

GE_GERICHTE C/28239/2010 vom 30. August 2013

GE Cour de justice, 2013-08-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_28239_2010

FR: GE_GERICHTE C/28239/2010 du 30 août 2013

IT: GE_GERICHTE C/28239/2010 del 30 agosto 2013

Regeste

BAIL À LOYER; RÉSILIATION; JUSTE MOTIF | CO.257f.3

Erwägungen

E. 2

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Pour les pseudo nova, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. Tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références).

E. 2.2

En l'occurrence, les appelants produisent devant la Cour une «pétition» non datée. Faute d'indication temporelle, il est impossible de vérifier de quand elle date et si les appelants avaient connaissance de son existence lors de la procédure de première instance. En supposant que tel était le cas, la pétition aurait alors dû être produite sans retard devant l'instance précédente (art. 317 al. 1et. a CPC). Dans l'hypothèse inverse, à savoir si les appelants ont eu connaissance de cette pièce postérieurement au jugement de première instance, elle a été produite sans retard devant la Cour de céans. Il convient dès lors d'envisager deux possibilités. Si cette pièce nouvelle porte sur des faits antérieurs au jugement de première instance, elle n'est recevable qu'à condition que les appelants n'aient pu la produire devant l'instance précédente (let. b). Cette seconde condition, cumulative, imposait aux appelants de démontrer qu'ils ont fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait leur reprocher de ne pas l'avoir produite devant la première instance. Or, ils n'ont nullement indiqué avoir été empêchés de produire cette pétition auparavant. Partant, si la pétition a été établie antérieurement au jugement de première instance, elle est irrecevable faute de répondre aux conditions de l'art. 317 al. 1 let. b CPC. Selon les appelants, la pétition indique que «le Parc Café ne produit pas de nuisances actuellement»; la pièce se rapporterait donc à des faits postérieurs au jugement de première instance. Dans ce cas, la pièce nouvelle peut être reçue, puisqu'elle est postérieure à l'audience de plaidoiries devant le Tribunal des baux et loyers, de sorte que les conditions de l'art. 317 al.

1 CPC sont remplies. Recevable éventuellement au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, cette pièce nouvelle constitue toutefois en réalité un témoignage écrit, dont la valeur probante est restreinte (SCHWEIZER, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 4 ad art. 177 CPC). Par ailleurs, elle n'est pas pertinente pour l'issue du litige, puisque seules sont déterminantes les circonstances qui prévalent au moment du congé. Elle sera donc écartée du dossier.

E. 3

3.1 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. Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux est défini par le bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison (Higi, Commentaire zurichois, 4 e éd. 1996, n. 10 ad art. 257f CO; Lachat, in Commentaire romand, 2 e 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). Le congé que la baillesse a, en l'espèce, signifié aux locataires le 5 octobre 2010, est fondé sur cette disposition. 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 et l'irrespect des règles d'utilisation des parties communes constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72). 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.

E. 3.2

En l'occurrence, la baillesse a adressé de nombreux avertissements écrits aux locataires, le dernier en date du 19 juillet 2010, soit moins de trois mois avant la notification du congé. Ce délai est conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui a déjà considéré qu'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). Les différents courriers adressés aux locataires mentionnaient expressément les nuisances

qui constituait une violation des égards envers les voisins, ainsi que la menace de résiliation du bail en cas de persistance. Ces devoirs font d'ailleurs l'objet d'une clause spécifique rédigée à l'article 1 du contrat de bail du 22 décembre 2005 signé par les parties. Les violations n'ont pas cessé dans l'intervalle, puisqu'une nouvelle plainte formulée par «plusieurs locataires excédés» est parvenue à la régie le 19 août 2010. Il convient d'examiner si les nuisances en cause peuvent effectivement être imputées aux locataires, lesquels contestent que les odeurs proviennent de leur établissement et reprochent au Tribunal de n'avoir pas tenu compte de manière appropriée des divers témoignages en leur faveur. Concernant les odeurs de cuisine, le témoin H. _____ relève que celles-ci «ont été supprimées en 2010 ou 2011», à savoir lorsque les locataires ont cessé de préparer des plats cuisinés. Le témoin G. _____ confirme lors de son audition du 11 mai 2012 que les odeurs de cuisine avaient été supprimées, sans préciser à quel moment. Il n'est donc pas clairement établi que les nuisances olfactives avaient pris fin lorsque la bailleuse a signifié le congé. Le témoin J. _____ a indiqué que les odeurs pouvaient également provenir d'appartements voisins. Lors de son audition du 16 décembre 2011, le témoin K. _____ mentionne que les odeurs de cuisine restent présentes malgré l'absence de plats cuisinés par le F. _____. De plus, un courrier d'un locataire du 3^{ème} étage de l'immeuble, daté du 5 octobre 2010, jour de la résiliation, souligne la persistance des nuisances évoquées dans la plainte du 19 août 2010. Ces divers éléments démontrent que les nuisances étaient encore d'actualité au moment de la notification du congé. Les odeurs de cigarette viennent également s'ajouter à la gêne. Les odeurs ne constituent néanmoins pas le seul motif de résiliation, de sorte qu'il faut les mettre en lien avec les nuisances sonores. En effet, les nombreuses lettres de protestation provenant de voisins évoquent dès 2006 les nuisances sonores engendrées par l'exploitation du F. _____. Les époux G. _____ et H. _____ se plaignent ainsi de désagréments liés à l'utilisation de la terrasse au début de l'année 2006. Ils font notamment référence aux bruits de rangements des chaises et des tables selon des horaires qui ne correspondent pas à l'exploitation d'un tea-room, tel qu'il est prévu par le contrat de bail. Les plaintes individuelles se sont succédées, accompagnées de plaintes collectives telles que la lettre du 3 février 2009 (faisant également état des odeurs) ou encore la pétition transmise à la régie en date du 19 août 2010. Les divers témoignages des habitants de l'immeuble en cause vont également tous dans le sens que les bruits proviennent du F. _____. Ils font état de bruits de talons dès 6h00 et de rangement de tables et chaises tard dans la nuit. Les nuisances ont également trait aux clients du commerce, dont il a été mentionné à plusieurs reprises que certains urinent devant le local poubelles et l'entrée de l'immeuble et n'hésitent pas à insulter ses occupants lorsque ceux-ci s'adressent à eux pour réclamer le calme. Ces différents bruits sont nettement distingués des attroupements de jeunes dans le parc à proximité de l'immeuble par les témoins résidant dans l'allée en question, alors que les témoins L. _____ et K. _____, domiciliés à environ 100 mètres du F. _____, rapportent que les interventions de la police en raison du bruit sont relatives aux jeunes gens. Or, les diverses plaintes adressées à la régie font état d'une clientèle du café - les personnes en cause ayant été aperçues en train d'entrer et sortir du café - bruyante et indécente, de manière fréquente jusqu'à 2h30 du matin, et ce sept jours par semaine, comme le confirment les témoins H. _____ et G. _____ lors de leur audition du 11 mai 2012, ainsi que les témoins J. _____, M. _____ et I. _____ le 5 octobre 2012. Cette dernière a même produit un certificat médical attestant des répercussions des nuisances sonores sur sa santé. Il ressort de ces différents éléments que ces nuisances excèdent largement la mesure du tolérable et sont imputables aux appelants : même s'ils n'en sont pas les auteurs, ils doivent

en répondre, dès lors que ces nuisances sont clairement générées par leur établissement. Certains témoignages attribuent à des jeunes, non clients de l'établissement, les nuisances sonores; ces témoignages proviennent toutefois de personnes extérieures à l'immeuble. Leurs propos doivent ainsi être relativisés par rapport aux déclarations des principaux intéressés, qui sont domiciliés à l'emplacement même de l'établissement. Ils ne peuvent ainsi suffire à convaincre du respect des égards dus au voisinage immédiat. Les manques d'égards envers les voisins doivent pouvoir être rattachés aux locataires. Or, la violation du devoir de diligence n'est pas nécessairement le fait du locataire (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, n. 3.1.6, p. 677), mais peut être réalisée par des personnes dont il répond y compris les invités et clients (Lachat, *op. cit.*, n. 5.8, p. 812). De plus, l'art. 22 de la loi sur la restauration, le débit de boissons et l'hébergement (LRDBH; RS I.2.21) prévoit que «l'exploitant doit veiller au maintien de l'ordre dans son établissement et prendre toutes les mesures utiles à cette fin; il doit exploiter l'établissement de manière à ne pas engendrer d'inconvénients graves pour le voisinage; si l'ordre est sérieusement troublé ou menacé de l'être, que ce soit à l'intérieur de l'établissement ou dans ses environs immédiats, il doit faire appel à la police.» Partant, l'argument selon lequel les appelants ne peuvent être tenus responsables des agissements de leurs clients à l'extérieur du café n'est pas pertinent, dans la mesure où il a pu être établi grâce à différents témoignages que les incivilités sont bien le fait de la clientèle du F._____. Compte tenu de la période sur laquelle s'étendent les diverses plaintes des voisins, ainsi que des nombreux avertissements, rappels à l'ordre et mises en demeure de la bailleuse sur la base des réclamations adressées à la régie, il est manifeste que le maintien du bail est devenu insupportable.

E. 3.3

Par conséquent, la résiliation du bail notifiée par la bailleuse le 5 octobre 2010 pour le 30 novembre 2010 est justifiée par la violation persistante par les locataires de leur devoir de diligence envers les voisins pour les deux motifs susmentionnés (art. 257f al. 3 CO). Le jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 4

Aucune prolongation de bail n'est accordée selon l'art. 272a al. 1 let. b CO lorsqu'un congé est donné en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, de sorte qu'il n'est pas utile de procéder à l'examen de sa pertinence en l'espèce.

E. 5

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 avril 2013 par A._____, B._____ et C._____ contre le jugement JTBL/175/2013 rendu le 22 février 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/28239/2010-1-B. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Blaise PAGAN, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, 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.

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