert d'argent ni de vente de cartes de téléphone n'était en revanche proposé. L'alcool était servi sur place, mais il était également possible d'acheter des bouteilles de vin et des bières à l'emporter, à l'exclusion d'alcool fort. Aucun produit d'épicerie n'était par ailleurs vendu. Il pensait pouvoir continuer à exploiter le cybercafé, jusqu'à réception du courrier du 31 janvier 2011. C'est en raison de l'augmentation de loyer qu'il avait voulu procéder à la fermeture de la trémie, afin de créer un kiosque, et avait explicitement dit au représentant de la régie, soit M _____, avoir l'intention de vendre des produits alimentaires et de l'alcool

dans le kiosque. Ce dernier lui avait répondu qu'il n'y avait pas de problème, mais qu'il ne pourrait pas fermer la trémie tant que le nouveau bail avec l'augmentation de loyer n'aurait pas été conclu. A_____ a indiqué avoir prévu de procéder aux travaux de fermeture de la trémie dès réception de l'autorisation de construire, mais la bailleresse avait pris six mois avant de valider l'autorisation de construire. Il avait envoyé sa demande au Service des autorisations de construire dès réception de l'accord de la bailleresse. Dans la mesure où des travaux de chauffage étaient prévus, il avait attendu le plus longtemps possible afin que tous les travaux soient exécutés simultanément. La facture de F_____ du 18 août 2012 portant sur un montant de 6'800 fr. concernait des travaux effectués au sous-sol des locaux litigieux, tandis que celle du 4 juillet 2013 portant sur une somme de 1'800 fr. avait trait à des travaux portant sur le rez-de-chaussée. Il avait été convenu avec M_____ que la participation de 20'000 fr. concernerait l'ensemble des travaux auxquels les locataires procéderaient, à l'exception du chauffage et de la ventilation. Il avait décrit les travaux envisagés à M_____, qui avait par ailleurs autorisé la pose du panneau lumineux N_____ et qui savait quelles activités seraient pratiquées dans les locaux, notamment la vente de produits d'épicerie. A_____ n'avait jamais reçu aucune plainte de la régie ou d'autres locataires de l'immeuble concernant d'éventuelles nuisances liées à l'exercice de son activité. Il avait bien reçu la mise en demeure de cesser les activités autres que celles de cybercafé, mais ne l'avait pas fait parce qu'il avait reçu l'autorisation de M_____, raison pour laquelle il exerçait encore à ce jour des activités d'épicerie et de transfert de fonds notamment, étant rappelé que l'activité de transfert d'argent avait été autorisée en 2009 déjà. Ce n'était pas lui qui avait installé les bonbonnes pour alcool au sous-sol, lesquelles s'y trouvaient déjà lorsqu'il était employé de D_____. A sa connaissance, ce n'était pas ce dernier qui avait procédé à leur installation mais le locataire précédent. Au transfert du bail, il n'avait pas demandé de changement de modification de la destination des locaux. Pour lui, l'activité de cybercafé recouvrait celle de D_____ et comprenait celle de buvette permanente. Le commerce était ouvert jusqu'à minuit tous les jours, sans qu'il soit au bénéfice d'une autorisation écrite, étant relevé que D_____ pratiquait ces mêmes horaires. A l'heure actuelle, il était possible d'acheter de l'alcool fort dans son commerce et d'y consommer sur place de la bière. Les alcools forts et le vin étaient vendus à l'emporter, mais ne pouvaient être consommés sur place. O_____, administratrice de la bailleresse, a indiqué avoir été en contact avec le locataire lors des discussions relatives au renouvellement du bail. A cette occasion, les locataires avaient demandé à pouvoir exécuter des travaux, autorisation qui leur avait été accordée pour autant qu'ils soient mis à leur charge et qu'ils obtiennent l'autorisation de construire y relative. Ces derniers avaient dit vouloir fermer la trémie pour mettre des tables supplémentaires. La participation de 20'000 fr. aux travaux effectués par les locataires concernait les travaux visés par ladite autorisation. La régie avait informé la bailleresse des plaintes d'une locataire de l'immeuble au sujet des locaux litigieux, et plaintes téléphoniques, notamment en raison du bruit. Un électricien avait constaté que les installations électriques étaient aux normes. L'installation de chauffage ne pouvait pas être modifiée sauf à la remplacer entièrement ce qui n'était pas prévu. La date du 31 août 2012 avait été convenue afin que les travaux soient faits durant l'été, lorsque la plupart des locataires de l'immeuble étaient en vacances, pour minimiser les nuisances. A_____ et B_____ n'avaient pas demandé de prolongation de ce délai. Lors du renouvellement du contrat de bail en 2012, elle ne savait pas que les précités vendaient de l'alcool dans les locaux litigieux, et n'avait pas eu connaissance de leur requête tendant à l'obtention de l'autorisation à exploiter un restaurant, faute de quoi elle y aurait opposé son veto. Elle ne

savait pas pourquoi le montant de 20'000 fr. n'avait pas été versé. La somme précitée devait être versée sur la base des factures après les travaux. Elle pensait que les factures ne correspondaient pas aux travaux prévus et avaient été présentées hors délai, soit après le 31 août 2012. ff. Les éléments pertinents suivants résultent des déclarations des témoins entendus par le Tribunal des baux et loyers.!

M_____ a indiqué avoir été gérant de l'immeuble sis _____ (GE) de 2002 à 2013 et ainsi avoir eu des contacts avec A_____ et B_____. L'arcade était essentiellement destinée à l'exploitation d'un cybercafé en 2011. Les travaux mentionnés dans les pièces Nos 8, 9, 11 et 13 demandeurs consistaient principalement en la création d'une dalle entre le rez-de-chaussée et le sous-sol afin d'augmenter la surface d'exploitation du magasin. Le témoin a indiqué que si le courrier produit en pièce No 10 demandeur n'était pas signé, c'était qu'il n'avait jamais été envoyé. Le délai échéant le 31 août 2012 qui figurait dans l'avenant au bail avait été fixé d'entente entre les parties. Selon son expérience, il était possible d'obtenir une autorisation de construire en moins de trois mois, même si cela n'était pas courant et dépendait de l'importance des travaux. Généralement dans ce genre de cas, si le délai n'était pas respecté, un rendez-vous était fixé et un nouveau délai était convenu. Il ne savait pas si tel avait été le cas en l'espèce. Il avait reçu la demande d'autorisation de construire avec les plans de l'architecte en mai ou juin 2012. Les négociations avaient duré près d'un an et demi en raison de la conjoncture, étant relevé que cela correspondait à une durée normale selon son expérience. Il y avait eu des discussions quant à la destination des locaux, raison pour laquelle il avait été précisé qu'elle porterait essentiellement sur l'exploitation d'un cybercafé. Les locataires souhaitaient notamment vendre des cigarettes et élargir leur offre de petite épicerie. De mémoire, il y avait deux distributeurs de boissons et snacks, une vitrine réfrigérée qui contenait sauf erreur des sandwiches, une machine à café, une petite table et deux chaises qui permettaient de consommer sur place. M_____ a décrit cela comme du "dépannage". Les locataires souhaitaient élargir leur offre de snacks, mais il n'y avait pas eu de demande formelle pour exploiter par exemple une épicerie. Si le courrier du 24 avril 2012 confirmait que la destination ne devait pas changer, c'était suite à des discussions à ce sujet. A l'époque des négociations, il savait que des boissons étaient vendues dans les locaux litigieux, mais ignorait si elles étaient alcoolisées ou non. Les locataires avaient fait part de leur intention d'élargir leur offre de snacks et y avaient été autorisés. Il n'aurait certainement pas autorisé la transformation du cybercafé en épicerie sans l'accord de la bailleuse. De mémoire, il n'avait jamais autorisé par écrit la vente d'alcool. D_____ exerçait la même activité que A_____ et B_____. A cette époque déjà, la régie recevait des plaintes de locataires de l'immeuble concernant les locaux litigieux. En échange de l'augmentation de loyer, les locataires recevaient essentiellement la prise en charge par la bailleuse d'un montant de 20'000 fr. à titre de participation au coût des travaux entrepris par eux. De mémoire, aucun autre engagement n'avait été pris envers les locataires. P_____ était technicien chez Q_____ SA lorsque cette dernière avait repris la gestion de l'immeuble considéré en 2013, et était gérant d'immeuble depuis un an. Il avait eu des discussions avec les locataires concernant des demandes de travaux qui avaient été traitées par la régie précédente, notamment des travaux que les locataires avaient effectués eux-mêmes. Il avait participé à un rendez-vous sur place avec les locataires alors que ces travaux étaient en cours, ces derniers réclamant par ailleurs des travaux d'électricité et de chauffage. Suite à la lecture du dossier, il avait découvert qu'une indemnité de 20'000 fr. avait été convenue. Lors de la transmission du dossier, la précédente régie n'avait rien indiqué à Q_____ SA concernant cet arrangement. Il se souvenait qu'une date butoir pour

effectuer la globalité des travaux existait, mais ne s'en rappelait pas. Il ne s'était en revanche pas occupé de la question de la destination des locaux. Il n'avait reçu aucune plainte concernant les locaux litigieux. Par la suite, sauf erreur en 2014 ou déjà auparavant, il avait constaté que les locataires vendaient de l'alcool. La bailleuse le savait. Sauf erreur, la dernière fois qu'il était passé dans les locaux fin 2014, il avait constaté qu'il y avait toujours de l'alcool dans les rayons. Il y avait également du vin et des alcools forts. R_____ était la concierge de l'immeuble considéré depuis 2002, s'occupait du nettoyage dudit immeuble et y était présente environ 10h par semaine. Elle avait constaté de l'urine dans l'escalier des caves dès 2002 jusqu'en août 2014. Elle n'avait pas observé d'autres problèmes et on ne lui en avait pas signalé. S_____ vivait au 2^{ème} étage de l'immeuble considéré depuis en tout cas 10 ans. Elle avait indiqué avoir des problèmes de cohabitation avec des gens qui ne vivaient pas dans l'immeuble, notamment la nuit. Elle croisait des gens qui n'habitaient pas l'immeuble et sortaient des caves. Ceux-ci restaient parfois à l'intérieur sur les marches de l'allée, y mangeaient et y fumaient. Souvent, le dimanche matin ou le week-end, il y avait de l'urine. Elle s'était plainte également à la police, qui avait pris une main courante. Elle s'était rendue dans les locaux litigieux à une ou deux reprises assez récemment, peut-être il y a six mois. S'y trouvent un café internet une épicerie-dépannage. Elle n'avait pas observé attentivement l'assortiment, mais dans son souvenir, il y avait des chips, des boissons et des coques de téléphones portables notamment. Ils étaient en tous cas sept ou huit locataires à avoir écrit à la régie pour signaler les problèmes rencontrés. T_____ a déclaré vivre dans l'immeuble considéré depuis fin 2012 et avoir exécuté des travaux dans les locaux litigieux. Il avait effectué des travaux de peinture au sous-sol, soit rafraîchissement des murs, plafonds et boiseries, et dans l'épicerie, à savoir rafraîchissement des murs, plafonds et du cadre de la vitrine. Les travaux exécutés au sous-sol correspondaient à la facture du 18 août 2013, la facture du 4 juillet 2013 portant quant à elle sur ceux ayant trait à l'épicerie. Il n'avait jamais été dérangé par la clientèle des locaux litigieux. Au sous-sol de ces derniers, il y avait des ordinateurs uniquement. Au rez, il y en avait également, mais il était possible d'y consommer des chips par exemple. Dans l'épicerie, on pouvait acheter de l'alcool, y compris des alcools forts, mais à l'époque, soit avant qu'il exécute les travaux, cela n'était pas possible. Il n'y avait en effet pas d'épicerie mais un petit frigo, qui ne contenait, selon lui, que des boissons sans alcool. Avant les travaux également, il n'y avait pas de bar ou de table, il était possible en revanche de consommer sur place devant les ordinateurs. D_____ avait été le gérant du cybercafé sis dans les locaux litigieux de 2001 à juillet 2008. Il y avait dans le cybercafé des ordinateurs avec accès à internet et des jeux en réseau. Il était possible de manger sur place, par exemple des sandwiches, des paninis, du chocolat, des snacks et des empanadas. Aucun plat cuisiné n'était servi. De la bière et de la smirnoff étaient disponibles, en version alcopops. Il n'y avait ni vin, ni alcool fort. La bière était vendue dans des contenants, il n'y avait pas de système de pression. Ils vendaient pour consommer sur place, mais également à l'emporter. N'étaient pas vendus d'autres produits de type épicerie. Il avait demandé une autorisation au Service du commerce pour vendre de l'alcool qui lui avait indiqué que cela n'était pas nécessaire, car il ne s'agissait que de bières et d'alcopops. Les installations qui figuraient sur les photos du sous-sol produites par la C_____ SA appartenaient à l'établissement précédent qui accueillait des « afters ». Ces photos correspondaient à l'état dans lequel le précédent exploitant de l'établissement avait laissé les caves. Ces installations ne fonctionnaient pas et la régie le savait. Le cybercafé était ouvert de 11h jusqu'à minuit voire 1h. L'horaire officiel était minuit, mais il arrivait que des gens s'attardent dans les locaux. Selon lui, il avait l'autorisation d'ouvrir jusqu'à minuit, ce qu'il

avait toujours fait. Il n'avait pas eu connaissance de l'obligation de fermer à 22h et avait ainsi toujours dit à A_____ qu'il pourrait ouvrir jusqu'à minuit. Il n'avait jamais donné de garantie pour une ouverture au-delà, jusqu'à 2h ou 4h. gg. Les parties ont persisté dans toutes leurs conclusions dans leurs plaidoiries finales écrites du 12 juin 2015. ![/endif]>![if> 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).![/endif]>![if> Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493, consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 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 (ATF 137 III 389 et 136 III 196 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1, 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1 et 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En cas de cumul d'actions ou de jonction de causes, la valeur litigieuse correspond aux prétentions additionnées, à moins qu'elles ne s'excluent (art. 93 al. 1 CPC; Tappy, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 18 ad art. 93 CPC). 1.2 En l'espèce, les dernières conclusions de première instance s'agissant de la demande en paiement se montent à 20'000 fr. Par ailleurs, la valeur litigieuse de la procédure en contestation de congé s'élève à 217'350 fr. (72'450 fr. x 3 ans). Ainsi, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. 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, 2e éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).![/endif]>![if> Il appartient au plaideur qui entend invoquer en appel un fait ou un moyen de preuve qui existait déjà lors de la procédure de première instance de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit devant l'autorité précédente (arrêts du Tribunal fédéral 5A_739/2012 du 17 mai 2013, consid. 9.2.2 et 4A_334/2012 du 16 octobre 2012, consid. 3.1; Jeandin, op. cit. n. 8 ad art. 317 CPC; Reetz/Hilber, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), Sutter-Somm / Hasenböhler / Leuenberger [éd.], 2ème éd., 2013, n. 61 ad art. 317 CPC). Les moyens de preuve nouveaux présentés tardivement

doivent être déclarés irrecevables (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 317 CPC).

E. 2.2

En l'espèce, les appelants ont produit deux nouvelles pièces, soit une demande d'installation de procédés de réclame perceptibles du domaine public du 19 août 2009 et une autorisation du Service de la sécurité et de l'espace publics du 15 décembre 2009 relative à des procédés de réclame ayant un caractère permanent. Ces pièces sont irrecevables, faute d'avoir été produites devant les premiers juges, alors qu'elles étaient déjà en possession des appelants durant la procédure de première instance.

E. 3.1

Les appelants font en premier lieu grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO.

E. 3.2

Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit 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 le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443). Pour être valable, le congé anticipé doit notamment être précédé d'un avertissement écrit du bailleur, lequel doit accorder au locataire un délai suffisant pour lui permettre de remédier au problème (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 677). Selon la jurisprudence, le libellé de l'art. 257f al. 3 CO est trop étroit; le Tribunal fédéral a indiqué que cette disposition impose un usage de la chose louée non seulement empreint de diligence et d'égards mais, de manière générale, conforme au contrat (ATF 132 III 109 consid. 2 p. 111; 123 III 124 consid. 2a p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_456/2010 du 18 avril 2011 consid. 3.1). La résiliation anticipée de l'art. 257f al. 3 CO est réservée aux violations du contrat en rapport avec l'usage de la chose louée, et non pas à n'importe quelle violation contractuelle (ATF 123 III 124 consid. 2 et 3 p. 126 ss). Selon l'art. 257f al. 3 CO, un usage peut être contraire au contrat de bail, quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards (ATF 123 III 124 consid. 2a p. 126; WESSNER, in *Droit du bail à loyer*, commentaire pratique, 2010, n. 6 ad art. 257f CO; Commentaire SVIT, adaptation française, 2011, n. 7 ad art. 257f CO; cf. VENTURI-ZEN-RUFFINEN, *La résiliation pour justes motifs des contrats de durée*, thèse Fribourg 2007, p. 192 n. 504). La jurisprudence a précisé la portée de l'art. 257f al. 3 CO lorsqu'est en jeu le non-respect des stipulations contractuelles concernant l'utilisation de la chose. Le Tribunal fédéral a jugé qu'en cas de violation persistante des stipulations concernant l'affectation des locaux loués, le bailleur pouvait résilier le contrat sur la base de l'art. 257f al. 3 CO, même si l'activité du locataire n'engendrait pas une situation insupportable selon cette disposition (ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113 ss; arrêts

du Tribunal fédéral 4A_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A_38/2010 du 1er avril 2004 consid. 3.1). La destination des locaux peut toutefois avoir été modifiée par actes concluants, puisque la conclusion d'un contrat de bail et a fortiori sa modification (pour autant qu'elle ne soit pas défavorable aux locataires) n'est soumise à aucune exigence de forme particulière (art. 11 CO; ATF 128 III 419 consid. 2.2 et 119 II 147 consid. 5).

E. 3.3

Dans le cas présent, par courrier du 15 novembre 2013, les appelants ont été mis en demeure, dans un délai de trente jours, de notamment : - respecter la destination des locaux, soit l'exploitation d'un cybercafé, en mettant un terme à leurs activités non autorisées, notamment celle de vente de boissons alcoolisées; - cesser d'incommoder les locataires de l'immeuble par des nuisances sonores et olfactives provoquées par leur clientèle; - enlever la publicité, les enseignes et les panneaux relatifs aux activités non autorisées par le bail apposés sur la vitrine. A défaut, il était indiqué aux appelants que leur contrat de bail à loyer serait résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO. Contrairement à ce que prétendent les appelants, le courrier du 15 novembre 2013 indique précisément quels sont les reproches qui sont portés à leur encontre. Le lien évoqué par les précités en relation avec le paiement de la somme de 20'000 fr. est dès lors irrelevant. S'agissant de l'absence éventuelle de respect de la destination des locaux, il convient en premier lieu de déterminer l'usage convenu. Durant les négociations qui se déroulées préalablement à la conclusion du contrat de bail du 31 mai 2012, l'intimée a toujours exclu une modification de la destination des locaux, ainsi que le démontrent son courrier du 24 avril 2012 ainsi que les déclarations de M_____. En effet, il y avait certes eu des discussions relatives à la destination des locaux, raison pour laquelle il avait été explicitement précisé qu'elle resterait essentiellement liée à l'exploitation d'un cybercafé. Aussi, à teneur du contrat de bail à loyer du 31 mai 2012, les locaux litigieux étaient destinés à l'exploitation d'un cybercafé. Cette même destination avait été prévue par le contrat de bail du 23 août 2006 qui liait l'intimée aux précédents locataires, dont la titularité a été transférée aux appelants par acte du 1er août 2006 qui se sont engagés à respecter le contrat précité. Par courrier du 6 juin 2012, l'intimée a autorisé les appelants à vendre de la petite restauration, soit, selon les descriptions des appelants, paninis, croque-monsieur, hot-dogs, hamburgers etc. Toutefois, en contradiction avec l'usage convenu entre les parties, les appelants ont procédé notamment à la vente de produits d'épicerie, de cartes téléphoniques, de boissons alcoolisées et de coques de natel. Les appelants persistent à alléguer que l'intimée était informée de l'existence de ces activités et que dès lors elle les avait acceptées. Or, ainsi que l'ont, à juste titre, relevé les premiers juges, il est ressorti des témoignages de T_____, de D_____ ainsi que des déclarations de A_____ que le précédent locataire ne vendait pas de produits d'épicerie, ni de cartes téléphoniques, ou de vins ou d'alcools fort. Ce n'est qu'après les travaux exécutés par T_____ en 2013 et la conclusion du nouveau contrat de bail que ces activités ont débuté. L'intimée n'a ainsi jamais donné son accord relatif aux activités précitées. Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir ainsi restreint l'exploitation d'un cybercafé à la seule possibilité donnée aux clients de surfer sur internet, en relevant que l'utilisation d'internet s'était largement démocratisée de sorte que les appelants s'étaient vus contraints de diversifier leurs activités. Cet argument n'est pas déterminant. La vente de produits d'épicerie, d'alcools forts, de cartes téléphoniques ou de coques de téléphone notamment ne relèvent pas de l'exploitation d'un cybercafé. Par ailleurs, le contrat de bail dernièrement en vigueur a été conclu en 2013, soit alors que l'utilisation d'internet était déjà largement

répandue. Aussi, les parties restaient liées par la teneur du bail conclu, sans que la destination des locaux n'ait été modifiée. De ce seul fait, leur utilisation actuelle représente une violation du contrat. Par ailleurs, à teneur des conditions générales pour locaux commerciaux faisant partie intégrante du bail, les appelants s'étaient engagés à ne pas modifier la distribution des locaux ni à en faire un autre usage que celui pour lequel ils étaient loués. Les conditions générales précitées prévoyaient que le bail pouvait être résilié par la bailleuse avant son expiration en cas d'observation de l'une des clauses du bail, notamment en cas de non-respect de l'affectation convenue ou de toute autre règle d'exploitation particulière. Les appelants étaient ainsi informés des conséquences d'un changement d'affectation des locaux litigieux. Partant, les conditions de l'art. 257f al. 3 CO sont réalisées.

E. 4.1

A teneur de l'art. 272a al. 1 let. a CO, aucune prolongation n'est accordée lorsqu'un congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO). Il s'agit des cas où le bailleur a le droit de résilier le bail de manière anticipée. Dans ces hypothèses, il n'y a pas matière à peser les intérêts en présence. Le juge doit refuser la prolongation, même si la fin du bail a des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (Conod, in Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2010, n. 2 ad art. 272a CO). Dans cette hypothèse, les conditions de l'art. 257f al. 3 et 4 CO doivent être réalisées; en particulier, le locataire doit avoir reçu, en vain, une mise en garde écrite, dans les cas tombant sous le coup de l'art. 257f al. 3 CO (Lachat, op. cit., p. 768).

E. 4.2

Le contrat de bail à loyer des appelants ayant été résilié en application de l'art. 257f al. 3 CO, les premiers juges ont à bon droit refusé de leur accorder une prolongation de bail.

E. 5

Les appelants font par ailleurs grief aux premiers juges de les avoir déboutés de leur conclusion en paiement de la somme de 20'000 fr. tel que les parties l'avaient convenu à la conclusion du contrat de bail du 31 mai 2012 et de son avenant du même jour. A cet égard, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir retenu qu'ils auraient dû solliciter une prolongation du délai échéant au 31 août 2012 pour l'exécution des travaux. Les précités ne contestant pas que les travaux pour lesquels ils réclament le versement de la somme de 20'000 fr. ont été exécutés postérieurement au 31 août 2012, il convient d'analyser si le non-respect de ce délai entraîne la perte de leurs droits.

E. 5.1

Appelé à interpréter un contrat, le juge doit s'efforcer, en premier lieu, de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la véritable nature de la convention (art. 18 al 1 CO). Pareille démarche, qualifiée d'interprétation subjective, relève du domaine des faits (ATF 131 III 60 consid. 4.1 p. 611 et les arrêts cités). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou s'il s'avère que leurs volontés intimes respectives divergent, le juge procèdera à une interprétation dite objective, qui ressortit au droit, en recherchant comment une déclaration faite par l'un des cocontractants pouvait être comprise de bonne foi par son ou ses destinataires, en fonction de l'ensemble des circonstances ayant précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exclusion des

événements postérieurs, et en s'écartant au besoin, à certaines conditions, du texte apparemment clair d'une clause contractuelle (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 4A_437_2009 du 11 novembre consid. 3).

E. 5.2

En l'espèce, l'avenant au contrat du 31 mai 2012 ne prévoit pas que l'obligation de l'intimée devait s'éteindre si les travaux n'étaient pas effectués en date du 31 août 2012. Si l'intimée estimait que tel était le cas, il lui aurait incombé d'attirer l'attention des appelants sur le fait que le paiement de la somme de 20'000 fr. était subordonné au respect de ce délai. Le retard dans l'exécution des travaux par les appelants est explicable du fait du litige survenu entre les parties en 2012 concernant les travaux de remise en état de l'installation de climatisation que l'intimée n'a pas exécutés. Dans ces circonstances, les appelants ne peuvent se voir reprocher de n'avoir pas immédiatement entrepris les travaux litigieux. Il convient en outre de relever que l'autorisation de construire portant sur les travaux concernés n'a été délivrée qu'en novembre 2012. De surcroît, par courrier du 24 mai 2013, soit bien après l'échéance du délai précité, l'intimée a informé les appelants que sa participation aux travaux en 20'000 fr. n'était pas remise en cause sans faire de réserve concernant le respect du délai du 31 août 2012. Elle n'a pas non plus évoqué ce délai dans son courrier du 9 juin 2013. Ce qui précède démontre que cette question n'était pas déterminante pour elle. Par conséquent, le jugement querellé sera modifié sur ce point et l'intimée sera condamnée à verser aux appelants la somme de 20'000 fr avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 9 décembre 2013, date de la mise en demeure qui lui a été adressée par les appelants.

E. 6

A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).
PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 octobre 2015 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1003/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 septembre 2015 dans la cause C/1069/2014. Au fond : Annule le chiffre 2 du dispositif de ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne la C_____ SA à verser à A_____ et B_____ la somme de 20'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 9 décembre 2013. Confirme le jugement précité pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïte VALENTE, greffière. La Présidente : Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ Le greffière : Maïte 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.