

La **violation du devoir de diligence** du locataire ou de ses auxiliaires fondant une résiliation anticipée peut consister dans le **non-respect du repos nocturne** qui porte atteinte à la tranquillité des voisins ; il faut encore que le **maintien du bail** soit **insupportable** pour le bailleur ou pour les habitants de l'immeuble ; en l'espèce, les conditions d'un tel congé ne sont pas réunies (c. 3).

#### Composition

Mmes les Juges fédérales Kiss, Présidente, Hohl et Niquille.

Greffier : M. Piaget.

#### Participants à la procédure

A.A. et B.A., représentés par Me Sidonie Morvan,  
recourants,

contre

1. B.,

2. C.,

3. D.,

tous les trois représentés par Me Nils De Dardel,  
intimés.

#### Objet

résiliation extraordinaire (art. 257f al. 3 CO), appréciation des preuves,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, du 27 juin 2014.

#### Faits :

A.

A.a. Par contrat du 2 août 2007, B., D. et C. ont pris à bail une arcade commerciale rue xxx à Genève, arcade destinée à l'usage d'une librairie-café, avec petite restauration, d'une surface de 65 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un dépôt de 25 m<sup>2</sup> situé au sous-sol, pour une durée de cinq ans et 15 jours, soit du 15 août 2007 au 31 août 2012. Le loyer annuel actuel s'élève à 20'760 fr., et les acomptes de charges à 1'080 fr.

.A. et B.A. sont devenus propriétaires de l'immeuble et bailleurs des locaux dès le mois de février 2009.

A.b. Le contrat prévoit les heures d'ouverture admissibles du café-librairie. Celles-ci ont été étendues par avenants de juin 2008 et de septembre 2009, de telle sorte que le café-librairie peut être ouvert de 9h à 24h du lundi au jeudi et de 9h à 1h du matin les vendredi et samedi.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble comprend deux autres arcades commerciales, affectées respectivement à l'exploitation d'un salon de coiffure et à celle d'un bar-restaurant japonais. Les étages comprennent dix logements.

Le salon de coiffure est doté de toilettes. Le café-librairie et le bar-restaurant en sont dépourvus; le personnel et la clientèle de ces établissements utilisent des toilettes se trouvant dans le hall du bâtiment.

B.

Le 31 mars 2011, les bailleurs ont résilié le bail, par avis adressé à chacun des locataires du café-librairie, pour le 31 août 2012, ou toute autre échéance légale, sans indication de motif. Invités à motiver ce congé, ils ont communiqué le 13 avril 2011 que les toilettes situées dans l'entrée de l'immeuble engendraient des difficultés et qu'ils projetaient d'y mettre fin par d'importantes transformations, avec révision de "tout le concept des locaux du café-librairie et du salon de coiffure".

Les locataires ont ouvert action en contestation du congé, d'abord devant l'autorité de conciliation compétente, puis, après échec de la conciliation et délivrance de l'autorisation de procéder, devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 8 juillet 2011. A titre principal, ils ont conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2018.

Les défendeurs ont conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement au rejet de l'action.

C.

C.a. Les bailleurs ont résilié le bail une seconde fois le 2 septembre 2011, de manière anticipée, pour le 31 octobre 2011, invoquant l'art. 257f al. 3 CO à la suite des faits suivants:

Par courrier du 21 décembre 2010, les bailleurs avaient indiqué aux exploitants du café-librairie qu'ils avaient reçu des plaintes du voisinage concernant le bruit causé par l'établissement dans la nuit du samedi 18 au dimanche 19 décembre 2010, jusqu'à 3h du matin.

Dans le courant du mois de juin 2011, plusieurs locataires de l'immeuble concerné ont signé une pétition pour se plaindre des nuisances liées à l'utilisation des toilettes situées dans le hall de l'immeuble. Les exploitants du café-librairie ont alors contrôlé l'utilisation des toilettes, les clients devant réclamer une clé pour pouvoir y accéder.

Par courrier du 28 juin 2011, les bailleurs ont indiqué avoir reçu plusieurs plaintes de locataires de l'immeuble au sujet des nuisances sonores provenant du café, au-delà des heures d'ouverture autorisées. Les exploitants ont répondu respecter les heures d'ouverture contractuelles, la seule plainte enregistrée concernant la soirée de décembre 2010 durant laquelle ont été fêtés les trois ans d'ouverture du café-librairie.

Estimant que leur mise en demeure du 28 juin 2011 était demeurée sans effet, les bailleurs ont alors résilié le bail, en se fondant sur l'art. 257f al. 3 CO. Dans leur lettre d'accompagnement, ils ont fait état d'un rapport d'un huissier judiciaire ayant constaté des nuisances sonores de la part des consommateurs attablés à la terrasse.

C.b. Les locataires ont agi en contestation de ce congé en temps utile devant la Commission de conciliation, puis, après échec de la conciliation et délivrance d'une autorisation de procéder, devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 18 avril 2012. A titre principal, ils ont conclu à la constatation de la nullité du congé, subsidiairement à son annulation et plus subsidiairement à une prolongation du bail de six ans. Ils ont contesté que l'exploitation de leur établissement provoque des nuisances sonores.

Les bailleurs ont requis la constatation de la validité du congé et, reconventionnellement, l'évacuation des locataires.

D.

Le Tribunal a joint les deux actions en constatation des congés formées par les locataires et les a instruites en même temps que celle concernant le salon de coiffure.

Par jugement du 6 septembre 2013, le tribunal a déclaré inefficace le congé extraordinaire du 2 septembre 2011 (art. 257f al. 3 CO) et annulé le congé ordinaire du 31 mars 2011.

Statuant le 27 juin 2014, la Chambre des baux et loyers de la cour de justice du canton de Genève a rejeté l'appel des bailleurs et confirmé le jugement attaqué.

E.

Contre cet arrêt, les bailleurs ont interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 3 septembre 2014. Ils concluent en substance à sa réforme, principalement, en ce sens qu'il soit constaté que le congé extraordinaire avec effet au 31 octobre 2011 est valable et que les locataires soient condamnés à évacuer les locaux, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, et qu'il soit constaté que le congé ordinaire avec effet au 31 août 2012 est valable; subsidiairement, ils concluent à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les locataires ont conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'arrêt attaqué. La cour cantonale s'est référée à son arrêt. Les recourants ont encore déposé des observations le 5 novembre 2014 et les intimés le 11 novembre 2014.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF) par les bailleurs défendeurs qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur recours par le tribunal supérieur du canton (art. 75 LTF) dans une contestation du contrat de bail dont la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. (art. 72 al. 1 et 74 al. 1 let. a LTF; ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

2.

Le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatations de fait et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b; 104 Ia 381 consid. 9 et les références). Il n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

Le recourant qui soutient que les faits ont été constatés d'une manière arbitraire doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire soulever expressément ce grief et exposer celui-ci de façon claire et détaillée (ATF 135 III 232 consid. 1.2; 133 II 249 consid. 1.4.2). Il ne peut se contenter de critiquer la décision attaquée comme il le ferait en instance d'appel, où la juridiction supérieure jouit d'une libre cognition; en particulier, il ne saurait se limiter à opposer son opinion à celle de l'autorité cantonale, mais il doit démontrer par une argumentation précise que cette décision se fonde sur une appréciation des preuves manifestement insoutenable (cf. ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 I 295 consid. 7a p. 312; 125 I 492 consid. 1b p. 495 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (cf. ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262; 125 I 492 consid. 1b p. 495).

3.

Les bailleurs contestent tout d'abord l'inefficacité du congé extraordinaire du bail (art. 257f al. 3 CO), notifié le 2 septembre 2011 avec effet au 31 octobre 2011, et fondé sur les nuisances sonores et le non-respect des heures d'ouverture contractuelles du café-librairie, reprochant à la cour cantonale d'avoir apprécié arbitrairement les preuves (art. 9 Cst.), de n'avoir pas motivé sa décision (art. 29 al. 2 Cst. et 6 par.1 CEDH) et d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO.

3.1. 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 par cette disposition suppose ainsi la **réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes**: (1) une **violation du devoir de diligence** incombant au locataire, (2) un **avertissement écrit** préalable du bailleur, (3) la **persistance du locataire à ne pas respecter son devoir** en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le **caractère insupportable du maintien du contrat** pour le bailleur et, enfin, (5) le **respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois** (arrêt 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités).

La première condition, soit la **violation du devoir de diligence** (cf. 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** de ce congé extraordinaire (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Cette violation peut être le **fait du locataire, mais également de ses auxiliaires**, dont il répond (cf. arrêt 4A\_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt 4A\_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2).

Pour satisfaire à la quatrième condition, **les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité**. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut 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, raison pour laquelle le Tribunal fédéral n'intervient que si l'autorité cantonale a abusé de ce pouvoir (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et les références).

**Le congé qui ne remplit pas ces conditions est un congé inefficace** (arrêt 4A\_457/2013 déjà cité consid. 2; 4A\_87/2012 déjà cité consid. 4.1; arrêt 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

3.2. **La cour cantonale a retenu qu'il n'est pas prouvé que l'établissement litigieux aurait causé des nuisances sonores, que ce soit lors de la mise en demeure signifiée par les bailleurs ou postérieurement lors de la résiliation du bail**. Elle s'est déclarée convaincue sur ce point par les déclarations des témoins locataires, les attestations écrites de deux anciens locataires, la pétition des habitants des environs et le rapport de l'huissier. Elle a relevé qu'entre décembre 2010 et juin 2011, il n'y a eu aucun rappel à l'ordre de la part des bailleurs et que les déclarations de la baillesse en audience et du gérant concernant les plaintes relatives à des nuisances sonores ne sont pas assez précises et sont insuffisamment circonstanciées pour remettre en cause les déclarations des témoins entendus. Quant à la pétition de juin 2011, elle ne concerne pas le bruit, mais l'utilisation des toilettes situées dans le hall d'entrée.

En ce qui concerne le respect des heures d'ouverture contractuelles (fermeture à 24h du lundi au jeudi et à 1h les vendredi et samedi), la cour cantonale a certes constaté, sur la base du rapport de l'huissier judiciaire, qu'il y avait eu, à une reprise, une fermeture tardive d'une demie-heure, mais elle a considéré qu'il n'était pas possible de retenir sur la base de ce fait isolé que les locataires auraient persisté, depuis l'avertissement de juin 2011, à ne pas respecter les heures d'ouverture fixées. Elle a donc estimé que les locataires n'avaient pas violé le contrat sous cet angle.

La cour cantonale en a donc conclu que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étaient pas remplies et que le congé était inefficace.

3.3. Les recourants invoquent tout d'abord une violation de leur droit à obtenir une décision motivée (art. 29 al. 2 Cst. et 6 par. 1 CEDH).

Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir fait sienne la motivation du tribunal, en reprenant mutatis mutandis son jugement sans analyse critique des griefs de leur appel. Ils font valoir qu'ils avaient relevé qu'en ce qui concerne les témoignages de la bailleresse et du gérant, ils avaient déjà reproché au tribunal de n'avoir donné aucun exemple de déclarations prétendument imprécises. Ils sont d'avis que les déclarations du gérant étaient précises, puisque celui-ci a dit que le précédent gérant l'a informé de plaintes en 2010, même s'il ne pouvait pas dire si celles-ci avaient été formées pendant toute l'année, imaginant que celui-ci avait rédigé le courrier de décembre 2010 en raison de plaintes des locataires, et qu'il a confirmé que certains locataires avaient quitté l'immeuble en raison de son caractère bruyant. Quant aux déclarations de la bailleresse, elles seraient également claires puisqu'elle a déclaré qu'il y a eu une plainte à la fin de l'année et qu'en rendant visite à ses enfants qui avaient emménagé depuis lors dans l'immeuble, elle avait été sensible aux problèmes et qu'une mise en demeure avait été adressée aux demandeurs le 28 juin 2011. Enfin, en tant qu'elle a repris la motivation concernant la lettre de M. E., la cour n'aurait pas tenu compte de leur grief selon lequel cette personne habitait l'immeuble et que, partant, son courrier aurait dû être pris en considération.

**Il est vrai que l'arrêt cantonal reprend presque entièrement la motivation du tribunal des baux. Même s'il ne le dit pas, il procède par là à une confirmation du jugement de première instance par adoption de motifs. Or, lorsque l'autorité de recours partage l'appréciation de l'autorité de première instance, il lui est loisible d'adopter les motifs de celle-ci. Une telle manière de procéder ne constitue pas un défaut de motivation au sens de l'art. 29 al. 2 Cst.**

C'est également à tort que les recourants reprochent à la cour cantonale de n'avoir pas répondu spécifiquement à leurs griefs relatifs aux déclarations de la bailleresse en audience et du gérant, se contentant de les qualifier de "pas assez précises et insuffisamment circonstanciées". Comme pour le grief concernant la lettre de M. E., ce n'est pas un défaut de motivation que les recourants doivent invoquer, mais l'arbitraire dans l'appréciation des preuves (art. 9 Cst.).

3.4. Sous le titre d'appréciation arbitraire des preuves, les recourants reprochent à la cour cantonale de s'être appuyée "uniquement sur les preuves offertes par les locataires, en écartant, sans fondement et sans motivation, celles des bailleurs". **Sur dix-sept pages, ils proposent leur propre appréciation, mais sans parvenir à démontrer que l'appréciation de la cour cantonale serait insoutenable. En effet, pour ce faire, il ne suffit pas de reprocher à la cour cantonale d'avoir retenu les déclarations des uns et pas celles des autres, que celles des uns n'ont pas de valeur alors que celles des autres en auraient une plus grande.** D'ailleurs, les déclarations du gérant que les bailleurs citent dans leur recours peuvent être qualifiées, sans arbitraire, de peu précises et insuffisamment circonstanciées. Quant à la pétition signée par 64 personnes du quartier, les recourants se limitent à la qualifier de non pertinente et revêtue d'une force probante non suffisante.

**L'arbitraire de l'appréciation des preuves n'étant pas établi, il s'ensuit qu'en ce qui concerne les nuisances sonores, la première condition de l'art. 257f al. 3 CO n'est pas remplie.**

3.5. En ce qui concerne le respect des heures d'ouverture, le rapport de l'huissier ne fait état que d'une seule fermeture tardive d'une demie-heure à la suite de la mise en demeure du 28 juin 2011. **La cour cantonale a considéré qu'il n'était pas possible de retenir sur la base de ce fait isolé que les locataires auraient persisté depuis l'avertissement de juin 2011 à ne pas respecter les heures d'ouverture fixées.** Les recourants affirment qu'il ne s'agissait pas d'un fait isolé, que les demandeurs ont déjà été mis en demeure le 21 décembre 2010 et que le fait qu'ils n'ont pas remis les demandeurs à l'ordre entre le 21 décembre 2010 et le 28 juin 2011 ne signifierait pas qu'ils auraient accepté ou toléré cette situation.

**Dans la mesure où les recourants se fondent sur des faits non constatés, leur grief est irrecevable. La troisième condition de l'art. 257f al. 3 CC n'est donc pas remplie à cet égard.**

3.6. En conclusion, en tant qu'il concerne la résiliation extraordinaire, le recours doit être rejeté, dans la faible mesure où il est recevable.

4.

Les bailleurs contestent ensuite l'annulation du congé ordinaire, notifié le 31 mars 2011 pour le 31 août 2012.

4.1. Il ressort des constatations de fait que le bail a été conclu pour une durée de cinq ans et 15 jours, soit du 15 août 2007 au 31 août 2012. Dans son examen de la validité du congé, la cour cantonale est partie de l'idée que le bail était de durée indéterminée et que sa résiliation était annulable si elle contrevenait aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Les recourants ne se sont pas prévalu et ne se prévalent pas de ce que le bail serait de durée déterminée, ni n'invoquent une appréciation arbitraire des faits sur ce point. Il s'ensuit que le Tribunal fédéral ne peut examiner cette question (ATF 140 III 86 consid. 2; arrêt 5A\_621/2013 consid. 2).

4.2. Selon la lettre du 13 avril 2011, les bailleurs ont résilié le bail au motif que les toilettes communes dans le hall de l'immeuble engendrent des difficultés et qu'ils projettent d'y mettre fin par d'importantes transformations, avec révision de "tout le concept des locaux du café-librairie et du salon de coiffure". Les recourants reprochent à la cour cantonale une appréciation arbitraire des preuves et la violation de l'art. 271 CO.

**La motivation de l'arrêt cantonal en ce qui concerne ce congé ordinaire est identique à celle figurant dans l'arrêt cantonal du 19 mai 2014 rendu en relation avec la résiliation du bail du salon de coiffure**, un seul élément tiré de l'acquisition de l'immeuble par les propriétaires en vue de garantir leur retraite ayant été ajouté. La motivation du présent recours est pour l'essentiel reprise textuellement du recours interjeté contre l'arrêt du 19 mai 2014. N'y a été ajouté qu'un commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral du 5 mars 2014 (4A\_503/2013) et le reproche fait aux locataires, s'ils avaient des doutes sur la faisabilité du projet, de n'avoir pas demandé l'audition d'un expert ou produit un rapport pour justifier leur position.

**Dans son arrêt 4A\_391/2014 du 29 octobre 2014, statuant sur le recours dirigé contre l'arrêt cantonal du 19 mai 2014, la Cour de céans a donc examiné les mêmes griefs que ceux qui sont formulés dans le présent recours. Il suffit donc de renvoyer à la motivation de cet arrêt 4A\_391/2014 et, de rejeter, pour les mêmes motifs, le recours formé par les bailleurs.** Quant au reproche précité, il est manifestement infondé.

5.

En conclusion, le recours doit être rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité.

Les frais judiciaires seront mis à la charge des recourants qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Ceux-ci verseront également une indemnité de dépens aux intimés (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourants.

3.

Les recourants verseront solidairement aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.

4. Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers.

Lausanne, le 3 février 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget