

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28239/2010

ACJC/1024/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 30 AOÛT 2013**

Entre

**Madame A.**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE),

**Monsieur B.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE),

**Monsieur C.**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 février 2013, tous trois comparant par Me Karin Etter, avocate, 72, boulevard St-Georges, 1205 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

et

**D.**\_\_\_\_\_, intimée, représentée par **E.**\_\_\_\_\_ SA, ayant son siège\_\_\_\_\_ (GE), comparant par Me Jacques Berta, avocat, 7, rue Versonnex, 1207 Genève, en l'étude duquel elle élit domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2013.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/175/2013 du 22 février 2013, expédié pour notification aux parties le 1<sup>er</sup> mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité du congé notifié à A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ par avis officiel du 5 octobre 2010 pour le 30 novembre 2010, concernant l'arcade d'environ 86 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_(GE), a débouté les parties de toutes autres conclusions, et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, les premiers juges ont retenu que les nuisances subies quotidiennement par les voisins et provenant des locaux loués excédaient manifestement la mesure du raisonnable et que, dès lors, la bailleuse était en droit de résilier le bail avec effet immédiat pour violation du devoir de diligence.

- B. a.** Par acte déposé le 3 avril 2013 au greffe de la Cour de justice, A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que l'inefficacité du congé donné le 5 octobre 2010 soit constatée et, subsidiairement, à ce que le bail soit prolongé pour une durée maximale de 6 ans, à ce que des dommages-intérêts à titre d'indemnité pour résiliation anticipée du bail leur soient alloués et à ce qu'un délai supplémentaire leur soit accordé pour chiffrer le dommage causé par la résiliation du contrat de bail.

Dans leur acte d'appel, les locataires soutiennent que le jugement querellé a été rendu en violation de l'article 257f al. 3 CO, les premiers juges ayant considéré à tort que les motifs de résiliation invoqués, à savoir des nuisances olfactives et sonores, leur étaient imputables.

A l'appui de leurs conclusions, ils soutiennent que les odeurs de cuisine alléguées avaient cessé au moment de la notification du congé et ne provenaient de surcroît pas forcément de leur établissement. Par conséquent, le motif invoqué par la bailleuse était inexistant et ne pouvait de ce fait fonder le congé. Quant au bruit, les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir suffisamment tenu compte des témoignages qui leur étaient favorables, ainsi que de l'absence de lien entre les interventions de la police et les témoignages avec leur établissement. Ils s'appuient sur le détail des interventions, qui constatent que leur établissement était fermé lors du passage de la police, pour soutenir que le bruit n'a aucun lien avec le commerce, relevant que les locataires mentionnent la présence de jeunes gens «squattant» la terrasse et le parc adjacent, auteurs selon eux des nuisances évoquées par les voisins, élément dont les premiers juges n'ont pas discuté de manière satisfaisante. Invoquant une «pétition» non datée qu'ils produisent en appel, ils relèvent que les voisins attestent du caractère actuellement satisfaisant de la situation. Les nuisances sonores ne leur étant pas imputables, elles ne peuvent constituer un motif de congé valable.

Par ailleurs, les appelants relèvent que la protestation de la bailleuse portait sur le bruit provenant de l'intérieur de l'établissement, alors que les enquêtes ont

démontré que les nuisances sonores provenaient essentiellement de l'extérieur. Or, ils ne peuvent être tenus responsables des agissements des personnes à l'extérieur du café. Enfin, ils soutiennent que la poursuite du bail n'est ainsi pas insupportable pour la bailleuse et qu'une condition du congé n'est pas remplie. Les appelants contestent la conclusion du Tribunal selon laquelle la poursuite du bail serait devenue intolérable.

Concernant la prolongation du bail, celle-ci est pertinente selon les appelants, dans la mesure où le congé ne peut reposer sur un manque d'égards envers les voisins et se justifie au vu de la pesée des intérêts.

**b.** Dans sa réponse du 26 avril 2013, la D. \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse ou l'intimée) conclut au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Tout en se référant au mémoire d'appel déposé par les appelants, l'intimée relève que les locataires ne font pas clairement état des griefs évoqués et reprend ceux-ci. Elle rappelle que les témoignages ne permettent pas d'affirmer à quel moment la préparation de plats chauds, source de nuisances olfactives, a cessé, et qu'une plainte a encore été adressée pour ce motif également moins de deux mois avant la résiliation.

Concernant le bruit, l'intimée fait primer les témoignages des locataires de l'immeuble en cause sur ceux des clients de l'établissement en vertu de leur proximité avec les nuisances. Elle précise que les attroupements de jeunes sont clairement distingués par les voisins et se réfère pour ceci à ses conclusions après enquêtes, rappelant que les plaintes du voisinage portaient bien sur les nuisances externes à l'établissement, créées par la clientèle et les horaires d'ouverture et de fermeture. L'intimée souligne que les incivilités ont pu être reconnues par les témoins comme étant le fait des clients des appelants. De plus, elle soutient que la pétition produite par les appelants constitue un fait nouveau irrecevable, n'étant pas datée mais manifestement postérieure aux dernières écritures de première instance.

**c.** Les parties ont été avisées le 29 avril 2013 de la mise en délibération de la cause.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 22 décembre 2005, la bailleuse, d'une part, et les locataires, pris conjointement et solidairement entre eux, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 86 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

Les locaux sont destinés à l'usage d'un tea-room, étant précisé que les locataires y exploitent un café à l'enseigne «F. \_\_\_\_\_».

---

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 15 janvier 2006 au 31 janvier 2011, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf congé donné six mois à l'avance.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 21'492 fr. par an et les charges à 2'400 fr.

**b.** Au cours du premier semestre de l'année 2006, les époux G.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, locataires au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble concerné, se sont plaints auprès de l'E.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie) des odeurs de fumée et des nuisances sonores provenant de la terrasse située à l'arrière du F.\_\_\_\_\_, jusque tard le soir. Les époux G.\_\_\_\_\_ se sont par ailleurs réservé la possibilité de solliciter une réduction de loyer pour les désagréments subis.

**c.** Par plis des 16 mai et 27 juin 2006, la régie a mis en demeure les locataires de cesser d'exploiter la terrasse située à l'arrière de l'arcade, précisant qu'elle n'est pas comprise dans le contrat de bail, en raison des nuisances engendrées pour le voisinage, sous peine de résilier le bail.

**d.** Par plis des 20 octobre 2006 et 4 avril 2007, les époux H.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont à nouveau signalé à la régie qu'ils étaient fortement incommodés par les odeurs (friture, cigarettes, etc.) et les bruits (discussions animées des clients, rangement des tables et des chaises tous les jours vers minuit, etc.) émanant du F.\_\_\_\_\_.

**e.** Par plis des 1<sup>er</sup> décembre 2006 et 23 avril 2007, la régie a rappelé aux locataires que l'arcade était exclusivement destinée à l'exploitation d'un tea-room, de sorte qu'ils étaient priés de cesser de préparer des plats chauds cuisinés, les locaux n'étant pas équipés d'un système de ventilation adapté pour une activité de restauration, et de prendre leurs dispositions pour cesser d'importuner le voisinage par des odeurs de friture et par le bruit causé par les clients et le rangement des tables et chaises.

**f.** A une date indéterminée, les locataires ont pris contact avec la régie en vue d'étendre les horaires d'ouverture du F.\_\_\_\_\_. Par courrier du 23 octobre 2007, la régie a répondu que la bailleuse les autorisait à ouvrir l'établissement jusqu'à 22h00 au maximum et à utiliser la terrasse arrière du lundi au samedi jusqu'à 15h30 au plus tard, afin de limiter les nuisances pour les voisins. Les locataires étaient également autorisés à effectuer, à leurs frais et sous leur responsabilité, les travaux nécessaires à la création d'une cuisine équipée d'une ventilation avec extraction d'air jusqu'en toiture.

**g.** Par plis du 27 novembre 2007, la bailleuse a accepté d'étendre les horaires d'ouverture du café jusqu'à minuit, tout en se réservant le droit de réintroduire des horaires d'ouverture plus stricts en cas de plainte du voisinage.

**h.** Par courrier du 19 décembre 2007, I.\_\_\_\_\_, locataire au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, s'est plainte à la régie des nuisances sonores quotidiennes générées par le F.\_\_\_\_\_, le matin dès 6h00 (bruits de tables et de chaises traînées sans précaution, mise en route de la machine à café, etc.) et jusqu'à minuit passé (cris de clients éméchés, bruits de voitures dont le moteur tourne sous les fenêtres avec la radio à plein volume), qui avaient nécessité l'intervention de la police à plusieurs reprises.

**i.** Par pli du 15 janvier 2008, la régie a informé les locataires que de nouvelles plaintes lui étaient parvenues, de sorte que la bailleresse révoquait son autorisation d'étendre les horaires d'ouverture du café jusqu'à minuit, d'une part, et d'aménager une cuisine dans les locaux, d'autre part. Elle relevait par ailleurs que la réception de plaintes récurrentes du voisinage pouvait avoir de lourdes conséquences, allant jusqu'à la résiliation du bail.

**j.** Dans leur réponse à la régie du 28 février 2008, les locataires ont contesté les reproches formulés à leur encontre et sollicité de la bailleresse qu'elle revoie sa position. Suite à un échange de plusieurs courriers, la régie a finalement autorisé les travaux d'aménagement de l'arcade, par pli du 25 septembre 2008, dès lors qu'aucune plainte ne lui était parvenue dans l'intervalle.

**k.** En date du 3 février 2009, plusieurs habitants de l'immeuble ont adressé une pétition à la régie pour dénoncer les nuisances sonores provenant du F.\_\_\_\_\_, dès 6h30 et jusqu'à 1h00 week-ends inclus, le manque d'hygiène des gérants (local à poubelles sale et fétide, évacuation de bouteilles en verre encore pleines, etc.), l'attitude bruyante et peu respectueuse de la clientèle, les odeurs très désagréables de tabac et de friture émanant du café, ainsi que les problèmes de communication rencontrés avec les tenanciers qui refusaient tout dialogue avec le voisinage.

**l.** A réception de cette pétition, la régie a informé les locataires, par pli du 24 février 2009, que la bailleresse leur retirait l'autorisation d'aménager une cuisine dans l'arcade. Elle les a par ailleurs sommés, sous peine de résilier le bail, d'exploiter les locaux comme tea-room exclusivement, de fermer l'établissement à 22h00 au plus tard et d'arrêter de préparer des plats chauds cuisinés.

Dans leur réponse du 10 mars 2009, les locataires ont contesté les faits reprochés, en soulignant que les accusations portées à leur encontre étaient infondées, mensongères et malveillantes.

La régie a maintenu sa position par pli du 27 mars 2009.

**m.** Par courrier du 19 juillet 2010, la régie a informé les locataires qu'elle avait reçu une nouvelle pétition de nombreux locataires se plaignant des odeurs, du bruit et du vacarme nocturne provenant du F.\_\_\_\_\_, dès 6h00 jusque tard dans la nuit, parfois même jusqu'à 02h30, ce qui avait nécessité l'intervention de la police

à plusieurs reprises. Partant, les locataires étaient formellement mis en demeure de cesser ces nuisances, faute de quoi le bail serait résilié pour justes motifs avec effet immédiat.

**n.** Par pétition du 19 août 2010, plusieurs habitants de l'immeuble ont informé la bailleuse que les nuisances déplorées allaient en s'aggravant (provocations, cris et injures des clients du café et des tenanciers, bouteilles en verre lancées dans le container pendant la nuit, tables et chaises traînées lors de la fermeture, clients urinant dans le local à poubelles, odeurs de plats cuisinés à midi, etc.). Les pétitionnaires priaient la régie d'exiger des tenanciers qu'ils ferment leurs portes à 22h00 au plus tard et qu'ils soient respectueux du voisinage, faute de quoi ils consigneraient leur loyer dès le mois d'octobre 2010.

**o.** Sur interpellation de la régie, la cheffe de la Police a précisé, par courrier du 22 septembre 2010, que les forces de l'ordre avaient dû intervenir à quinze reprises, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, en raison des excès de bruit provenant du tea-room situé au rez-de-chaussée de l'immeuble.

**p.** Par avis officiel du 5 octobre 2010, la bailleuse a résilié le bail pour le 30 novembre 2010, en raison de bruits provenant de l'établissement et d'odeurs de cuisine.

**q.** Par pli du 5 octobre 2010, les époux J.\_\_\_\_\_, locataires au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, se sont plaints à la régie des nuisances provenant du F.\_\_\_\_\_ (horaires d'ouverture étendus, week-ends inclus, bruits, clientèle irrespectueuse). Ils ont exigé que des mesures efficaces soient prises, sous peine de consigner leur loyer à échoir.

**r.** Par courrier du 11 octobre 2010, la régie a informé les locataires qu'elle continuait à recevoir des plaintes du voisinage. En conséquence, la bailleuse se réservait le droit de leur réclamer des dommages-intérêts si elle se voyait contrainte de verser des réductions de loyer aux plaignants.

**s.** Par requête du 26 octobre 2010, déclarée non conciliée le 4 mars 2011 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 14 mars 2011, les locataires ont conclu à la constatation de l'inefficacité du congé notifié et, subsidiairement, à une prolongation du bail de six ans. Plus subsidiairement, ils ont conclu au report des effets du congé du 30 juin 2011 et à l'octroi de dommages-intérêts au titre d'indemnité pour la résiliation anticipée du bail.

A l'appui de leurs prétentions, les locataires ont produit deux pétitions, datées du 3 mars 2009 et signées par des habitants du quartier, signalant qu'aucune nuisance de bruit n'émanait du F.\_\_\_\_\_, notamment pendant la nuit.

t. Dans ses écritures responsives du 6 juin 2011, la bailleresse a conclu au rejet de la demande et à la constatation de la validité du congé notifié, avec effet au 30 novembre 2010.

u. Les audiences d'enquêtes qui se sont déroulées les 16 décembre 2011, 11 mai et 5 octobre 2012, ont permis d'entendre huit témoins. Leurs déclarations seront reprises en tant que besoin dans la partie «EN DROIT» du présent arrêt.

v. Dans leurs écritures du 13 novembre 2012, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La bailleresse a par ailleurs produit des pièces complémentaires, en particulier une dizaine de lettres de plainte adressées à la régie et à la Commune de \_\_\_\_\_ (GE) - en 2011 et 2012 - pour des nuisances (bruits, incivilités de la clientèle, etc.) provenant du F.\_\_\_\_\_, ainsi que des courriers adressés par la régie et la Commune de \_\_\_\_\_ (GE) au Service du commerce, afin d'enjoindre ce service à limiter les heures d'ouverture de l'établissement.

w. Par jugement du 22 février 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté la validité du congé notifié le 5 octobre 2010 pour le 30 novembre 2010 aux locataires, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

## **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 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 (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, n° 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).

**1.2** En l'occurrence, le loyer annuel de l'arcade, charges comprises, s'élève à 23'892 fr. La valeur litigieuse est donc largement supérieure à 10'000 fr. (23'892 fr. x 3 ans = 71'676 fr.).

**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.

**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; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 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).

**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.

- 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<sup>e</sup> éd. 1996, n. 10 ad art. 257f CO; LCHAT, in Commentaire romand, 2<sup>e</sup> 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 bailleresse 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.

**3.2** En l'occurrence, la bailleuse 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 constituaient 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<sup>ème</sup> 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 (LCHAT, *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 (LCHAT, *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 menace 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 bailleresse sur la base des réclamations adressées à la régie, il est manifeste que le maintien du bail est devenu insupportable.

**3.3** Par conséquent, la résiliation du bail notifiée par la bailleresse 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.

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.
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.*