

# **GE\_GERICHTE ACJC/961/2013 vom 7. August 2013**

GE Cour de justice, 2013-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_961\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_961_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/961/2013 du 7 août 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/961/2013 del 7 agosto 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile.

### **E. 2.1**

La décision attaquée est une décision finale de première instance.

#### **E. 2.1.1**

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC). Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur du litige est déterminée par les conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC). 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; 36 III 196 consid. 1.1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, compte tenu de ces principes, la valeur litigieuse est de 198'000 fr. (66'000 fr. x 3), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 3.1**

Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

- 10/13 -

C/28408/2010 L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. 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 (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyer, Lausanne 2011, p. 186).

### **E. 3.2**

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans les délais prescrits (art. 308 CPC).

### **E. 3.3**

La Cour dispose d'un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 311 CPC).

### **E. 4.1**

L'art. 257f al. 3 CO permet notamment au bailleur de résilier un bail d'habitation dans un délai de trente jours pour la fin d'un mois lorsque le locataire, malgré un avertissement écrit, persiste à enfreindre son devoir de diligence de manière à rendre le maintien du bail insupportable pour son cocontractant ou les habitants de l'immeuble. Il est constant que les parties ont conclu un contrat de bail portant sur la cession de l'usage, dès le 1er janvier 2003, de locaux destinés à l'exploitation d'un café-restaurant. Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. L'usage dont il est question peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (HIGI, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n° 7 ad art. 253a-253b CO). L'usage convenu se détermine ainsi prioritairement en fonction du libellé du bail et de ses annexes, lesquels peuvent prévoir la destination des locaux (Gebrauchszweck), par exemple comme habitation, dépôt, bureau, atelier, etc. (HIGI, op. cit., n° 11 ad art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 216).

### **E. 4.2**

A teneur de l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux, qui est partie intégrante de l'usage conforme au contrat dont il vient d'être question (ATF 123 III 124 consid. 2a), est défini par le bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison (HIGI, op. cit., n° 10 ad art. 257f CO; LACHAT, in Commentaire romand, 2e éd., 2012, n° 6 ad art. 257f CO). S'il s'agit d'un bien immobilier, il est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et pour les voisins les égards qui leur sont dus. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_485/2012 du 08 janvier 2013, consid. 4).

- 11/13 -

C/28408/2010 La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits mais en application des règles de l'équité, soit en tenant compte de toutes les circonstances essentielles du cas d'espèce (HIGI, op. cit., n. 59 ad art. 257f CO). Les excès de bruit constituent des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257 f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.1). Au-delà de sa teneur littérale, l'art. 257f al. 3 CO peut en outre viser de manière plus générale les comportements non conformes au contrat "quand bien même la violation ne se manifeste pas par un manque de diligence ou d'égards" (ATF 132 III 109 c. 2; 123 III 123 c. 2 et 3). En réalité, l'art. 257f CO régit également le cas où le locataire use de la chose en violation des stipulations du contrat; ainsi, lorsque la transgression affecte une clause touchant l'utilisation de la chose louée, notamment l'affectation des locaux, le bailleur est en droit de dénoncer prématurément le contrat, même si l'activité exercée par le locataire n'était pas insupportable pour lui, au sens de l'art. 257f al. 3 CO (ATF 132 III 109 c. 5). Encore faut-il l'existence d'une violation

grave du bail, ce qui est le cas dans l'hypothèse où la clause violée porte sur un point essentiel relatif à l'usage de la chose. Cette hypothèse est réalisée lorsque la clause tend à maintenir l'affectation des locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_644/2011 du 10 février 2011, in DB 2012 p. 56). Dans sa protestation écrite, le bailleur doit indiquer précisément quelle violation il reproche au locataire, afin de lui permettre de rectifier son comportement. La doctrine majoritaire et la jurisprudence admettent que le bailleur peut exceptionnellement renoncer à l'avertissement si une telle mesure apparaît d'emblée inutile (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011). Par ailleurs, une période de huit mois entre l'ultime protestation écrite du bailleur et la résiliation du bail ne peut être tenue pour inadmissible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_87/2012 du 10 avril 2012); l'écoulement du temps constitue un des facteurs pertinents, mais il n'est pas le seul, le juge devant tenir compte de l'ensemble des circonstances (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, p. 156).

### **E. 4.3**

En l'occurrence, les enquêtes diligentées par les premiers juges ont permis de mettre en évidence que l'intimée exploite, depuis le transfert de bail intervenu en 2004, un établissement à l enseigne "BARRIO'S LATINO", comme bar, dépourvu de cuisine. Les appelants ont été informés dès l'automne 2007 de l'existence de nuisances sonores provenant des établissements sis au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble. A la fin de l'année 2007, les appelants ont donné leur accord à l'intimée d'effectuer et de prendre en charge des travaux d'isolation phonique des locaux. Ces travaux ont été exécutés au début de l'année 2008. Egalement en janvier 2008, les ap-

- 12/13 -

C/28408/2010 pelants ont reconduit le bail les liant à l'intimée pour une durée de dix ans, renouvelable par tacite reconduction de cinq ans en cinq ans. Les appelants ont procédé à une première protestation écrite le 4 juillet 2008, puis le 28 novembre 2008. Ils ont ensuite adressé une nouvelle mise en demeure à l'intimée par courrier recommandé du 14 avril 2009, faisant référence aux courriers des 2 et 28 novembre 2008 et réitérant leur menace de résiliation anticipée du bail en cas de persistance dans l'exploitation d'une piste de danse et de dépassement du volume de musique normalement utilisé dans un café-restaurant. Par avis de résiliation du 1er mars 2010, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 avril 2010 en vertu de l'art. 257f al. 3 CO. La lettre d'accompagnement du même jour précise que le congé fait suite aux différentes mises en demeure adressées les 4 et 28 novembre 2008 et le 14 avril 2009, ainsi qu'à diverses plaintes reçues par les bailleurs en provenance des occupants de l'immeuble et de certains voisins. Au vu de l'ensemble des circonstances, la Cour considère que le temps écoulé depuis la mise en demeure du 14 avril 2009 démontre que le maintien du bail n'était pas insupportable, puisqu'il s'est écoulé près de 11 mois sans que les appelants n'agissent. De plus, la Cour relève que les enquêtes diligentées par le Tribunal des baux et loyers ont certes confirmé l'existence de nuisances sonores nocturnes, mais sans que les témoins ne puissent préciser si celles-ci émanaient des locaux exploités par l'intimée ou de la discothèque sise au sous-sol de l'immeuble. Le jugement entrepris ne peut par conséquent qu'être confirmé.

### **E. 5**

La procédure est gratuite (art. 22 al. 1 LaCC).

### **E. 6**

Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF). Au vu des conclusions respectives des parties, la valeur litigieuse s'élève à l'évidence à plus de 15'000 fr. (art. 51 et 52 LTF), compte tenu en particulier du loyer annuel des locaux (42'096 fr.). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/28408/2010

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