

BGer 4A_393/2014 vom 19. November 2014

Bundesgericht, 2014-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_393_2014

FR: TF 4A_393/2014 du 19 novembre 2014

IT: TF 4A_393/2014 del 19 novembre 2014

Erwägungen

E. 1

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

E. 2

Il est constant que les parties se sont liées dès le 1er janvier 2003 par un contrat de bail à loyer soumis aux art. 253 et ss CO.

Aux termes de l'art. 257f al. 1 à 3 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire (al. 1); s'il s'agit d'un immeuble, il doit également respecter les égards dus aux habitants de la maison et aux voisins (al. 2). Si le maintien du bail devient insupportable au bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).

Le manquement imputable au locataire, même persistant, doit être suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat. Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l' art. 4 CC (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; 132 III 109 consid. 2 p. 111). Il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier. Le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve une décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque la décision s'écarte sans raison des règles établies en la matière par la doctrine et la jurisprudence, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 138 III 252 consid. 2.1 p. 254; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279; 135 III 121 consid. 2 p. 123).

E. 3

La Cour de justice retient qu'au regard de l' art. 257f al. 3 CO , le congé signifié le 1er mars 2010 pour le 30 avril suivant est valable en raison des très nombreuses plaintes que les défendeurs ont continué de recevoir de l'exploitante de la résidence hôtelière, des clients de cette résidence ou d'habitants du quartier, en dépit des sommations adressées au demandeur.

A l'appui du recours en matière civile, celui-ci fait surtout valoir que d'après les plaintes, les nuisances qui lui sont reprochées provenaient indistinctement de son propre établissement et du bar exploité au rez-de-chaussée. Il se réfère aux déclarations d'un spécialiste du service compétent en matière de protection contre le bruit, entendu par le Tribunal des baux et loyers en qualité de témoin; ce praticien a constaté des immissions importantes perçues

au premier étage du bâtiment, sans qu'il pût discerner si elles provenaient de l'un ou de l'autre des deux établissements publics. Le demandeur fait état des travaux d'isolation exécutés en 2008, précisément destinés à protéger le bâtiment des nuisances provenant de son propre établissement. Compte tenu de l'effet présumable de ces travaux, il conteste que ces plaintes et ce témoignage apportent la preuve concluante d'un manque d'égards qui lui soit personnellement imputable.

Le demandeur allègue aussi que son exploitation a débuté en 2003 et qu'elle n'a provoqué aucune réclamation avant l'ouverture de la résidence hôtelière. Il affirme que le premier étage était à cette époque affecté à des bureaux inoccupés le soir et la nuit, de sorte que les habitants étaient alors moins exposés aux nuisances des établissements publics. A son avis, les défendeurs doivent assumer les inconvénients qui résultent de l'installation de résidents à cet étage aussi. Il soupçonne enfin une collusion entre les défendeurs et la société exploitant la résidence hôtelière, dont il n'est pas possible d'identifier les actionnaires. Ayant argué ces faits devant la Cour de justice, dans son mémoire de réponse à l'appel, il reproche à cette autorité de les avoir entièrement passés sous silence alors qu'elle aurait dû les constater et les discuter.

E. 4

Le demandeur est locataire de locaux affectés à un établissement public au premier sous-sol du bâtiment. La Cour de justice n'a pas constaté que du bruit émis à l'intérieur de ces locaux, tels la musique et les conversations très animées, soit perceptible et incommodant dans les étages affectés à la résidence hôtelière. Sous cet aspect, le demandeur soutient à bon droit qu'aucun manque d'égards ne lui est imputable conformément à l' art. 257f al. 3 CO .

La Cour a en revanche constaté que depuis l'extérieur du bâtiment, la clientèle de la discothèque - cet établissement étant nommément désigné - provoque de nombreuses réclamations d'habitants incommodés par des comportements bruyants, et se trouve ainsi à l'origine de nombreuses interventions de la police. Ces constatations de fait lient le Tribunal fédéral selon l' art. 105 al. 1 LTF et elles ne sont d'ailleurs pas mises en doute par le demandeur.

Au regard de l'art. 257f al. 1 à 3 CO, le demandeur est responsable du comportement incommodant de ses clients et des autres personnes que son exploitation attire à proximité des locaux loués. Au plus tard au printemps de 2009, les autorités l'ont averti des nuisances subies par le voisinage et elles l'ont invité à y remédier; les défendeurs lui ont aussi adressé une sommation à cette époque. Près d'un an après, au premier semestre de 2010, les nuisances provenant de l'extérieur des locaux n'étaient certainement pas maîtrisées car la police continuait d'intervenir régulièrement. L'isolation phonique installée en 2008 et l'affectation peut-être inadéquate du premier étage n'avaient évidemment aucune influence sur ces nuisances. Dans ces conditions, et compte tenu de son pouvoir d'appréciation, la Cour de justice peut retenir un manque d'égards envers les habitants de la maison et les voisins, imputable au demandeur et suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.

Dans sa réponse à l'appel, le demandeur n'a avancé que des moyens inconsistants ou dépourvus de pertinence; en particulier, il ne peut pas utilement faire valoir que des nuisances ont peut-être été tolérées sans protestations avant 2008. De plus, selon l' art. 317 al. 1 CPC , les allégations et offres de preuves nouvelles sont en principe irrecevables en appel. Une motivation plus complète de la décision attaquée eût sans doute été souhaitable; néanmoins, la Cour de justice n'a omis aucun élément important.

E. 5

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les adverses parties peuvent prétendre.

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