

GE_GERICHTE ACJC/1436/2025 vom 27. Oktober 2025

GE Cour de justice, 2025-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1436_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1436/2025 du 27 octobre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1436/2025 del 27 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le jugement entrepris, déclarant le congé notifié aux locataires inefficace, constitue une décision finale au sens des dispositions légales susvisées. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer de 59'844 fr. par année, multiplié par trois, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 11/17 -

C/22111/2022

E. 1.3

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 146 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

E. 1.4

Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

E. 1.5

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen

de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté de manière incomplète les faits de la cause et d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en déclarant inefficace la résiliation de bail adressée aux locataires le 6 octobre 2022, avec effet au 30 novembre 2022. En substance, elle reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu que le rapport du SABRA du 7 mars 2022 comportait l'obligation de ne diffuser aucune musique dans les locaux litigieux et que les locataires avaient persisté à en diffuser même après la notification du congé. De son point de vue, c'est à tort que les premiers juges ont considéré que l'activité des intimés n'avait pas occasionné de nuisances sonores excessives au voisinage; vu l'interdiction de la musique mentionnée dans le rapport du SABRA du 7 mars 2022, les quatre rapports d'infractions de police, l'amende infligée par le PCTN, les plaintes des locataires du 1er étage de l'immeuble ainsi que la pétition de certains habitants de celui-ci, il était manifeste que ces nuisances atteignaient le degré requis au sens de l'art. 257f al.3 CO.

E. 2.1

Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et conformément au contrat; s'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 1 et 2 CO). Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au

- 12/17 -

C/22111/2022 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1; 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2). L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2; LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI/BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 51 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 887, n. 3.1.7)

E. 2.1.1

La violation du devoir de diligence peut consister dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires. Les excès de bruit constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins. Peu importe que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (ATF 136 III 65 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_722/2012 du 1er mai 2013 consid. 2.2 et 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4). Dans l'appréciation des égards dus aux voisins, il faut admettre une certaine marge de tolérance, laquelle dépend entre autres de l'environnement (quartier bruyant ou non), de la destination des locaux (à usage d'une famille nombreuse, par exemple), de la qualité de la construction et de l'insonorisation ou des dispositions particulières du contrat (exemple: le bailleur a beaucoup insisté sur la tranquillité de l'immeuble), de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition et des efforts accomplis, ou non, par le perturbateur. La mesure de cette tolérance s'apprécie en équité et selon les règles sur les droits de voisinage (art. 684 CC), les normes professionnelles et les dispositions du droit administratif relatives à la tranquillité publique et à la protection de l'environnement (LACHAT, op. cit., p. 62-63, n.1.3.13, et p. 890, n. 3.1.10).

E. 2.1.2

En cas de résiliation pour manque d'égards envers les voisins, s'agissant de la force probante des pétitions et contre-pétitions, l'expérience de la vie enseigne que les protagonistes n'hésitent pas à amplifier leurs récriminations en sollicitant leurs autres voisins, qui sont beaucoup moins, voire pas du tout, concernés. Les pétitions signées, parfois hâtivement, sur le palier de la porte ne peuvent emporter un grand crédit par devant une juridiction sans autres enquêtes approfondies. Quelques fois même, pour rester neutre et ne pas être impliqué malgré lui dans le

- 13/17 -

C/22111/2022 conflit, le locataire signe la pétition puis la contre-pétition (ACJC/998/2015 du

E. 2.1.3

La sévérité de la sanction, qui ferme la voie à toute prolongation judiciaire du bail (art. 272a al. 1 let. b CO), a conduit le Tribunal fédéral à juger que la violation du devoir imputable au locataire doit constituer un motif suffisamment grave (ATF 132 III 109, consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_286/2015 du

E. 2.1.4

Il appartient au bailleur de prouver la réalisation de ces cinq conditions. Lorsque celles-ci ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2). Le bailleur doit pouvoir établir que le locataire ne tient pas compte de la protestation et des griefs qu'elle contient (LACHAT, op. cit., p. 888, n. 3.1.8). Le congé doit correspondre au fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C_270/2001 du 26 novembre 2001; ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003).

E. 2.2

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, en vain, les intimés n'ont pas persisté à refuser de se conformer aux injonctions contenues dans son avertissement du 27

juillet 2022. Il ressort en effet de l'instruction de la cause que les locataires ont pris plusieurs mesures suite au rapport du SABRA du 7 mars 2022, telles que l'engagement de chuchoteurs pour les soirs de fin de semaine, la pose de panneaux d'isolation phoniques au plafond de l'arcade en juin 2022, ainsi que le débranchement des

- 14/17 -

C/22111/2022 basses des trois enceintes du bar et d'un hautparleur situé au-dessous de l'appartement de la famille N___/O___/P___/Q_____ au 1er étage, afin de réduire les nuisances sonores ressenties par cette dernière. Les témoignages d'habitants du 1er étage, dont O_____ lui-même, et des ilotiers de la police cantonale et municipale, viennent confirmer que la situation s'est effectivement améliorée à compter de la fin du mois de mars 2022, soit après les quatre interventions de police entre le 28 janvier et le 25 mars 2022 ayant fait l'objet de rapports et donnant lieu à la sanction administrative du PCTN. Par ailleurs, à l'instar de ce que les premiers juges ont retenu, le rapport du 7 mars 2022 établi par le SABRA ne contenait aucune obligation pour les locataires d'exécuter une quelconque mesure quant à l'exploitation de leur établissement. Il leur était uniquement rappelé que l'isolation phonique de l'arcade ne permettait pas la diffusion de musique. En tout état de cause, il n'appartenait pas aux intimés de solliciter du SABRA la délivrance d'une attestation suite aux mesures qu'ils avaient entreprises entre les mois de mars et juin 2022. Pour ces motifs déjà, l'appelante ne saurait se prévaloir du fait que les locataires n'auraient pas respecté les exigences contenues dans sa mise en demeure du 27 juillet 2022. Au demeurant, il découle de l'art. 23 des clauses additionnelles au contrat de bail que les locataires s'engageaient à prendre toutes les précautions utiles afin d'éviter la propagation de bruits provenant de leur établissement, la musique "à fort volume" étant notamment prohibée; il ressort ainsi du contrat de bail que la diffusion de musique à un volume modéré était admise par l'appelante, à l'instar de ce que les premiers juges ont retenu. Elle ne saurait, par conséquent, être suivie lorsqu'elle plaide qu'il s'agirait d'une clause standard, rédigée avant le rapport du SABRA, qui n'aurait pas d'incidence en l'espèce. Au vu des éléments qui précèdent, force est de constater que les locataires n'avaient aucune obligation contractuelle de cesser toute diffusion de musique, ni de produire à la bailleuse une attestation de mise en conformité qui serait délivrée par le SABRA. Quoiqu'il en soit, il appert que les intimés ont tenu compte des doléances de l'appelante contenues dans son avertissement, en prenant les mesures adéquates afin de minimiser les nuisances sonores ressenties par les habitants du logement situé au-dessus de leur arcade. Il s'ensuit que la 3ème condition visée par l'art. 257f al. 3 CO, à savoir la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, fait défaut in casu.

- 15/17 -

C/22111/2022

E. 2.2.1

Par ailleurs, contrairement à ce que l'appelante fait valoir, les nuisances sonores invoquées n'atteignent pas le degré de gravité requis au sens de l'art. 257f al. 3 CO pour permettre de retenir que le maintien du bail serait insupportable pour la bailleuse. Il ressort en effet des témoignages des habitants du 1er étage de l'immeuble et des ilotiers de la police cantonale et municipale que les bruits de la clientèle et la musique forte parfois en fin de semaine, lors d'anniversaires ou de matchs de football principalement, sont inhérents à l'exploitation d'un bar et n'apparaissent pas excessifs compte tenu de la situation de l'arcade en centre-ville,

dans une rue bruyante, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la bailleuse. Le fait que l'exploitation du bar par les locataires ait donné lieu à une sanction administrative du PCTN – consécutive au rapport du SABRA et aux quatre rapports de police entre fin janvier et fin mars 2022 – et soit l'objet de nombreuses plaintes de la famille N___/O___/P___/Q_____, comme le soutient l'appelante, ne permettent pas pour autant de retenir in casu que les nuisances sonores litigieuses atteindraient le degré de gravité requis par la loi et la jurisprudence y relative pour justifier le congé extraordinaire notifié aux intimés. Au contraire, il ressort du dossier que les témoignages de tous les locataires habitant au 1er étage de l'immeuble durant la période litigieuse – hormis la famille N___/O___/P___/Q_____ – sont dénués de reproches vis-à-vis de l'établissement des intimés, aucun d'entre eux ne se plaignant de nuisances excessives. Par ailleurs, les attestations médicales dont se prévaut l'appelante, établies les 7 et

E. 2.2.2

Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelante sont infondés. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé. 3. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 17/17 -

C/22111/2022 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2025 par A_____ SA contre le jugement JTBL/379/2025 rendu le 15 avril 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22111/2022. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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. 1.2

E. 7

décembre 2015, consid. 3.1). Pour satisfaire à la 4ème condition découlant de l'art. 257f al. 3 CO, soit le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, 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 (art. 4 CC; ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_2/2017 du 4 septembre 2017 consid 3.3.). C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (arrêts du Tribunal

fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 et 4A_263/2011 du 20 septembre 2011). Les faits postérieurs à la résiliation sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

E. 11

février 2022 par le médecin de O_____ quant à des migraines et par la pédiatre de la petite-fille de P_____ s'agissant de troubles du sommeil, ne sont pas propres à démontrer que les nuisances sonores ressenties par la famille N___/O___/P___/Q_____ seraient excessives au sens de l'art. 257f al. 3 CO. En tout état, ces attestations datent de février 2022; or, l'instruction de la cause a permis d'établir que la situation quant au bruit nocturne s'était améliorée dès la fin du mois de mars 2022, ce que O_____ a admis lui-même lors de son témoignage au Tribunal. Enfin, l'appréciation des premiers juges quant à la pertinence de la pétition initiée par la famille N___/O___/P___/Q_____, dont se prévaut l'appelante, n'est pas critiquable, dans la mesure où aucun locataire du 1er étage ne l'a signée et aucun des signataires n'a été entendu en première instance. De plus, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle affirme, en appel, que les époux L_____/M_____ auraient résilié leur bail et quitté l'immeuble en raison des nuisances provenant du bar; aucun élément du dossier ne démontrant les causes de leur départ.

- 16/17 -

C/22111/2022 Pour ces motifs, il appert que la 4ème condition visée par l'art. 257f al. 3 CO, à savoir le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, n'est pas non plus réalisée. Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré inefficace le congé extraordinaire notifié aux intimés le 6 octobre 2022.

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