

## **GE\_GERICHTE ACJC/892/2010 vom 15. Juli 2010**

GE Cour de justice, 2010-07-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_892\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_892_2010)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/892/2010 du 15 juillet 2010

IT: GE\_GERICHTE ACJC/892/2010 del 15 luglio 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure qui ne concerne pas le chapitre II du titre VIIIème du Code des obligations, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

#### **E. 2**

La question soumise à la Cour est celle de savoir si le changement d'affectation des locaux remis en location autorise les bailleurs à résilier le contrat en application de l'art. 257f al. 3 CO.

##### **E. 2.1**

Aux termes des art. 257f al. 1 et 2 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire et, s'il s'agit d'un bien immobilier, d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus.

- 5/7 -

C/14009/2008 L'art. 257f al. 3 CO prévoit que si le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou le voisinage et que le locataire persiste à enfreindre ses devoirs en dépit d'une protestation écrite, le bailleur peut, s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, résilier ce contrat en observant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation anticipée peut notamment intervenir lorsque le locataire affecte la chose à une utilisation incompatible avec les stipulations du contrat (ATF 123 III 124 consid. 2a). Il n'est alors pas nécessaire que l'activité du locataire engendre une situation insupportable pour le bailleur: une résiliation signifiée parce que les locaux donnés en location à titre de bureaux sont utilisés pour un salon de massage est ainsi possible selon l'art. 257f al. 3 CO si les autres conditions d'application de cette disposition sont réalisées (ATF 132 III 109 consid. 5).

##### **E. 2.2**

Il est établi en l'espèce que la villa a été remise aux locataires pour leur servir de logement, ce qu'ils ont fait dans un premier temps. Actuellement, cette villa est principalement dévolue à la prostitution, comme le démontrent les publicités dans la presse écrite et sur le réseau internet. L'appelant le reconnaît d'ailleurs lui-même, même s'il soutient toujours

habiter ce logement avec ses deux enfants. L'appelant prétend que ce changement d'affectation aurait été accepté par les propriétaires qui ne pourraient aujourd'hui plus s'en prévaloir pour résilier le bail. A ce sujet, il se réfère à la déclaration de l'intimée au moment où elle a appris que sa villa avait été transformée en maison close. Celle-ci a certes indiqué dans un premier temps qu'une augmentation de loyer serait justifiée si la maison n'était plus utilisée comme habitation. Ces déclarations n'ont cependant pas été suivies d'effet concret: non seulement, les bailleurs n'ont pas manifesté ultérieurement leur volonté de procéder à une majoration de loyer, mais ils ont - au contraire - signifié rapidement et par écrit aux locataires que le changement d'affectation n'était pas acceptable; ils n'ont ensuite jamais modifié leur point de vue sur cette question. Par conséquent, on ne peut inférer des circonstances un accord des bailleurs sur un changement d'affectation des locaux. Ceux-ci restent donc exclusivement dévolus à l'habitation, comme cela ressort du contrat de bail signé par les parties.

### **E. 2.3**

Dès le 15 mars 2008, les intimés ont mis en demeure les appelants d'affecter à nouveau les locaux à leur destination première, à savoir le logement. Ils ont signifié leur ferme volonté à ce sujet indépendamment de toute question relative à des nuisances pour le voisinage. Dans ce courrier, ils ont laissé un délai de trente jours pour cesser l'activité de prostitution, faute de quoi le bail serait résilié. Cette menace a été répétée dans le courrier des bailleurs du 18 avril suivant.

- 6/7 -

C/14009/2008 Dans la mesure où les appelants ont persisté à mener une activité de prostitution dans la villa remise en location à titre de logement, les conditions pour une résiliation selon l'art. 257f al. 3 CO étaient ainsi réalisées. Au vu de cette utilisation incompatible avec les stipulations contractuelles, point n'est besoin de rechercher si la situation était objectivement insupportable pour les bailleurs ou le voisinage. Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris peut être confirmé.

### **E. 3**

Le bien-fondé du congé selon l'art. 257f al. 3 CO scelle le sort de la procédure en ce qui concerne les art. 271, 271a et 272 CO qu'invoquent les appelants. L'existence d'un motif de résiliation extraordinaire du bail exclut que ce congé soit contraire aux règles de la bonne foi. En outre, toute prolongation du bail est exclue en cas de violation grave par le locataire de son devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO (art. 272a al. 1 let. b CO). Le jugement querellé peut ainsi être entièrement confirmé.

### **E. 4**

Les appelants, qui succombent, supporteront la charge de l'émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC). \* \* \* \* \*

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