

GE_GERICHTE C/29527/2009 vom 31. Mai 2013

GE Cour de justice, 2013-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29527_2009

FR: GE_GERICHTE C/29527/2009 du 31 mai 2013

IT: GE_GERICHTE C/29527/2009 del 31 maggio 2013

Regeste

BAIL À LOYER; LOCAL PROFESSIONNEL; AFFECTATION; ACCORD DE VOLONTÉS; UTILISATION; RÉSILIATION | CO.257f

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, 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). 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 avancent 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 (Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, n o 8 ad art. 308). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_189/2011 du 4 juillet 2011 = ATF 137 III 389 ; 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; ATF 136 III 196 consid. 1.1). Quant au dies a quo, il court dès la fin de la procédure judiciaire. Dès lors que la valeur litigieuse doit être déterminable lors du dépôt du recours, il convient de se référer à la date de la décision cantonale (arrêts du Tribunal fédéral 4A_187/2011 du 9 juin 2011 et 4A_189/2011 du 4 juillet 2011).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux commerciaux, charges comprises, s'élève à 29'772 fr. par an. En prenant en compte une période de protection de trois ans dès la fin de la présente procédure, la prochaine échéance utile serait le 28 février 2021, vu le renouvellement de cinq ans en cinq ans et le délai de préavis. La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr. (29'772 fr. x 7 ans et 2 mois = 213'366 fr.).

E. 1.3

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

E. 2

En vertu de l'art. 405 CPC, l'appel contre un jugement communiqué après l'entrée en vigueur du CPC est soumis au nouveau droit de procédure. En revanche, dès lors qu'en application de l'art. 404 CPC, le Tribunal des baux et loyers a continué à appliquer l'ancien droit de procédure, c'est la bonne application de cet ancien droit par les juges de première instance qui sera contrôlée (Tappy, Code de procédure civile commenté, n. 25 ad art. 405 CPC).

E. 3

3.1 Selon l'art. 257f CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (al. 1). S'il s'agit d'un immeuble, il est tenu d'avoir, pour les personnes habitant la maison et les voisins, les égards qui leur sont dus (al. 2). 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, s'agissant ici d'un bail d'habitation, peut résilier le contrat moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3). La résiliation prévue à l'art. 257f CO suppose ainsi la réalisation de plusieurs conditions cumulatives : - une violation du devoir de diligence incombant au locataire; - un avertissement écrit du bailleur; - la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation; - le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur; - le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 4.1, in SJ 2012 I p. 443). 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 et l'arrêt cité). Peu importe d'ailleurs que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 déjà cité, consid. 4.1). La résiliation, en application de l'art. 257f CO, exige que les perturbations se poursuivent malgré la mise en demeure et qu'elles atteignent un degré de gravité qui rend insupportable la continuation du contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.331/2004 du 17 mars 2005 consid. 1.1.4). Pour qu'apparaisse le caractère insupportable des nuisances, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité face à leur continuation. 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 déjà cité, consid. 5.3).

E. 3.2

Le caractère insupportable du maintien du bail est une condition de la résiliation anticipée de l'art. 257f CO lorsque le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins. Cette condition tombe en revanche lorsque le locataire affecte la chose à une utilisation incompatible avec les stipulations du contrat, qui justifie également une résiliation anticipée sur la base de l'art. 257f al. 3 CO (ATF 132 III 109 consid. 2).

E. 4

4.1 Pour juger du respect ou du non-respect de la destination des locaux, il convient en premier lieu de déterminer l'usage convenu. 4.1.1 Le bail porte la mention "à l'usage d'un institut de beauté exclusivement" . Cependant, il est établi que E_____, premier bailleur, et F_____, colocataires, se sont rencontrés au bureau de E_____ avant la conclusion du bail et que F_____ a indiqué que l'arcade était destinée à un institut de beauté et à un salon de massage. Les avis des parties divergent quant à la définition d'un salon de massage. Il est vrai que cela peut recouvrir, dans le langage courant, des activités à caractère sexuel, mais ce n'est pas nécessairement le cas. Les parties ont intégré aux clauses particulières du contrat un article 42 prévoyant que les locataires veilleront à ce que l'exercice de leur profession n'incommode pas les autres locataires de l'immeuble. Cela étant, l'on ne saurait tirer de cette clause la conclusion selon laquelle les parties auraient convenu comme destination des locaux une activité incluant de la prostitution. En définitive, l'on ne saurait inférer des circonstances au moment de la conclusion du bail que la destination des locaux inclurait une activité de prostitution. 4.1.2 La destination des locaux peut toutefois avoir été modifiée par acte concluant, puisque la conclusion d'un contrat de bail et a fortiori sa modification (pour autant qu'elle ne soit pas défavorable aux locataires) n'est soumise à aucune exigence de forme particulière (art. 11 CO; ATF 128 III 419 consid. 2.2 et 119 II 147 consid. 5). En l'espèce, le premier bailleur a mis en demeure les locataires le 14 novembre 2006 de respecter la destination des locaux figurant dans le contrat de bail, ceci sous menace de résiliation au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Par la suite, le bail n'a pas été résilié, bien que le bailleur ait été au courant du courrier de la régie du mois de novembre 2006 ainsi que des plaintes car : "dans la mesure où la situation rentrait dans l'ordre et qu'il n'y avait pas de remue-ménage, il n'y avait pas de raison de résilier le bail suite à la mise en demeure de novembre 2006" . Il résulte de ce qui précède que ce qui importait au bailleur n'était pas réellement la destination des locaux mais le fait qu'il n'y ait pas de nuisances provoquant des plaintes du voisinage. Le bailleur a d'ailleurs déclaré au Tribunal qu'il aurait appris les activités du salon par ouï-dire car des gens le charriaient, sans qu'il précise à quel moment cela avait été le cas. En s'accommodant de la situation, du mois de novembre 2006 jusqu'au moment de la nouvelle mise en demeure du 2 novembre 2009 puis de la résiliation du bail du 2 décembre 2009, soit pendant près de trois ans, le bailleur a accepté la modification de la destination des locaux par acte concluant, le délai étant largement suffisant à cet égard (arrêt du Tribunal fédéral 4C.441/2004 du 27 avril 2005 consid. 2). Il suit de là que l'activité effectivement exercée dans les locaux litigieux ne viole pas le contrat de bail de sorte que sous cet angle, de sorte que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas réalisées.

E. 4.2

Reste à examiner si les nuisances alléguées par la bailleuse, sont susceptibles de fonder la résiliation du bail.

E. 4.2.1

A cet égard, il sera rappelé que l'ancien droit de procédure civile ne permettait pas la prise en compte de témoignages indirects, ni de témoignages écrits (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaires de la loi de procédure civile, n. 4, ad art. 186 aLPC et n. 5, ad art. 222 aLPC). Dans cette mesure, il ne pourra être tenu compte des pétitions en tant qu'elles n'auront pas été confirmées en audience, ni des témoignages indirects.

E. 4.2.2

Il ressort des enquêtes qu'un seul témoin, M_____, a elle-même constaté des nuisances. Une partie d'entre elles a pris fin dans le courant de l'année 2009 avec l'installation d'un code sur la porte d'entrée de l'immeuble et selon elle, les autres nuisances, soit des bruits et vibrations provenant du salon "G_____" ont perduré jusqu'à la mi-2012, soit au-delà de la mise en demeure et de la résiliation du bail.

E. 4.2.3

Cela étant, il apparaît que ces nuisances ne sont pas celles faisant l'objet de la mise en demeure du 2 novembre 2009, laquelle mentionne la destination des locaux ainsi que des allers et venues indésirables de personnes à toute heure de la journée et de la nuit ainsi que des nuisances sonores de ces mêmes personnes restant devant l'établissement à discuter en petits groupes. Or, comme en dénote le terme "persiste" figurant à l'art. 257f al. 3 CO, le comportement reproché aux locataires à l'appui de la résiliation de bail doit être en rapport avec les griefs contenus dans la protestation écrite (Wessner, Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux in 14 ème séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2006, p. 20, n. 74). Il en découle que les griefs figurant dans la mise en demeure du 2 novembre 2009 et leur éventuelle persistance après ladite mise en demeure ne sont pas établis et que la mise en demeure pour les griefs rapportés par le témoin M_____ fait défaut. En effet, même s'il faut éviter de se montrer trop restrictif, il est indispensable in casu de faire une distinction entre les nuisances provenant directement des locaux et ceux provenant de l'extérieur de ceux-ci, puisque E_____ a confirmé que les clients du bar en face de l'immeuble venaient traîner le soir dans la cour de l'immeuble, y abandonnant des bouteilles, des cigarettes et urinant parfois.

E. 4.3

Il s'en suit que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO n'étant pas réalisées, le congé est inefficace, ce qui dispense la Chambre des baux et loyers d'examiner les conclusions portant sur l'annulation du congé, la prolongation de bail et l'évacuation.

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 par A_____ contre le jugement JTBL/594/2013 rendu le 31 mai 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29527/2009-3-B. Au fond : Annule ce jugement et statuant à nouveau : Constate l'inefficacité du congé donné par B_____ par avis officiel du 2 décembre 2009 pour le 31 janvier 2010 et portant sur les locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble rue D_____ 13 à Genève. Déboute B_____ de ses conclusions en évacuation. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. 1.2).

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