

BGer 4A_681/2014 vom 29. April 2015

Bundesgericht, 2015-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_681_2014

FR: TF 4A_681/2014 du 29 avril 2015

IT: TF 4A_681/2014 del 29 aprile 2015

Erwägungen

E. 1

En vertu du principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, la cour cantonale à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui. Des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points faisant l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus ni fondés sur une base juridique nouvelle. Dans le cadre fixé par l'arrêt de renvoi, la procédure applicable devant l'autorité à laquelle la cause est renvoyée détermine s'il est possible de présenter de nouveaux allégués ou de nouveaux moyens de preuve (ATF 135 III 334 consid. 2 et 2.1 p. 335; 131 III 91 consid. 5.2 p. 94 s.).

E. 2.1

La recourante soulève tout d'abord le grief d'arbitraire en relation avec la provenance des nuisances sonores. Par une argumentation contrevenant à l'élémentaire bon sens, la cour cantonale imputerait à la locataire du bar un manque d'égards envers les voisins, tout en attribuant clairement les nuisances constatées à la discothèque du sous-sol.

E. 2.2

A la suite de l'arrêt de renvoi, la Chambre des baux et loyers était invitée à procéder à une appréciation des preuves sur la question de savoir si du bruit excessif provenait effectivement des locaux loués par la recourante. Dans la décision attaquée, la cour cantonale, après avoir relaté tous les témoignages, a retenu que des nuisances sonores provenaient bien des locaux loués par la recourante pendant la période concernée. La recourante ne formule aucun grief d'arbitraire contre cette constatation, qui lie dès lors la cour de céans. Au surplus, la cour cantonale a précisé que des nuisances sonores provenaient également de la discothèque du sous-sol, ce qui n'exonérait pas la locataire du rez-de-chaussée de faire montre d'égards envers les voisins. Contrairement à ce que la recourante soutient, il n'y a rien d'insoutenable à souligner qu'un locataire est tenu de s'abstenir de produire du bruit excessif quand bien même des nuisances sonores émanent aussi de locaux loués par un autre locataire.

Le grief tiré de la violation de l' art. 9 Cst. ne peut être qu'écarté.

E. 3.1

La recourante se plaint en outre d'une violation de l' art. 257f al. 3 CO . La cour cantonale aurait omis d'examiner l'une des conditions mises à l'application de cette disposition, à savoir le caractère insupportable des nuisances invoquées.

E. 3.2

Une résiliation fondée sur l' art. 257f al. 3 CO suppose que le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant l'immeuble. Il faut ainsi que le manquement reproché au locataire présente une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 304). En outre, si les nuisances se poursuivent malgré l'avertissement, le bailleur doit réagir avec une certaine célérité; s'il tarde trop à notifier le congé, on pourra présumer que la continuation du bail ne lui est pas insupportable (arrêt de renvoi du 4 février 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités).

Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale a constaté d'une manière non arbitraire que des nuisances sonores nocturnes proviennent notamment des locaux loués par la recourante. Il résultait déjà des constatations du premier arrêt cantonal l'existence de telles nuisances, qui ont donné lieu à de multiples plaintes de voisins et ont été confirmées par un rapport du Service cantonal de protection contre le bruit. Il était alors manifeste que ces nuisances atteignaient le degré de gravité requis et ce point est désormais acquis. S'agissant du caractère supportable ou non du maintien du contrat pour les bailleurs, la seule question était de savoir si ceux-ci avaient agi trop tardivement pour se prévaloir d'une résiliation fondée sur l' art. 257f al. 3 CO . A ce propos, la cour cantonale à qui l'affaire a été renvoyée a constaté, à la suite du Tribunal fédéral, que les intimés ne s'étaient pas accommodés du maintien du bail malgré les nuisances sonores et qu'ils avaient agi rapidement dès qu'ils avaient su que la situation ne s'était pas améliorée durablement. Il s'ensuivait implicitement que l'exigence du caractère insupportable du maintien du bail était remplie. Contrairement à ce que la recourante prétend, la Chambre des baux et loyers n'avait pas à procéder à un plus ample examen.

Le moyen fondé sur la violation de l' art. 257f al. 3 CO ne peut être que rejeté.

E. 4.1

Enfin, la recourante fonde une série de griefs sur l'attitude des bailleurs, laquelle n'aurait pas été prise en compte par la cour cantonale. Ainsi, celle-ci aurait imputé à faute à la locataire l'existence de nuisances sonores, alors que les intimés seraient responsables de cet état de fait, par la transformation en logements du premier étage jusqu'alors affecté à des bureaux et par la pose d'une isolation phonique insuffisante. La recourante rappelle en outre que les bailleurs étaient tenus de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage prévu et qu'un bar ne peut être exploité sans musique d'ambiance, ce dont les intimés étaient conscients puisqu'ils ont fait procéder à des travaux d'isolation. En transformant des locaux commerciaux en logements abritant des personnes susceptibles de se plaindre de nuisances sonores nocturnes, les bailleurs auraient eux-mêmes créé les conditions dont ils se sont ensuite prévalus pour résilier le bail, ce qui serait constitutif d'un abus de droit.

E. 4.2

Selon le contrat de bail, les locaux loués étaient destinés à un café-restaurant. En réalité, la locataire y a exploité un bar, ce qui supposait la diffusion d'une musique d'ambiance, comme l'intéressée le précise elle-même dans son recours. Les bailleurs ont accepté cette situation puisqu'ils ont pris en charge le coût des travaux d'isolation effectués à la suite des premières plaintes des occupants des étages 1 à 8 de l'immeuble. La destination des locaux n'impliquait toutefois pas le droit pour la locataire d'exploiter une piste de danse avec diffusion de musique à fort volume. Dès la première mise en demeure du 4 juillet 2008, postérieure aux travaux d'isolation phonique, les bailleurs ont du reste reproché à la locataire d'exploiter un dancing et d'émettre une musique trop forte. Dans de telles

circonstances, l'émission de nuisances sonores nocturnes constitue une violation du devoir de diligence au sens de l' art. 257f al. 2 CO , qui précise que le locataire est tenu d'avoir envers les personnes habitant l'immeuble les égards qui leur sont dus.

Au surplus, l'argument de la locataire lié à la suppression des bureaux est dénué de pertinence. En effet, aucun élément du dossier ne fait état d'un engagement des bailleurs de ne pas affecter le premier étage à des locaux d'habitation; la recourante ne prétend d'ailleurs pas avoir obtenu une telle garantie. De même, rien ne permet de conclure que l'isolation posée aux frais des bailleurs n'était pas propre à amortir suffisamment les effets d'une musique d'ambiance diffusée conformément à la destination des locaux. L'accalmie enregistrée après mai 2009 est révélatrice à cet égard. On observera au passage que, lors de la première procédure devant la Chambre des baux et loyers, la recourante indiquait, pour nier la violation de son devoir de diligence, que c'était elle qui avait fait procéder à des travaux d'isolation phonique au début de l'année 2008 (arrêt cantonal du 7 août 2013, point Bb, p. 4 § 2).

En résumé, les intimés ne se sont pas engagés à ne pas modifier l'affectation du premier étage. Par ailleurs, après la transformation dudit étage en locaux d'habitation, ils ont pris en charge le coût des travaux d'isolation phonique, démontrant par là-même leur bonne volonté. Dans ces conditions, les bailleurs ne commettent aucun abus de droit en résiliant le bail sur la base de l' art. 257f al. 3 CO parce que la locataire a persisté à diffuser de la musique à un volume dépassant le niveau autorisé par la destination des locaux et constituant des nuisances sonores pour les habitants de l'immeuble.

E. 5

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

En conséquence, la recourante prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) ainsi que les dépens alloués aux intimés (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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