



POUVOIR JUDICIAIRE

C/22111/2022

ACJC/1436/2025

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 15 OCTOBRE 2025**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, c/o B \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 avril 2025, représentée par [la régie] C \_\_\_\_\_,

et

**Monsieur D** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, **Monsieur E** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, **Monsieur F** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, **Monsieur G** \_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, **Monsieur H** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ et **I** \_\_\_\_\_ SA, c/o Me AD \_\_\_\_\_, avocate, \_\_\_\_\_, intimés, représentés par Me Maud VOLPER, avocate, boulevard Georges-Favon 14, 1204 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 27 octobre 2025

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/379/2025 du 15 avril 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a déclaré inefficace le congé notifié le 6 octobre 2022 pour le 30 novembre 2022 à D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SA par A\_\_\_\_\_ SA, concernant l'arcade d'environ 190 m<sup>2</sup> et le dépôt d'environ 14 m<sup>2</sup>, situés respectivement au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Le jugement entrepris a été notifié à A\_\_\_\_\_ SA le 22 avril 2025 et à D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SA le 23 avril 2025.

En substance, le Tribunal a considéré que le congé extraordinaire notifié par la bailleuse ne satisfaisait pas aux exigences légales de l'art. 257f al. 3 CO, les comportements reprochés aux locataires n'atteignant pas le degré de gravité nécessaire pour retenir que le maintien du bail serait insupportable pour la bailleuse – qui avait notamment accepté que les locaux soient destinés à l'exploitation d'un bar – ou pour les habitants de l'immeuble concerné.

- B. a.** Par acte expédié le 27 mai 2025 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement. Elle conclut à ce que les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris soient annulés, à ce que la résiliation du bail du 6 octobre 2022, avec effet au 30 novembre 2022, soit déclarée valable et à ce que toute prolongation de bail soit refusée aux locataires.

**b.** Par réponse expédiée le 1<sup>er</sup> juillet 2025, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SA (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 7 et 17 juillet 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.

**d.** Par pli du 14 août 2025, le greffe de la Cour a avisé les parties de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 5 juin 2020, A\_\_\_\_\_ SA, d'une part, et D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_, H\_\_\_\_\_ et I\_\_\_\_\_ SA, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer commercial portant sur la location d'une arcade d'environ 190 m<sup>2</sup> et d'un dépôt d'environ 14 m<sup>2</sup>, situés respectivement au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

La destination des locaux était un "*bar et restauration froide*".

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de dix ans et quinze jours, du 15 juillet 2020 au 31 juillet 2030, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation de l'une ou l'autre des parties respectant un préavis de six mois.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 4'987 fr. par mois, soit 59'844 fr. par an, hors charges dès le 1<sup>er</sup> mars 2022.

**b.** A teneur de l'art. 23 des clauses additionnelles au contrat de bail, "*le locataire veillera à ce que les autres locataires de l'immeuble et les voisins ne subissent aucune nuisance du fait de ses activités ou de l'exploitation de son établissement. Il s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin d'éviter la propagation de bruits ou de mauvaises odeurs émanant de ses locaux ou installations techniques. Le locataire veillera à ce que ses employés et sa clientèle adoptent un comportement adéquat et il s'engage à ne tolérer aucun laisser-aller. Les jeux bruyants, la musique à fort volume, les bals, etc. sont prohibés dans les locaux loués. Le locataire est en outre responsable des agissements de ses clients dans le périmètre immédiat de ses locaux. Le locataire sera responsable de toutes les revendications éventuelles émises par les autres locataires de l'immeuble ou des tiers à la suite de cas dans lesquels les dispositions qui précèdent n'auront pas été respectées*".

**c.** Les locaux étaient auparavant exploités en tant que mercerie.

**d.** Le 5 octobre 2020, les locataires ont obtenu une autorisation de construire de l'Office cantonal des autorisations de construire (ci-après : OAC) afin d'exploiter l'établissement en tant que bar.

Dans le cadre de l'obtention de cette autorisation, le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après : SABRA) a, le 8 septembre 2020, préavisé favorablement le projet des locataires, sous conditions, à savoir notamment que l'établissement serait sans sonorisation et qu'un rapport acoustique devrait établir le respect des normes légales relatives à la protection contre le bruit et de la norme SIA 181 pour les installations de l'établissement.

**e.** Le 6 novembre 2020, le bureau J\_\_\_\_\_ SARL, mandaté par les locataires, a établi un rapport acoustique suite aux travaux entrepris par ceux-ci dans les locaux, à savoir le doublage du plancher et l'isolation des gaines techniques. A teneur du rapport, les mesures acoustiques, réalisées au niveau de l'arcade du rez-de-chaussée et dans la chambre du logement du 1<sup>er</sup> étage située au-dessus de l'établissement, respectaient les normes en vigueur, tant pour les bruits de chocs que pour les bruits aériens.

**f.** L'exploitation du bar "K\_\_\_\_\_" a débuté le 19 avril 2021. L'établissement ferme à minuit en semaine et à 02h00 le weekend.

**g.** Par courrier du 12 août 2021, L\_\_\_\_\_, et M\_\_\_\_\_, qui occupent un logement dans l'immeuble, se sont plaints auprès de la bailleuse de nuisances sonores jusqu'à 4h30 du matin provenant du bar situé au rez-de-chaussée et d'incivilités de la part d'individus qui entraient dans l'immeuble et tapaient à leur porte; à ce titre, ils réclamaient une réduction de loyer.

**h.** Par échanges de courriers des 17 août et 6 septembre 2021, la bailleuse a informé les locataires de cette plainte, leur rappelant les horaires de fermeture de l'établissement et que tout comportement inadéquat pouvait entraîner la résiliation du bail. Les locataires lui ont répondu que plusieurs mesures étaient prises contre le bruit, notamment la fermeture de la terrasse à minuit, un chuchoteur le weekend, aucune musique en terrasse, la sensibilisation de la clientèle au bruit, et la fermeture complète de l'établissement à 02h00 du matin; les plaintes devaient provenir de quelques individus mal intentionnés.

**i.** Le 8 novembre 2021, N\_\_\_\_\_, O\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_ et Q\_\_\_\_\_, locataires de l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage au-dessus de l'établissement, se sont plaints auprès de la bailleuse des nuisances sonores provenant du bar, tant de la terrasse que de l'intérieur; ils entendaient fortement l'activité du bar, notamment des cris et des chants des clients, de la musique très forte et le bruit du nettoyage après la fermeture. Ils étaient troublés dans leur sommeil et réclamaient à la bailleuse une réduction de loyer ainsi que la cessation des nuisances.

**j.** Par courrier du 10 décembre 2021, la bailleuse a informé les locataires de cette nouvelle plainte, les priant de prendre sans délai toutes les dispositions nécessaires afin de faire cesser ces nuisances excessives.

Par réponse du 30 décembre 2021, les locataires ont rappelé avoir pris plusieurs mesures contre le bruit depuis l'ouverture de l'établissement et avoir notamment pris contact avec O\_\_\_\_\_, ce dernier pensant que le bruit pouvait venir de l'insonorisation du bâtiment, étant précisé que dans l'arcade, l'insonorisation avait entièrement été refaite en 2021.

**k.** Le 20 janvier 2022, P\_\_\_\_\_ s'est à nouveau plaint à la bailleuse des nuisances sonores, précisant qu'il avait dû faire appel à la police plus de dix fois depuis sa dernière plainte.

**l.** Le 25 janvier 2022, la bailleuse a mis en demeure les locataires de se conformer à leur contrat de bail, en cessant toute action troublant le voisinage (discussions très animées, musique excessive, cris et chants, bruits et discussions après la fermeture), précisant avoir reçu de nouvelles plaintes et avoir été

contactée par la police qui avait dû intervenir à plusieurs reprises. La mise en demeure valait sommation au sens de l'article 257f al. 3 CO.

**m.** Le 3 février 2022, la police a établi un rapport d'intervention du 28 janvier 2022 dont il ressortait que les policiers, à la suite d'une plainte pour bruit et cris venant de l'établissement des locataires, avaient constaté des nuisances sonores, à savoir du bruit de musique de nature à troubler la tranquillité publique et des cris de clients à l'intérieur du bar.

**m.a** Le 23 février 2022, un nouveau rapport de police a été établi pour une intervention du 19 février 2022; les policiers s'étaient rendus durant vingt-cinq minutes dans l'appartement de O\_\_\_\_\_ et avaient constaté que les éclats de voix des clients et chansons s'entendaient à un niveau sonore élevé dans l'appartement.

**m.b** Le 15 mars 2022, un autre rapport a été établi concernant une intervention du 19 février 2022, lors de laquelle de la musique excessivement forte et des cris de clients avaient été entendus.

**m.c** Le 11 avril 2022, la police a établi un nouveau rapport pour une intervention du 25 mars 2022, constatant que le bruit causé par les clients du bar était audible depuis la voie publique, ce qui troublait la tranquillité du voisinage.

**m.d** A teneur du journal des mains-courantes de la police cantonale et municipale de la Commune de R\_\_\_\_\_ [GE], adressé au Tribunal le 30 septembre 2024 par la Conseillère d'Etat S\_\_\_\_\_, entre le 14 novembre 2021 et le 30 mars 2022, les agents de police avaient donné suite à seize appels téléphoniques pour lesquels ils n'avaient constaté aucun bruit excessif ni en terrasse, ni à l'intérieur du bar, hormis les quatre interventions qui avaient fait l'objet des rapports susmentionnés constatant des nuisances troublant la tranquillité du voisinage.

**n.a.** Les 7 et 18 février 2022, P\_\_\_\_\_ s'est à nouveau plaint à la régie de nuisances sonores venant de l'établissement, la police étant à nouveau intervenue à plusieurs reprises depuis la dernière plainte. Les nuisances impactaient sa santé et celle de sa famille, son fils et sa fille habitant également l'immeuble, ainsi que sa petite-fille âgée de 3 ans.

Des attestations médicales étaient annexées auxdits courriers; l'une du 11 février 2022 de la pédiatre de la petite-fille de P\_\_\_\_\_ indiquant que celle-ci souffrait de troubles du sommeil importants, pouvant avoir des répercussions importantes sur son bon développement psychomoteur et l'autre du 7 février 2022 du médecin de O\_\_\_\_\_ attestant qu'en raison de son état de santé, il était impérieux qu'il puisse vivre dans un appartement calme, à l'abri des nuisances sonores, car il souffrait de migraines invalidantes déclenchées par les facteurs bruyants.

**n.b** Par courrier du 28 février 2022, P\_\_\_\_\_ s'est à nouveau plaint du bruit auprès de la bailleresse. Une pétition, annexée à son courrier, signée par vingt-trois locataires de l'immeuble et cinq membres de sa famille, sollicitait la fermeture du bar.

**n.c** Le 31 mars 2022, O\_\_\_\_\_ s'est également plaint de nuisances sonores auprès de la bailleresse, en annexant une vidéo postée par le bar sur *Instagram* montrant des festivités en cours.

**o.** Par courrier du 7 mars 2022, le SABRA a informé les locataires que suite aux doléances reçues du voisinage concernant les nuisances sonores venant de leur établissement, le Service avait objectivé la gêne éprouvée par des mesurages. Ceux-ci avaient été effectués les 10 et 13 février 2022 et démontraient un niveau d'évaluation dans le logement de O\_\_\_\_\_ de 34 dB, soit 4 dB supérieures aux valeurs limites entre 22h00 et 07h00, selon le degré de sensibilité DS III de l'ordonnance sur la protection contre le bruit. Aux termes du rapport, il était rappelé que l'isolation acoustique de l'établissement vis-à-vis des logements les plus exposés ne permettait pas la diffusion de musique.

Par réponse du 8 juin 2022, les locataires ont informé le SABRA qu'un acousticien avait validé les installations de leur établissement dans le cadre de la demande d'autorisation de construire; l'attestation globale de conformité confirmait, par ailleurs, que l'isolation phonique de l'arcade respectait les normes en vigueur.

**p.** Par courrier du 11 mars 2022, la bailleresse a enjoint les locataires de mettre leur établissement en conformité avec le rapport du SABRA, dans un délai de trente jours; un rapport d'un acousticien devait lui être transmis après les démarches entreprises afin d'effectuer de nouveaux tests dans l'appartement de O\_\_\_\_\_.

**q.** Depuis mars 2022, I\_\_\_\_\_ SA a conclu un contrat de mandat avec T\_\_\_\_\_ SARL, mettant à disposition des locataires un chuchoteur les vendredis et samedis soirs et certains autres soirs du mois, en fonction des périodes où le bar était plus fréquenté.

Les locataires ont également fait poser des panneaux d'isolation phonique sur le plafond des locaux de l'arcade; il ressort des pièces du dossier que ceux-ci ont été mis en place à la fin du mois de juin 2022.

Par ailleurs, ils ont débranché l'un des trois haut-parleurs présents dans les locaux, soit celui situé au-dessous de l'appartement de O\_\_\_\_\_ et ont coupé les basses des trois enceintes.

Ils ont informé la bailleresse de la mise en place de ces différentes mesures, par courrier du 3 juin 2022.

**r.** Les 9 et 13 mai et le 14 juin 2022, le Service de police du commerce et de lutte contre le travail au noir (ci-après : PCTN) a fait parvenir aux locataires les quatre rapports de police (des 3 et 23 février, 15 mars et 11 avril 2022) et le rapport du SABRA (du 7 mars 2022) et les a informés qu'il envisageait de prononcer une sanction à leur encontre.

Après déterminations des locataires, le PCTN leur a infligé une sanction administrative, soit une amende de 1'605 fr., le 2 novembre 2022 estimant que les faits ressortant des quatre rapports de police constituaient des infractions à la loi sur la restauration, le débit de boissons, l'hébergement et le divertissement (ci-après : LRDBHD).

**s.** Le 12 juin 2022, N\_\_\_\_\_ s'est plainte auprès de la bailleresse des nuisances entendues jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage, malgré toutes les fenêtres fermées.

**t.** Le 27 juillet 2022, la bailleresse a mis en demeure les locataires de se conformer au rapport du SABRA du 7 mars 2022 d'ici au 31 octobre 2022 et de produire une attestation de ce service confirmant la mise en conformité des locaux, de respecter les horaires d'ouverture de l'établissement et de se conformer aux clauses du bail par rapport aux nuisances occasionnées au voisinage. A défaut le bail serait résilié moyennant trente jours de préavis, au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

Les locataires se sont déterminés par courrier du 15 septembre 2022, contestant tant les violations, reprochées par la bailleresse, de leurs obligations contractuelles que toutes violations des normes légales.

**u.** La bailleresse a reçu de nouvelles plaintes de O\_\_\_\_\_ les 29 et 30 juillet 2022, 16, 18 et 19 août 2022, ainsi que le 6 octobre 2022.

**v.** Par avis officiels du 6 octobre 2022, la bailleresse a résilié le bail pour le 30 novembre 2022, se référant aux motifs exposés dans sa mise en demeure du 27 juillet 2022.

**w.** La bailleresse a reçu de nouvelles plaintes de O\_\_\_\_\_ les 12 et 18 octobre 2022.

**x.** Par requête déposée le 4 novembre 2022 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 13 mars 2023 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 24 avril 2023, les locataires ont conclu au constat de l'inefficacité du congé notifié le 6 octobre 2022 et, subsidiairement, à son annulation.

---

y. Par réponse du 16 juin 2023, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions, au constat de la validité du congé et au refus de toute prolongation du bail.

Par chargés complémentaires des 25 septembre 2023 et 4 mars 2025, elle a notamment produit des plaintes de la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ reçues entre les mois de juillet 2022 et septembre 2023, ainsi qu'un échange entre O\_\_\_\_\_ et le SABRA daté du 24 février 2025 confirmant que l'établissement ne pouvait pas être exploité «avec sonorisation».

z. Des audiences se sont tenues par-devant le Tribunal les 26 septembre 2023, 6 février 2024, 23 avril 2024, 28 janvier 2025 et 4 mars 2025.

aa. D\_\_\_\_\_, locataire et administrateur de la société locataire I\_\_\_\_\_ SA, a déclaré qu'à part la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_, il n'avait reçu aucune plainte d'autres locataires, notamment pas des signataires de la pétition. Une réunion avait eu lieu avec la régie et la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ mais cette dernière était d'accord de discuter uniquement si l'établissement prenait l'intégralité de son loyer à sa charge, le père en faisait également une question de principe. Le chuchoteur engagé représentait un budget de 20'000 fr. à 25'000 fr. par année. La police venait très régulièrement dans le bar, de deux à quatre fois par semaine, parfois deux à trois fois par soir, que ce soit dans le cadre de sa ronde ou de plaintes de la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_. Il n'y avait toutefois plus eu de rapport après celui de mars 2022.

U\_\_\_\_\_, représentant de la bailleresse, a confirmé qu'à part la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ et les époux L\_\_\_\_\_/M\_\_\_\_\_, aucun autre voisin ne s'était plaint. Ces derniers étaient partis et la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ était aujourd'hui regroupée dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage. La décision de résiliation était motivée par les plaintes de la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ et par le rapport du SABRA.

bb. Entendu en qualité de témoin, O\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il habitait l'immeuble depuis sa naissance en 1996 et occupait aujourd'hui l'appartement du 1<sup>er</sup> étage juste au-dessus du bar, avec sa femme, leurs deux enfants et ses parents. L'appartement faisait toute la surface du bar. Les principales nuisances étaient le bruit, principalement lors des anniversaires, et l'accessibilité à l'immeuble lorsque les clients du bar étaient devant la porte. Concernant la musique, il y avait eu une amélioration depuis quelques temps, même s'il l'entendait encore quand le volume était augmenté. Le bruit était un problème généralement les jeudis, vendredis et samedis. Il était arrivé que ses filles soient réveillées en pleine nuit par le bruit. C'était lui qui avait initié la pétition et des voisins aux 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages lui avaient dit qu'ils entendaient du bruit de la terrasse fenêtres ouvertes en été.

---

Entendu en qualité de témoin, V\_\_\_\_\_, ilotier au poste de police de W\_\_\_\_\_ depuis juin 2020, a déclaré que la situation était nouvelle pour le voisinage avec l'installation du bar car avant, les locaux étaient exploités en commerce de détails. Il y avait eu dix-huit appels à la police cantonale en 2021, quarante-quatre en 2022 et dix en 2023, puis deux depuis le début de l'année 2024. Entre juillet et octobre 2022, il y avait eu quatre appels en juillet et un en septembre. Les trois quarts des appels provenaient de la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_. Une autre personne habitant à la rue 2\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ se plaignait également. Vu la nette baisse des appels, il pouvait parler d'amélioration de la situation, dix appels par année pouvant être considérés comme faibles dans l'hyper centre-ville. Au-delà des mois de mars et avril 2022, aucun rapport de dénonciation ne ressortait des bases de données.

Entendu en qualité de témoin, Y\_\_\_\_\_, ilotier à la police municipale du poste de X\_\_\_\_\_, ayant exercé ses fonctions dans le quartier de W\_\_\_\_\_ entre 2021 et 2022, a déclaré qu'il avait été amené à intervenir sur place au bar au vu du nombre d'appels, dans le but de tenter une médiation. Il avait rencontré uniquement D\_\_\_\_\_, qui était disposé à trouver une solution. Au cours de l'année 2022, il y avait eu environ soixante passages de patrouilles préventives de la police municipale dont "*un tout petit peu de retour*" quant au bruit.

Entendue en qualité de témoin, Z\_\_\_\_\_, locataire d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage au-dessus du bar, côté cour intérieure, depuis le mois de février 2023, a déclaré qu'elle entendait parfois un petit peu de bruit notamment de la musique, de manière légère, tout au long de l'année, fenêtres fermées, le bruit s'arrêtant généralement vers minuit; des clients criaient parfois lors de matchs de foot et lors d'anniversaires, essentiellement le vendredi soir et le samedi soir; il n'y avait pas de nuisances particulières les autres soirs.

Entendue en qualité de témoin, AA\_\_\_\_\_, locataire d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage situé directement au-dessus du bar, depuis juillet 2020, a déclaré qu'elle entendait un peu de bruit le week-end en été, quand elle avait les fenêtres ouvertes. Lorsque les fenêtres étaient fermées, elle n'était pas gênée par le bruit. Elle était rarement chez elle les soirs du week-end car elle sortait. La semaine, elle n'était pas gênée par le bar.

Entendu en qualité de témoin, AB\_\_\_\_\_, locataire d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage situé juste au-dessus du bar depuis juillet 2021, a déclaré qu'avant le bar, les locaux étaient exploités en tant que mercerie. Il occupait son logement environ trois fois par semaine depuis un an et demi. Il se couchait tôt et se levait tôt. Il lui arrivait parfois d'entendre des voix en provenance du bar. Il n'entendait pas spécialement de musique. Son séjour donnait directement sur la terrasse; il entendait plus de bruit en été, fenêtres ouvertes. Le bruit qu'il entendait était dans le respect et il ne s'agissait pas de "*brouhaha*". Le week-end, devant l'immeuble,

des clients fumaient avec un verre à la main, mais cela faisait partie de la jeunesse et de la vie. Depuis cinq ou six mois, il y avait eu un bon frein au niveau des nuisances.

Entendu en qualité de témoin, AC\_\_\_\_\_, ancien co-gérant du bar d'août 2021 à novembre 2024, a déclaré qu'à part la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_, il n'avait jamais été confronté à des plaintes du voisinage pour des nuisances sonores. Pour atténuer les nuisances, un chuchoteur avait été engagé les jeudis, vendredis et samedis soirs, et toute l'isolation phonique du plafond avait été refaite, mais pour O\_\_\_\_\_, cela n'avait rien changé. Le bar était fermé le dimanche et le lundi. Les mardis et mercredis, le bar était plus calme, sans musique. Entre 2021 et 2022, la police passait tous les soirs au bar, parfois plusieurs fois par soir, à chaque fois sur appel. L'établissement n'avait jamais eu de problèmes quant à des heures de fermeture trop tardives.

**cc.** A l'issue de l'audience du 4 mars 2025, les parties ont procédé aux plaidoiries finales et la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

## **EN DROIT**

- 1. 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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

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 consid. 1.1; 136 III 196 consid. 1.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En l'espèce, le jugement entrepris, déclarant le congé notifié aux locataires inefficace, constitue une décision finale au sens des dispositions légales susvisées. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. au vu du montant du loyer de 59'844 fr. par année, multiplié par trois, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.3** Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a, 146 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**1.4** Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

**1.5** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté de manière incomplète les faits de la cause et d'avoir violé l'art. 257f al. 3 CO en déclarant inefficace la résiliation de bail adressée aux locataires le 6 octobre 2022, avec effet au 30 novembre 2022.

En substance, elle reproche au Tribunal de ne pas avoir retenu que le rapport du SABRA du 7 mars 2022 comportait l'obligation de ne diffuser aucune musique dans les locaux litigieux et que les locataires avaient persisté à en diffuser même après la notification du congé. De son point de vue, c'est à tort que les premiers juges ont considéré que l'activité des intimés n'avait pas occasionné de nuisances sonores excessives au voisinage; vu l'interdiction de la musique mentionnée dans le rapport du SABRA du 7 mars 2022, les quatre rapports d'infractions de police, l'amende infligée par le PCTN, les plaintes des locataires du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ainsi que la pétition de certains habitants de celui-ci, il était manifeste que ces nuisances atteignaient le degré requis au sens de l'art. 257f al.3 CO.

**2.1** Le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire et conformément au contrat; 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 (art. 257f al. 1 et 2 CO).

Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, 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.

La résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes: une violation du devoir de diligence incombant au

---

locataire, un avertissement écrit préalable 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 et, enfin, le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_468/2020 du 9 février 2021 consid. 4.1; 4A\_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3.1.1; 4A\_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2).

L'application du régime de l'art. 257f al. 3 CO requiert un avertissement écrit du bailleur. L'avertissement doit indiquer précisément quelle violation est reprochée au locataire, afin que celui-ci puisse rectifier son comportement (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_284/2024 du 17 décembre 2024 consid. 4.2; 4A\_500/2023 du 11 avril 2024 consid. 5.1.2; 4A\_655/2017 du 22 février 2018 consid. 3; 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.2; LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3e éd. 2021, n. 10 ad art. 257f CO; HIGI/BÜHLMANN, in Zürcher Kommentar, 5e éd. 2019, n. 51 ad art. 257f CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 887, n. 3.1.7)

**2.1.1** La violation du devoir de diligence peut consister dans le non-respect du repos nocturne, qui porte atteinte à la tranquillité des autres locataires. Les excès de bruit constituent, en cas de persistance malgré un avertissement, des motifs typiques de congé pour manque d'égards envers les voisins. Peu importe que les excès de bruit soient dus au locataire lui-même ou à des personnes qui occupent son appartement (ATF 136 III 65 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_722/2012 du 1<sup>er</sup> mai 2013 consid. 2.2 et 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011 consid. 3.4).

Dans l'appréciation des égards dus aux voisins, il faut admettre une certaine marge de tolérance, laquelle dépend entre autres de l'environnement (quartier bruyant ou non), de la destination des locaux (à usage d'une famille nombreuse, par exemple), de la qualité de la construction et de l'insonorisation ou des dispositions particulières du contrat (exemple: le bailleur a beaucoup insisté sur la tranquillité de l'immeuble), de la durée des perturbations reprochées au locataire, de la fréquence de leur répétition et des efforts accomplis, ou non, par le perturbateur. La mesure de cette tolérance s'apprécie en équité et selon les règles sur les droits de voisinage (art. 684 CC), les normes professionnelles et les dispositions du droit administratif relatives à la tranquillité publique et à la protection de l'environnement (LACHAT, op. cit., p. 62-63, n.1.3.13, et p. 890, n. 3.1.10).

**2.1.2** En cas de résiliation pour manque d'égards envers les voisins, s'agissant de la force probante des pétitions et contre-pétitions, l'expérience de la vie enseigne que les protagonistes n'hésitent pas à amplifier leurs récriminations en sollicitant leurs autres voisins, qui sont beaucoup moins, voire pas du tout, concernés. Les pétitions signées, parfois hâtivement, sur le palier de la porte ne peuvent emporter un grand crédit par devant une juridiction sans autres enquêtes approfondies. Quelques fois même, pour rester neutre et ne pas être impliqué malgré lui dans le

---

conflit, le locataire signe la pétition puis la contre-pétition (ACJC/998/2015 du 7 septembre 2015, consid. 2.2; ACJC/500/2013 du 22 avril 2013, consid. 6.6.1).

**2.1.3** La sévérité de la sanction, qui ferme la voie à toute prolongation judiciaire du bail (art. 272a al. 1 let. b CO), a conduit le Tribunal fédéral à juger que la violation du devoir imputable au locataire doit constituer un motif suffisamment grave (ATF 132 III 109, consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_286/2015 du 7 décembre 2015, consid. 3.1).

Pour satisfaire à la 4<sup>ème</sup> condition découlant de l'art. 257f al. 3 CO, soit le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, les manques d'égards envers les voisins doivent revêtir un certain degré de gravité. Comme la résiliation doit respecter les principes de la proportionnalité et de la subsidiarité, il faut que le maintien du bail soit insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison. Cette question doit être résolue à la lumière de toutes les circonstances de l'espèce, antérieures à la résiliation du bail (art. 4 CC; ATF 136 III 65 consid. 2.5 et les références citées ; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_2/2017 du 4 septembre 2017 consid 3.3.).

C'est au moment où la résiliation est donnée qu'il faut se replacer pour juger de sa validité (arrêts du Tribunal fédéral 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 et 4A\_263/2011 du 20 septembre 2011). Les faits postérieurs à la résiliation sont en principe insignifiants, sauf ceux qui éclairent les intentions des parties au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1).

**2.1.4** Il appartient au bailleur de prouver la réalisation de ces cinq conditions. Lorsque celles-ci ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_140/2019 du 26 septembre 2019 consid. 4.2).

Le bailleur doit pouvoir établir que le locataire ne tient pas compte de la protestation et des griefs qu'elle contient (LCHAT, op. cit., p. 888, n. 3.1.8). Le congé doit correspondre au fait pour lequel un avertissement initial a déjà été donné et ne pas survenir longtemps après ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_270/2001 du 26 novembre 2001; ACJC/1141/2003 du 10 novembre 2003).

**2.2** En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, en vain, les intimés n'ont pas persisté à refuser de se conformer aux injonctions contenues dans son avertissement du 27 juillet 2022.

Il ressort en effet de l'instruction de la cause que les locataires ont pris plusieurs mesures suite au rapport du SABRA du 7 mars 2022, telles que l'engagement de chuchoteurs pour les soirs de fin de semaine, la pose de panneaux d'isolation phoniques au plafond de l'arcade en juin 2022, ainsi que le débranchement des

basses des trois enceintes du bar et d'un hautparleur situé au-dessous de l'appartement de la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> étage, afin de réduire les nuisances sonores ressenties par cette dernière. Les témoignages d'habitants du 1<sup>er</sup> étage, dont O\_\_\_\_\_ lui-même, et des ilotiers de la police cantonale et municipale, viennent confirmer que la situation s'est effectivement améliorée à compter de la fin du mois de mars 2022, soit après les quatre interventions de police entre le 28 janvier et le 25 mars 2022 ayant fait l'objet de rapports et donnant lieu à la sanction administrative du PCTN.

Par ailleurs, à l'instar de ce que les premiers juges ont retenu, le rapport du 7 mars 2022 établi par le SABRA ne contenait aucune obligation pour les locataires d'exécuter une quelconque mesure quant à l'exploitation de leur établissement. Il leur était uniquement rappelé que l'isolation phonique de l'arcade ne permettait pas la diffusion de musique. En tout état de cause, il n'appartenait pas aux intimés de solliciter du SABRA la délivrance d'une attestation suite aux mesures qu'ils avaient entreprises entre les mois de mars et juin 2022.

Pour ces motifs déjà, l'appelante ne saurait se prévaloir du fait que les locataires n'auraient pas respecté les exigences contenues dans sa mise en demeure du 27 juillet 2022.

Au demeurant, il découle de l'art. 23 des clauses additionnelles au contrat de bail que les locataires s'engageaient à prendre toutes les précautions utiles afin d'éviter la propagation de bruits provenant de leur établissement, la musique "*à fort volume*" étant notamment prohibée; il ressort ainsi du contrat de bail que la diffusion de musique à un volume modéré était admise par l'appelante, à l'instar de ce que les premiers juges ont retenu. Elle ne saurait, par conséquent, être suivie lorsqu'elle plaide qu'il s'agirait d'une clause standard, rédigée avant le rapport du SABRA, qui n'aurait pas d'incidence en l'espèce.

Au vu des éléments qui précèdent, force est de constater que les locataires n'avaient aucune obligation contractuelle de cesser toute diffusion de musique, ni de produire à la bailleuse une attestation de mise en conformité qui serait délivrée par le SABRA. Quoiqu'il en soit, il appert que les intimés ont tenu compte des doléances de l'appelante contenues dans son avertissement, en prenant les mesures adéquates afin de minimiser les nuisances sonores ressenties par les habitants du logement situé au-dessus de leur arcade.

Il s'ensuit que la 3<sup>ème</sup> condition visée par l'art. 257f al. 3 CO, à savoir la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, fait défaut *in casu*.

---

**2.2.1** Par ailleurs, contrairement à ce que l'appelante fait valoir, les nuisances sonores invoquées n'atteignent pas le degré de gravité requis au sens de l'art. 257f al. 3 CO pour permettre de retenir que le maintien du bail serait insupportable pour la bailleuse.

Il ressort en effet des témoignages des habitants du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble et des ilotiers de la police cantonale et municipale que les bruits de la clientèle et la musique forte parfois en fin de semaine, lors d'anniversaires ou de matchs de football principalement, sont inhérents à l'exploitation d'un bar et n'apparaissent pas excessifs compte tenu de la situation de l'arcade en centre-ville, dans une rue bruyante, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la bailleuse.

Le fait que l'exploitation du bar par les locataires ait donné lieu à une sanction administrative du PCTN – consécutive au rapport du SABRA et aux quatre rapports de police entre fin janvier et fin mars 2022 – et soit l'objet de nombreuses plaintes de la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_, comme le soutient l'appelante, ne permettent pas pour autant de retenir *in casu* que les nuisances sonores litigieuses atteindraient le degré de gravité requis par la loi et la jurisprudence y relative pour justifier le congé extraordinaire notifié aux intimés. Au contraire, il ressort du dossier que les témoignages de tous les locataires habitant au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble durant la période litigieuse – hormis la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ – sont dénués de reproches vis-à-vis de l'établissement des intimés, aucun d'entre eux ne se plaignant de nuisances excessives.

Par ailleurs, les attestations médicales dont se prévaut l'appelante, établies les 7 et 11 février 2022 par le médecin de O\_\_\_\_\_ quant à des migraines et par la pédiatre de la petite-fille de P\_\_\_\_\_ s'agissant de troubles du sommeil, ne sont pas propres à démontrer que les nuisances sonores ressenties par la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_ seraient excessives au sens de l'art. 257f al. 3 CO. En tout état, ces attestations datent de février 2022; or, l'instruction de la cause a permis d'établir que la situation quant au bruit nocturne s'était améliorée dès la fin du mois de mars 2022, ce que O\_\_\_\_\_ a admis lui-même lors de son témoignage au Tribunal.

Enfin, l'appréciation des premiers juges quant à la pertinence de la pétition initiée par la famille N\_\_\_/O\_\_\_/P\_\_\_/Q\_\_\_\_\_, dont se prévaut l'appelante, n'est pas critiquable, dans la mesure où aucun locataire du 1<sup>er</sup> étage ne l'a signée et aucun des signataires n'a été entendu en première instance. De plus, l'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle affirme, en appel, que les époux L\_\_\_\_\_/M\_\_\_\_\_ auraient résilié leur bail et quitté l'immeuble en raison des nuisances provenant du bar; aucun élément du dossier ne démontrant les causes de leur départ.

Pour ces motifs, il appert que la 4<sup>ème</sup> condition visée par l'art. 257f al. 3 CO, à savoir le caractère insupportable du maintien du contrat pour le bailleur, n'est pas non plus réalisée. Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré inefficace le congé extraordinaire notifié aux intimés le 6 octobre 2022.

**2.2.2** Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelante sont infondés. Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 27 mai 2025 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/379/2025 rendu le 15 avril 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22111/2022.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN; Madame Maïté VALENTE, greffière.

**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*