

BGer 4A_457/2013 vom 4. Februar 2014

Bundesgericht, 2014-02-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_457_2013

FR: TF 4A_457/2013 du 4 février 2014

IT: TF 4A_457/2013 del 4 febbraio 2014

Erwägungen

E. 1.1

En matière de bail à loyer, le recours en matière civile est recevable si la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse équivaut au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut alors prendre en considération, s'il y a lieu, 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 p. 390; 136 III 196 consid. 1.1 p. 197). Compte tenu d'un loyer annuel d'au moins 66'000 fr., la présente cause atteint manifestement le seuil exigé par l' art. 74 al. 1 let. a LTF .

Le recours est exercé par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions tendant à faire constater la validité du congé anticipé et qui ont donc qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). Au surplus, dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 LTF), le recours est recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 46 al. 1 let. b et art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi .

E. 1.2

Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 138 II 331 consid. 1.3 p. 336; 137 II 313 consid. 4 p. 317 s.; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 137 III 580 consid. 1.3 p. 584; 135 II 384 consid. 2.2.1 p. 389; 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Par exception à la règle selon laquelle il applique le droit d'office, le Tribunal fédéral ne peut entrer en matière sur la violation d'un droit constitutionnel ou sur une question relevant du droit cantonal ou intercantonal que si le grief a été invoqué et motivé de manière précise par la partie recourante (art. 106 al. 2 LTF ; ATF 135 III 397 consid. 1.4 in fine).

E. 1.3

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été

établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 137 II 353 consid. 5.1 p. 356) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

E. 2

L' art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier le bail de locaux commerciaux, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, lorsque le maintien du contrat est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

La résiliation prévue à l' art. 257f al. 3 CO suppose ainsi la réalisation des conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au locataire, un avertissement écrit préalable du bailleur, la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt 4C.306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.1, in SJ 2004 I p. 439).

La violation du devoir de diligence prescrit par l' art. 257f al. 2 CO peut consister, notamment, dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires; les excès de bruit constituent d'ailleurs des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l' art. 257f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 et l'arrêt cité). Cette violation n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires (cf. arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt 4A_296/2007 du 31 octobre 2007 consid. 2.2). Les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de proportionnalité et de subsidiarité, il faut, en outre, que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail. Elle relève du pouvoir d'appréciation du juge, 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 donné pour une violation du devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 4.1; arrêt 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1).

E. 3

Invoquant une violation de l' art. 257f al. 3 CO , les recourants sont d'avis que la Chambre des baux et loyers n'a pas tenu compte de toutes les circonstances de l'espèce pour admettre le caractère supportable du maintien du contrat pour les bailleurs. A leur sens, la cour cantonale a abusé de son pouvoir d'appréciation en se fondant uniquement sur la durée écoulée entre le dernier avertissement et la résiliation du bail.

E. 3.1

Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (arrêt 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail

n'était pas insupportable pour le bailleur (arrêt 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b). En revanche, des délais de cinq mois (arrêt 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de "court" un laps de temps de quatre mois et six jours (arrêt 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (arrêt précité du 10 avril 2012 consid. 5.3).

E. 3.2

En l'espèce, le troisième et dernier avertissement est intervenu le 14 avril 2009 et le bail a été résilié le 1er mars 2010, soit dix mois et demi plus tard. Parmi les autres circonstances à prendre en considération, il faut retenir l'accalmie, d'une durée inconnue, qui a suivi la réunion des parties intéressées avec les services administratifs en mai 2009. Il convient surtout de relever que les nouvelles plaintes des étudiants habitant l'immeuble - lesquelles datent d'octobre, novembre et décembre 2009 - n'ont été relayées aux recourants par la titulaire du bail à ferme que dans son courrier du 17 février 2010. Or, après avoir reçu la lettre en question, les recourants ont mis moins de deux semaines pour résilier le bail. La cour cantonale n'a pas tenu compte de ces éléments, qui apparaissent pourtant importants pour apprécier le cas. En effet, la chronologie de ces événements ne démontre pas que les bailleurs se sont accommodés du maintien du bail malgré les nuisances sonores, mais, au contraire, qu'ils ont agi rapidement dès qu'ils ont su que la situation ne s'était pas améliorée durablement. En se focalisant sur la seule durée écoulée entre la dernière mise en demeure et le congé, légèrement supérieure aux huit mois considérés comme admissibles par la jurisprudence, la Chambre des baux et loyers a omis de prendre en compte toutes les circonstances pertinentes et ainsi abusé de son pouvoir d'appréciation. Le grief tiré d'une violation de l' art. 257f al. 3 CO est fondé.

E. 4

Dans une motivation apparemment subsidiaire, la cour cantonale ajoute, de manière lapidaire, que les témoins ne peuvent pas préciser si les nuisances sonores nocturnes émanent des locaux loués par l'intimée ou de la discothèque sise au sous-sol de l'immeuble.

E. 4.1

Invoquant l' art. 9 Cst. , les recourants reprochent à la Chambre des baux et loyers d'avoir établi les faits de manière arbitraire en considérant qu'il y a un doute quant à la provenance des nuisances sonores.

E. 4.2

Selon l' art. 112 al. 1 let. b LTF , les décisions qui peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral doivent contenir les motifs déterminants de fait et de droit. Elles doivent ainsi indiquer clairement les faits qui sont établis et les déductions juridiques qui sont tirées de l'état de fait déterminant (ATF 135 II 145 consid. 8.2 p. 153 et les références). Sur les points de fait décisifs et litigieux, le Tribunal fédéral doit savoir ce que l'autorité précédente a en définitive retenu, écarté ou considéré comme non prouvé (cf. arrêt 4A_231/2010 du 10 août 2010 consid. 2.2, in SJ 2010 I p. 497).

E. 4.3

La cour cantonale se borne à relever que "les témoins" ne peuvent pas préciser si les nuisances sonores émanent du sous-sol ou du rez-de-chaussée. Ce faisant, elle n'indique pas clairement si elle retient que des nuisances sonores provenant du bar ne sont pas établies et,

a fortiori, ne se prononce pas sur les conséquences juridiques d'une hypothétique absence de preuve, à savoir qu'une violation de l'obligation de diligence ne pourrait être imputée à l'intimée. Sur ce point précis, les motifs de fait et de droit de l'arrêt attaqué ne sont pas suffisants pour permettre au Tribunal fédéral de se prononcer sur la validité du congé anticipé.

En application de l' art. 112 al. 3 LTF , il convient dès lors de renvoyer la cause à l'autorité précédente afin qu'elle procède à une nouvelle appréciation des preuves sur la question de savoir si du bruit excessif provenait des locaux loués par l'intimée à l'époque litigieuse. L'appréciation des preuves devra être complète et ne pas se fonder uniquement sur les témoins prétendant ne pas pouvoir déterminer l'origine du bruit. Du reste, on observera à cet égard que le fait de ne pas pouvoir indiquer si les nuisances sonores émanent du sous-sol ou du rez-de-chaussée n'exclut pas qu'elles proviennent des deux endroits. Il est également à relever que l'établissement du rez-de-chaussée comportait bien à l'époque une piste de danse avec animation musicale, pour laquelle l'exploitant obtiendra même une autorisation du Service du commerce, et que l'existence de nuisances sonores émanant du bar n'a apparemment pas été contestée par l'intimée après réception des mises en demeure des bailleurs, ni devant les deux instances judiciaires cantonales.

E. 5

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être admis. L'arrêt attaqué sera annulé et la cause renvoyée à la cour cantonale afin qu'elle examine à nouveau, en tenant compte des présents considérants, si le congé notifié pour le 30 avril 2010 réunit les conditions d'une résiliation fondée sur l' art. 257f al. 3 CO .

E. 6

Les frais judiciaires seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Celle-ci versera en outre des dépens aux recourants, créanciers solidaires (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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