

GE_GERICHTE ACJC/567/2014 vom 19. Mai 2014

GE Cour de justice, 2014-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_567_2014

FR: GE_GERICHTE ACJC/567/2014 du 19 mai 2014

IT: GE_GERICHTE ACJC/567/2014 del 19 maggio 2014

Erwägungen

E. 1

La voie de recours contre une décision portant sur une annulation de congé, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles annoncent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (ATF 137 III 389 consid. 1.1, 136 III 196 consid. 1.1).

E. 1.1

En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande d'annulation de congé. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant du loyer annuel multiplié par trois, soit 221'328 fr. (loyer annuel de 73'776 fr. x 3 ans). La valeur litigieuse excède ainsi 10'000 fr. de seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel (art. 308 al. 2 CPC). L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

E. 1.2

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

- 8/13 -

C/7496/2010 L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad

art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

E. 1.3

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours. Par ailleurs, les appelants énoncent les griefs de fait ou de droit qui, à leurs yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

E. 2.1

Le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO). A cet égard, 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005, consid. 2.b). Le locataire est ainsi prioritairement tenu d'une dette négative : s'abstenir de causer des nuisances excessives, c'est-à-dire qui portent atteinte aux droits légaux et éventuellement contractuels de voisins (terme entendu au sens large). Les nuisances en question consistent en particulier dans des bruits insupportables, des odeurs nauséabondes, des poussières massives, des salissures et aboiements de chiens, sans parler des comportements érigés en infractions pénales (au sens du CP) ou en délits civils (au sens des droits de la personnalité et des droits réels), en cas d'atteinte à la vie, à l'intégrité physique, à la propriété et au patrimoine d'autrui (WESSNER, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2006, p. 11, nos 35-36). 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 (art. 257f

- 9/13 -

C/7496/2010 al. 3 CO). La résiliation constitue une sorte de congé pour justes motifs (WESSNER, op. cit., p. 18 no 63). Il incombe au bailleur de prouver la violation par le locataire d'un devoir lié à l'obligation de diligence, qui rend le maintien du bail insupportable (WESSNER, op. cit., p. 18 no 65 et la jurisprudence citée). La résiliation anticipée présuppose l'envoi d'une protestation écrite du bailleur, indiquant l'obligation violée par le locataire, la persistance de la violation par le locataire de son devoir de diligence et le caractère insupportable pour le bailleur ou les autres locataires du maintien du contrat (ACJC/206/1993, P. c/ S; WESSNER, op. cit., p. 19 ss, nos 67 à 78). S'il apparaît, au vu des circonstances, qu'une mise en demeure est manifestement inutile, le bailleur peut toutefois s'en dispenser (ACJC/239/2003 du 10 mars 2003, consid. 4, SI X c/ M; USPI, Commentaire du bail à loyer, no 42 ad art. 257f CO). Le maintien du bail est réputé insupportable lorsque le locataire continue à manquer d'égards envers le voisinage (arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/cc). Le caractère insupportable de la poursuite du bail ne se détermine pas de façon abstraite, mais en équité (art. 4 CC), au regard des circonstances concrètes du cas (WESSNER, op. cit., p. 20, no 76; HIGI, Zürcher Kommentar, no 59 ad art. 257f CO). Par ailleurs, le bien-fondé de la résiliation doit être apprécié au moment où son auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (DB 2006 p. 42). Le comportement pacifique du locataire après son

intervention devant les autorités judiciaires est sans portée sur la résiliation du bail (ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003 consid. 2, L c/ C et arrêt du Tribunal fédéral 4C.270/2001 consid. 3b/dd; SJ 1999 I p. 26). D'une manière générale, constitue un juste motif toute circonstance dont la survenance fait que la continuation du contrat ne peut plus raisonnablement être exigée au regard du principe de la bonne foi (CHERPILLOD, La fin des contrats de durée, Cédidac, 1988, p. 132, no 244). La violation incriminée doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il laisse le locataire disposer des locaux, ce qui suppose que les principes de proportionnalité et de subsidiarité soient respectés (ACJC/119/2005 du 14 février 2005, consid. 4 b, SI X c/ W, K et K; arrêts du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1 et 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b) bb) ddd).

- 10/13 -

C/7496/2010 Le congé donné pour une violation de devoir de diligence qui ne rend pas la poursuite du bail intolérable est un congé inefficace (arrêts du Tribunal fédéral 4C.273/2005 du 22 novembre 2005 consid. 2.1; 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1b) bb) ddd). Enfin, le bailleur ne saurait tolérer une infraction sans réagir dans un délai raisonnable; sinon, il est réputé renoncer au droit de mettre fin au contrat de façon prématurée (WESSNER, op. cit., p. 19). Le laps de temps écoulé entre la protestation - ou une ultime protestation - et la résiliation extraordinaire du contrat constitue un facteur pertinent pour déterminer le degré de tolérance du bailleur (WESSNER, op. cit., p. 20-21). Il n'est, cela étant, pas le seul : Le Tribunal doit tenir compte de toutes les circonstances essentielles du cas d'espèce (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 156). Il a ainsi été jugé que des délais de quatre à cinq mois étaient admissibles, mais non une période de 18 mois environ (ACJC/1550/2012 du 5 novembre 2012 consid. 6.2; WESSNER, op. cit., p. 21, note de bas de page 131; arrêts du tribunal fédéral 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3; 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1.b.aa.). "Le bailleur ne peut pas, plusieurs années plus tard, donner le congé suite à de nouvelles manifestations bruyantes" (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 678). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a rappelé qu'il a "cependant été jugé qu'un délai d'un peu plus de huit mois à compter de l'avertissement n'était pas excessif" (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3, in Tribunal fédéral 4A_722/2012, Ire Cour de droit civil, arrêt du 1er mai 2013). Enfin, dans un arrêt du 18 septembre 2013 (Tribunal fédéral 4A_89/2013), le Tribunal fédéral a noté, dans le cas d'espèce, que la "bailleresse n'est pas restée inactive, notamment en organisant une inspection de la chose louée, en présence d'un ingénieur. Aussi, un délai de 8 mois ne prête pas ici à la critique, celui-ci démontrant plutôt que la bailleresse a fait preuve de patience, voire de mansuétude".

E. 2.2

En l'espèce, la Cour de céans retient comme avérée l'existence de nuisances excessives émanant du dancing "F._____" au regard de l'audition des nombreux témoins, du rapport du SPBR du 30 mars 2011 en particulier, de la comparaison entre les heures d'ouverture de l'établissement de l'intimé, et de celles au cours desquelles les nuisances sonores interviennent, des diverses lettres de plaintes et pétitions, des multiples interventions de la police, des heures incriminées par les doléances. Enfin, la prolongation du bail de l'intimé pour une nouvelle période de dix ans, intervenue en janvier 2008, n'y fait pas échec, tant il est vrai que les appelants ont

- 11/13 -

C/7496/2010 eu foi en les importants travaux d'isolation alors réalisés. Cette reconduction n'emportait par ailleurs pas renonciation à faire valoir leurs droits par la suite en cas de violation de l'obligation de diligence de l'intimé. Un laps de temps de dix mois et demi s'est certes écoulé entre la dernière protestation écrite du 14 avril 2009 des appelants et la résiliation litigieuse du 1er mars 2010, étant précisé qu'entre-temps, soit début mai 2009, une réunion avec les différends intervenants du conflit avait eu lieu à l'initiative du Service du commerce; elle avait débouché sur la prise d'engagements fermes de l'intimé de remédier aux nuisances provenant de son établissement. Dans ces conditions, au vu des promesses faites par l'intimé suite à la réunion précitée, et du temps minimal nécessaire à l'observation de leur mise en œuvre, à la lumière de la jurisprudence citée supra, il est conforme d'affirmer que ce délai ne prête pas à la critique. La Cour ne suivra ainsi pas les premiers juges quand ils retiennent qu'il y a lieu de "considérer que le délai ... est un indice de ce que les bailleurs ne considéraient pas que la poursuite du bail était devenue insupportable, de sorte que l'une des conditions cumulatives de l'art. 257f al.3 CO fait défaut en l'espèce". De même, la Cour ne saurait suivre le raisonnement du Tribunal des baux et loyers quand il retient qu' "en résiliant le même jour à titre subsidiaire le bail pour son échéance contractuelle du 31 mars 2018, les bailleurs manifestaient implicitement qu'ils étaient prêts à tolérer la poursuite des rapports contractuels jusqu'à l'échéance du bail". Il est en effet admis qu'il est loisible à un bailleur de signifier simultanément une résiliation anticipée, et subsidiairement, une résiliation ordinaire pour l'échéance, dans l'hypothèse de l'inefficacité du congé extraordinaire (LACHAT, op. cit., p. 656, no 39; BOHNET/DIETSCHY, Commentaire pratique du bail, p. 639, no 45). Cette mesure apparaît au contraire comme préventive à cette dernière hypothèse, et manifeste que les appelants n'entendaient de toutes les façons plus poursuivre les relations contractuelles avec l'intimé. Enfin, aux termes de l'art. 272a al. 1 lit. b CO, aucune prolongation n'est accordée dans le cas d'un congé fondé sur l'art. 257f al. 3 CO. En conclusion, le congé notifié par les appelants à l'intimé par avis officiel du 1er mars 2010 pour le 30 avril 2010 est valable au regard de l'art. 257f al. 3 CO.

E. 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, étant rappelé que l'art. 116 al.1 CPC

- 12/13 -

C/7496/2010 autorise les cantons à prévoir des dispenses dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC. Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr. au vu du considérant 2.1 ci-dessus. * * * * *

- 13/13 -

C/7496/2010

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