

GE_GERICHTE ACJC/299/2016 vom 7. März 2016

GE Cour de justice, 2016-03-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_299_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/299/2016 du 7 mars 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/299/2016 del 7 marzo 2016

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales 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).

- 7/11 -

C/22177/2013 Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 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; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer annuel de 13'656 fr., la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte, ouvrant la voie de l'appel.

E. 1.2

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée. Les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let. b CPC). L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). En l'espèce, l'appel a été déposé selon le délai et les formes prescrits par la loi, de sorte qu'il est recevable.

E. 2

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 257f CO, respectivement l'exigence que le comportement du locataire soit d'une certaine gravité pour justifier une résiliation extraordinaire.

E. 2.1

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'habitations et de locaux

commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 257f al. 3 CO). L'application de l'art. 257f al. 3 CO suppose que la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence rende insupportable le maintien du contrat (ATF 134 III 300 consid. 3.1) et soit ainsi d'une certaine gravité (LACHAT,

- 8/11 -

C/22177/2013 Commentaire romand, 2012, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI, Zürcher Kommentar, 1994, n. 58 ad art. 257f CO; SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2012, n. 34 ad art. 257f CO). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave (ATF 132 III 109 consid. 2 et les références citées).

E. 2.1.1

L'art. 257f CO régit non seulement les violations du devoir de diligence et le manque d'égards dus aux voisins, mais également les cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat (ATF 132 II 109 consid. 2; 123 III 124 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2). Il est loisible au bailleur d'insérer, dans le bail de locaux commerciaux et avec l'acceptation du locataire, des clauses destinées à délimiter les activités qui seront admises dans ces locaux. Ces clauses peuvent notamment avoir pour but de définir l'ambiance ou le caractère de l'immeuble, ou de prévenir des conflits de voisinage. Le bailleur doit pouvoir imposer de telles clauses même si la violation du contrat, sur ce point, n'entraînait pas une situation insupportable (ATF 132 III 109 consid. 5; 123 III 124 consid. 2a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2; 4A_429/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3; 4A_38/2010 du 1er avril 2004 consid. 3). L'usage non conforme à des modalités d'utilisation, prévues contractuellement, qui constituent des points essentiels du bail, constitue une violation grave permettant une résiliation anticipée de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2; WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 14e Séminaire sur le droit du bail, 2006, p. 8 n. 22; LACHAT, op. cit., 2012, n. 10 ad art. 257f CO). Les principes généraux de l'interprétation des contrats sont déterminants pour apprécier l'existence et la portée de stipulations explicites ou tacites concernant l'utilisation de la chose. Parmi d'autres éléments, on prend en considération le mode d'utilisation habituel de choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat, et on garde à l'esprit que des locaux commerciaux peuvent a priori se prêter à des activités ou exploitations très diverses (ATF 132 II 109 consid. 2 et les références citées).

E. 2.1.2

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité, des circonstances postérieures n'étant pas de nature à vicier a posteriori une résiliation valablement donnée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 2; 4A_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4).

E. 2.2

En l'espèce, le contrat de bail, tel que modifié le 1er avril 2009, prévoit expressément que les locaux sont destinés à accueillir un tea-room avec service et

- 9/11 -

C/22177/2013 petite restauration et que le locataire n'est pas autorisé à cuisiner sur place, excepté pour la fabrication de pizzas et de sandwiches. Ces clauses du bail sont applicables aux appelants, en vertu du contrat de transfert du bail. L'arcade n'est pas équipée de système rejetant les émanations à l'extérieur de celle-ci et il est contesté qu'un tel système puisse être installé. Il ressort du témoignage K_____ que l'absence de ventilation est la cause des restrictions à l'activité de restauration. Ainsi, la clause de limitation de l'activité de restauration dans l'arcade, constitue non seulement une modalité d'utilisation des locaux destinée à délimiter les activités qui y sont admises, mais également un point essentiel du bail. Contrairement à ce que suggèrent les appelants, il n'y a pas lieu d'interpréter la catégorisation générale de l'arcade comme un "Café/Restaurant" dans le contrat de transfert comme une dérogation aux dispositions contractuelles mentionnées ci-dessus. L'objectif de ces dernières est précisément de restreindre les activités de restauration admises dans le "Café/Restaurant" et les plats pouvant y être cuisinés.

E. 2.2.1

Il est établi que les locataires cuisinent des plats indiens dans l'arcade. Cette activité est sans rapport avec l'autorisation de tenir un tea-room avec petite restauration et de préparer des pizzas et des sandwiches. Dès lors, les appelants violent les modalités d'utilisation de l'arcade. Entre la reprise du bail le 1er janvier 2012 et sa résiliation le 16 septembre 2013, la régie a rappelé aux appelants, par des courriers des 17 avril 2012, 20 février et

E. 2.2.2

En outre, les appelants ont construit, sans autorisation de la bailleuse, un mur pour fermer la cuisine et éviter que les odeurs ne se répandent dans le restaurant.

- 10/11 -

C/22177/2013 L'érection de ce mur souligne le caractère inadéquat, pour l'activité des appelants, des locaux tels que repris au 1er janvier 2012. L'absence de demande d'autorisation de l'intimée apparaît d'autant plus importante que les appelants ont requis l'autorisation de la régie pour d'autres travaux (installation d'une hotte et d'un robinet).

E. 2.2.3

Au demeurant, le comportement des appelants a fait l'objet de plusieurs plaintes écrites de voisins et d'une pétition signée par vingt-six habitants de l'immeuble. Les nuisances olfactives résultant de la cuisine des locataires ont été confirmées par les témoins P_____, K_____, S_____, T_____ et R_____, ce dernier faisant état de nuisances au moment de la signature de la pétition de la concierge, soit peu avant la résiliation du bail, de même que V_____ pour l'existence d'odeurs de cuisine au rez-de-chaussée et vraisemblablement dans les premiers étages. Ces éléments sont suffisants pour établir l'existence de nuisances, en dépit des quelques témoignages contraires recueillis.

E. 2.2.4

Ainsi, dès lors qu'il porte sur un point essentiel du bail, l'usage non conforme et persistant des locaux par les appelants constitue, à la lumière de la jurisprudence rappelée, une violation grave du bail justifiant une résiliation anticipée de celui-ci au sens de l'art. 257f al. 3 CO, indépendamment de son caractère insupportable pour le bailleur ou les habitants de l'immeuble. C'est ainsi à raison que le Tribunal a constaté que la résiliation du 16 septembre 2013, fondée sur la persistance du non-respect de l'affectation des locaux par les appelants, après la mise en demeure du 4 juillet 2012, était efficace. Le jugement litigieux sera ainsi

confirmé. 3. Les appelants ayant renoncé, devant la Cour, à conclure à l'annulation du congé, cette question ne sera pas discutée à nouveau.

E. 4

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 11/11 -

C/22177/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 14 septembre 2015 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/866/2015 rendu le 14 juillet 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22177/2013-1 OSB. Au fond : Confirme ce jugement. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

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. 1.1).

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