

## **GE\_GERICHTE C/22177/2013 vom 7. März 2016**

GE Cour de justice, 2016-03-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_22177\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_22177_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/22177/2013 du 7 mars 2016

IT: GE\_GERICHTE C/22177/2013 del 7 marzo 2016

### **Regeste**

CONTESTATION DU CONGÉ; JUSTE MOTIF; RÉSILIATION ANTICIPÉE | CO.257f

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.03.2016 C/22177/2013

CONTESTATION DU CONGÉ; JUSTE MOTIF; RÉSILIATION ANTICIPÉE | CO.257f

C/22177/2013 ACJC/299/2016 du 07.03.2016 sur JTBL/866/2015 ( OBL ), CONFIRME

Descripteurs : CONTESTATION DU CONGÉ; JUSTE MOTIF; RÉSILIATION

ANTICIPÉE Normes : CO.257f En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET

CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/22177/2013 ACJC/299/2016 ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 7 MARS 2016 Entre

Monsieur A \_\_\_\_\_ , Madame B \_\_\_\_\_ , Monsieur C \_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_ , Genève,

appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 juillet 2015, tous

trois représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les

bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et D \_\_\_\_\_ , sise \_\_\_\_\_ , Zürich, intimée,

représentée par E \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

EN FAIT A. Par jugement JTBL/866/2015 du 14 juillet 2015, reçu par A \_\_\_\_\_ , B \_\_\_\_\_

et C \_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires) le 3 août 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré

valable et efficace le congé notifié le 16 septembre 2013 concernant l'arcade située au

rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les

parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

!endif]>![if> En substance, il a retenu que l'interdiction de cuisiner dans l'arcade, prévue

dans le bail initial, était applicable aux locataires à la lumière du contrat de transfert du bail

et des courriers subséquents de la régie, indépendamment de la question de savoir si les

locataires avaient effectivement eu connaissance de la clause d'interdiction au moment du

transfert du bail. En construisant sans autorisation du propriétaire un mur pour isoler la

cuisine et en cuisinant sur place des plats indiens qui ne ressemblaient en rien aux pizzas et

sandwichs que le bail autorisait expressément à cuisiner dans les locaux, les locataires

n'avaient pas respecté l'affectation des locaux. Cette violation avait persisté, malgré la mise

en demeure formulée par courrier du 4 juillet 2013. Conformément à la jurisprudence, le

congé était donc efficace, sans que le caractère insupportable de la violation du contrat n'ait

à être démontré. Il n'y avait pas lieu d'annuler le congé, faute d'allégation de faits justifiant

une telle annulation. B. a. Par acte du 15 septembre 2015, les locataires ont formé appel

contre le jugement précité, concluant à l'annulation de celui-ci et, cela fait, à ce que le congé

donné le 16 septembre 2013 soit déclaré inefficace. Ils ont également conclu au

déboutement de D \_\_\_\_\_ (ci-après la bailleresse) de toutes ses prétentions. !endif]>![if> b.

Par réponse du 14 octobre 2015, D \_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation de la décision déferée.

c. Par avis du 19 novembre 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était

gardée à juger, faute de réplique. C. Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants : a. En date du 28 avril 2004, F \_\_\_\_\_, aujourd'hui D \_\_\_\_\_, et G \_\_\_\_\_ ont signé un contrat de bail portant sur une arcade d'une surface d'environ 46 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1 \_\_\_\_\_ à Genève. Les locaux étaient destinés à l'usage d'une sandwicherie exclusivement. Le bail était conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1<sup>er</sup> juin 2004 au 31 mai 2009. Il se renouvelait ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation étant de six mois. Le loyer a été fixé en dernier lieu à 13'656 fr. par année dès le 1<sup>er</sup> juin 2011, charges non comprises. b. Un avenant au contrat de bail a été signé le 1<sup>er</sup> avril 2009 entre G \_\_\_\_\_ et D \_\_\_\_\_ afin de modifier la destination des locaux, laquelle est depuis lors " Tea-room avec service et petite restauration ". L'article 2 de ce document précise que le locataire n'est pas autorisé à cuisiner sur place, excepté pour la fabrication de pizzas et sandwiches. L'article 3 dudit avenant prévoit l'ouverture de l'arcade entre 7h00 et 20h00 du lundi au vendredi exclusivement, le locataire devant prendre les mesures nécessaires afin de ne pas incommoder les autres locataires de l'immeuble du fait de l'exercice de sa profession. c. Le bail a fait l'objet de deux transferts successifs, un premier par lequel H \_\_\_\_\_ et I \_\_\_\_\_ sont devenus locataires de l'arcade par contrat du 23 septembre 2011, et un second par lequel A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ sont devenus locataires à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, par contrat du 19 décembre 2011. Selon le contrat de transfert de bail, portant la mention " Locaux: Café/Restaurant au rez-de-chaussée ", A \_\_\_\_\_, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_ déclarent avoir pris connaissance " du bail cédé, de ses annexes et des modifications qu'ils ont pu subir " et s'engager à en exécuter toutes les clauses et conditions, étant précisé que le contrat fait expressément mention du contrat du 28 avril 2004 et de l'avenant du 1<sup>er</sup> avril 2009. d. Les nouveaux locataires ont ouvert, dans l'arcade, le restaurant J \_\_\_\_\_ qui, d'après son menu, propose de nombreux plats indiens. Les plats sont cuisinés sur place (déclaration de A \_\_\_\_\_). Au-delà de la hotte installée subséquentement permettant de filtrer les graisses, il n'existe aucun système de ventilation rejetant les émanations à l'extérieur de la cuisine (déclaration de A \_\_\_\_\_). Selon le témoin K \_\_\_\_\_, technicien-architecte au sein de la régie et responsable des travaux d'entretien et de rénovation de l'immeuble, cette absence de ventilation explique le fait que le bail n'autorisait qu'une cuisine légère (pizzas et sandwiches). e. Par courrier du 17 avril 2012, la régie E \_\_\_\_\_ a rappelé aux locataires qu'il leur était interdit de cuisiner dans les locaux loués et les a mis en demeure de cesser de le faire, précisant que de fortes odeurs de cuisine émanaient de leur restaurant. Dans leur réponse du 4 juin 2012, les locataires ont fait valoir qu'ils n'étaient en possession que de l'acte de transfert du 19 décembre 2011 et ont de ce fait sollicité qu'une copie du contrat de bail du 28 avril 2008 leur soit adressée, ce qui a été fait le 7 juin 2012. f. Par courrier du 2 juillet 2012, les locataires ont informé la régie de ce qu'ils cuisinaient des galettes souvent accompagnées de condiments, ce qui s'apparentait à la confection de sandwiches, et de ce que cette activité ne dégagait pas plus d'odeur que la fabrication d'une pizza. Cela étant, ils ont indiqué avoir pris bonne note des remarques et se sont engagés à faire des efforts afin d'éviter d'incommoder les autres locataires. g. Par pli du 5 juillet 2012, la régie a accepté de surseoir à sa mise en demeure du 17 avril 2012, tout en précisant que deux témoins avaient constaté de fortes odeurs de cuisine indienne. h. Par courriel du 4 février 2013, les locataires ont sollicité l'autorisation d'effectuer quelques travaux de réaménagement au sein de l'arcade, à savoir réduire la surface du bar et installer plus de places assises, un robinet ainsi qu'une hotte dans la cuisine " pour mieux dégager l'air chaud et les odeurs ". Le 20 février 2013, la régie a donné une suite favorable à la requête du 4 février 2013, rappelant toutefois aux locataires qu'ils n'étaient pas autorisés à

cuisiner sur place, excepté pour fabriquer des pizzas et des sandwichs. A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait demandé l'autorisation d'installer une ventilation dans la cuisine en début d'année 2013 afin d'éviter les odeurs mais n'avait pas reçu de réponse. D\_\_\_\_\_ a, pour sa part, indiqué que cette demande avait été formulée après la résiliation du bail et qu'elle avait été refusée en raison de la présence de terrasses en toitures, lesquelles risquaient d'être incommodées par les fumées et les odeurs, ce que A\_\_\_\_\_ a contesté. i. A une date indéterminée, A\_\_\_\_\_ a procédé à des travaux dans l'arcade pour construire un petit mur " pour fermer la cuisine et éviter que les odeurs ne se répandent dans le restaurant ", sans demander d'autorisation à la régie. j. Par courrier daté du 16 juin 2013, mais reçu le 2 juillet 2013, L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, locataires au premier étage de l'immeuble, se sont plaints auprès de la régie du bruit provenant du restaurant au bas de l'immeuble, toute la semaine jusqu'à 1h du matin. Par courrier du 4 juillet 2013, la régie a informé A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ avoir reçu des plaintes concernant de fortes odeurs de cuisine émanant de leur arcade ainsi que des bruits générant des nuisances dans l'immeuble, leur a rappelé que l'avenant au contrat de bail leur interdisait de cuisiner dans les locaux, sous réserve de pizzas et de sandwichs, et les a à nouveau mis en demeure de cesser cette activité, faute de quoi le bail serait résilié en application de l'article 257f al. 3 CO. k. Par courriel du 9 septembre 2013, N\_\_\_\_\_, locataire d'un appartement sis avenue 2\_\_\_\_\_, soit l'immeuble voisin des locaux litigieux, s'est plaint auprès de la régie notamment des " odeurs fortes de cuisine exotique de bas de gamme " liées au restaurant qu'il devait supporter toute la journée car, n'ayant pas d'aération interne, " ils tiennent la porte ouverte ". Par courriel du 10 septembre 2013, O\_\_\_\_\_, également locataire d'un appartement sis 2\_\_\_\_\_, s'est plaint auprès de la régie de l'encombrement du trottoir résultant du restaurant litigieux. l. En septembre 2013, P\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_, a fait signer aux habitants de celui-ci une pétition selon laquelle ils attestaient ce qui suit : " le restaurant indien situé au rez-de-chaussée du même immeuble provoque des nuisances. Cela sent la cuisine dans les parties communes de l'immeuble toute la journée et le soir il y a beaucoup de bruit sur la terrasse jusqu'à plus de minuit ". Les signataires invitaient la régie à faire le nécessaire pour qu'ils retrouvent leur tranquillité. Selon le témoin P\_\_\_\_\_, les locataires des étages inférieurs (1 à 3) se plaignaient des nuisances liées aux fortes odeurs de cuisine, à midi et le soir, car ils ne pouvaient pas ouvrir leurs fenêtres. Le témoin a indiqué avoir pris l'initiative de cette pétition, après en avoir discuté avec certains locataires mécontents qui lui demandaient d'agir et avoir informé les locataires, y compris Q\_\_\_\_\_, du contenu de la pétition, avant signature (auditions des 17 octobre 2014 et 11 mai 2015). La pétition a recolté les signatures de vingt-six locataires de l'immeuble, y compris L\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_ (3<sup>ème</sup> étage), R\_\_\_\_\_ (5<sup>ème</sup> étage) et S\_\_\_\_\_ (12<sup>ème</sup> étage). m. L'existence de fortes odeurs de cuisine en provenance du restaurant litigieux, respectivement les nuisances en découlant, a été confirmée par les témoins P\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_ et T\_\_\_\_\_, exploitant d'une cordonnerie sise 2\_\_\_\_\_ et attenante au restaurant. Plusieurs voisins n'avaient pas été incommodés, respectivement n'avaient pas perçu d'odeurs de cuisine (témoins R\_\_\_\_\_, U\_\_\_\_\_, Q\_\_\_\_\_, V\_\_\_\_\_ (13<sup>ème</sup> étage) et W\_\_\_\_\_ (4<sup>ème</sup> étage)), le témoin V\_\_\_\_\_ précisant qu'il y avait bien évidemment des odeurs de cuisine au rez-de-chaussée et vraisemblablement dans les premiers étages. Certains voisins avaient tout de même signé la pétition, soit qu'ils n'en avaient pas compris le sens (témoin Q\_\_\_\_\_), soit qu'ils aient constaté à l'époque des nuisances ponctuelles qui avaient disparu par la suite (témoin R\_\_\_\_\_). Alors que les témoins K\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_ ont indiqué avoir constaté que la porte entre le restaurant et l'allée de l'immeuble était parfois ouverte,

permettant aux odeurs de se propager dans les étages, le témoin U\_\_\_\_\_ a nié que les locataires laissent cette porte ouverte. n. Par avis de résiliation du 16 septembre 2013, la régie, pour le compte de D\_\_\_\_\_, a résilié le bail pour le 31 octobre 2013 au motif que A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'avaient donné aucune suite à la mise en demeure du 4 juillet 2013 et avaient installé une terrasse sur la totalité du trottoir devant l'arcade ainsi qu'un grand store sur la façade. o. A fin septembre ou début octobre 2013, deux pétitions ont circulé en faveur du restaurant J\_\_\_\_\_. Dans la première, 85 voisins, dont V\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_, indiquaient ne pas avoir constaté que le restaurant avait provoqué du bruit ou des odeurs justifiant son évacuation par la régie et demandaient à la régie de renoncer à sa décision. Dans la deuxième, cent-nonante-sept clients réguliers manifestaient ne pas être d'accord avec les arguments invoqués par la régie et ne pas vouloir que le restaurant soit fermé. D. a. Après l'échec de la tentative de conciliation devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 6 mai 2014, les locataires ont formé contre la bailleuse une requête en contestation du congé déposée le 30 mai 2014 devant le Tribunal.![endif]>![if> Les locataires ont contesté avoir violé leur devoir de diligence et ont conclu à ce que le Tribunal constate l'inefficacité du congé notifié et, subsidiairement, à ce que ce congé soit annulé. b. Dans sa réponse du 14 juillet 2014, la bailleuse a conclu au déboutement des locataires de leurs conclusions. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 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 consid. 1.1; 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; 4A\_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel de 13'656 fr., la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, ouvrant la voie de l'appel. 1.2 En vertu de l'art. 311 al. 1 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 motivée. Les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, l'appel a été déposé selon le délai et les formes prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable. 2. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f CO, respectivement l'exigence que le comportement du locataire soit d'une certaine gravité pour justifier une résiliation extraordinaire. ![endif]>![if> 2.1 Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30

jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence rende insupportable le maintien du contrat (ATF 134 III 300 consid. 3.1) et soit ainsi d'une certaine gravité (Lachat, Commentaire romand, 2012, n. 10 ad art. 257f CO; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 58 ad art. 257f CO; SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2012, n. 34 ad art. 257f CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave (ATF 132 III 109 consid. 2 et les références citées).

2.1.1 L'art. 257f CO régit non seulement les violations du devoir de diligence et le manque d'égards dus aux voisins, mais également les cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 II 109 consid. 2; 123 III 124 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2). Il est loisible au bailleur d'insérer, dans le bail de locaux commerciaux et avec l'acceptation du locataire, des clauses destinées à délimiter les activités qui seront admises dans ces locaux. Ces clauses peuvent notamment avoir pour but de définir l'ambiance ou le caractère de l'immeuble, ou de prévenir des conflits de voisinage. Le bailleur doit pouvoir imposer de telles clauses même si la violation du contrat, sur ce point, n'entraînait pas une situation insupportable (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2; 4A\_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A\_38/2010 du 1<sup>er</sup> avril 2004 consid. 3). L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui constituent des points essentiels du bail, constitue une violation grave permettant une résiliation anticipée de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2; Wessner, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 14<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 8 n. 22; Lachat, op. cit., 2012, n. 10 ad art. 257f CO).

Les principes généraux de l'interprétation des contrats sont déterminants pour apprécier l'existence et la portée de stipulations explicites ou tacites concernant l'utilisation de la chose. Parmi d'autres éléments, on prend en considération le mode d'utilisation habituel de choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat, et on garde à l'esprit que des locaux commerciaux peuvent a priori se prêter à des activités ou exploitations très diverses (ATF 132 II 109 consid. 2 et les références citées).

2.1.2 C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 2; 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4).

2.2 En l'espèce, le contrat de bail, tel que modifié le 1<sup>er</sup> avril 2009, prévoit expressément que les locaux sont destinés à accueillir un tea-room avec service et petite restauration et que le locataire n'est pas autorisé à cuisiner sur place, excepté pour la fabrication de pizzas et de sandwiches. Ces clauses du bail sont applicables aux appelants, en vertu du contrat de transfert du bail. L'arcade n'est pas équipée de système rejetant les émanations à l'extérieur de celle-ci et il est contesté qu'un tel système puisse être installé. Il ressort du témoignage K\_\_\_\_\_ que l'absence de ventilation est la cause des restrictions à l'activité de restauration. Ainsi, la clause de limitation de l'activité de restauration dans l'arcade, constitue non seulement une modalité d'utilisation des locaux destinée à délimiter les activités qui y sont admises, mais également un point essentiel du bail. Contrairement à ce que suggèrent les appelants, il n'y a pas lieu d'interpréter la catégorisation générale de l'arcade comme un " Café/Restaurant " dans le contrat de transfert comme une dérogation aux dispositions contractuelles mentionnées ci-dessus. L'objectif de ces dernières est précisément de restreindre les activités de restauration

admises dans le " Café/Restaurant " et les plats pouvant y être cuisinés. 2.2.1 Il est établi que les locataires cuisinent des plats indiens dans l'arcade. Cette activité est sans rapport avec l'autorisation de tenir un tea-room avec petite restauration et de préparer des pizzas et des sandwiches. Dès lors, les appelants violent les modalités d'utilisation de l'arcade. Entre la reprise du bail le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et sa résiliation le 16 septembre 2013, la régie a rappelé aux appelants, par des courriers des 17 avril 2012, 20 février et 4 juillet 2013, les restrictions à l'activité de restauration. Les locataires ont persisté dans leur violation de ces modalités d'utilisation, malgré la mise en demeure du 4 juillet 2013. Certes, la régie a accepté, le 5 juillet 2012, de surseoir à sa première mise en demeure du 17 avril 2012 et, le 20 février 2013, de laisser les locataires installer une hotte dans l'arcade. On ne saurait cependant déduire de ces faits que la bailleuse a renoncé aux limitations contractuelles mentionnées ci-dessus. En effet, le sursis à la mise en demeure a été accordé aux locataires après que ceux-ci avaient expliqué que leur activité de confection de galettes accompagnées de condiments n'engendrait pas plus d'odeurs que la confection de pizzas et s'étaient engagés à faire des efforts afin d'éviter d'incommoder les habitants. Par ailleurs, l'accord donné à la pose de la hotte était accompagné d'un rappel de l'interdiction de cuisiner dans l'arcade. 2.2.2 En outre, les appelants ont construit, sans autorisation de la bailleuse, un mur pour fermer la cuisine et éviter que les odeurs ne se répandent dans le restaurant. L'érection de ce mur souligne le caractère inadéquat, pour l'activité des appelants, des locaux tels que repris au 1<sup>er</sup> janvier 2012. L'absence de demande d'autorisation de l'intimée apparaît d'autant plus importante que les appelants ont requis l'autorisation de la régie pour d'autres travaux (installation d'une hotte et d'un robinet). 2.2.3 Au demeurant, le comportement des appelants a fait l'objet de plusieurs plaintes écrites de voisins et d'une pétition signée par vingt-six habitants de l'immeuble. Les nuisances olfactives résultant de la cuisine des locataires ont été confirmées par les témoins P\_\_\_\_\_, K\_\_\_\_\_, S\_\_\_\_\_, T\_\_\_\_\_ et R\_\_\_\_\_, ce dernier faisant état de nuisances au moment de la signature de la pétition de la concierge, soit peu avant la résiliation du bail, de même que V\_\_\_\_\_ pour l'existence d'odeurs de cuisine au rez-de-chaussée et vraisemblablement dans les premiers étages. Ces éléments sont suffisants pour établir l'existence de nuisances, en dépit des quelques témoignages contraires recueillis. 2.2.4 Ainsi, dès lors qu'il porte sur un point essentiel du bail, l'usage non conforme et persistant des locaux par les appelants constitue, à la lumière de la jurisprudence rappelée, une violation grave du bail justifiant une résiliation anticipée de celui-ci au sens de l'art. 257f al. 3 CO, indépendamment de son caractère insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble. C'est ainsi à raison que le Tribunal a constaté que la résiliation du 16 septembre 2013, fondée sur la persistance du non-respect de l'affectation des locaux par les appelants, après la mise en demeure du 4 juillet 2012, était efficace. Le jugement litigieux sera ainsi confirmé. 3. Les appelants ayant renoncé, devant la Cour, à conclure à l'annulation du congé, cette question ne sera pas discutée à nouveau. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2015 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/866/2015 rendu le 14 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22177/2013-1 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie

LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, 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. 1.1).

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