



POUVOIR JUDICIAIRE

C/28408/2010

ACJC/1287/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 OCTOBRE 2014

Entre

A_____, **B**_____, **C**_____, **D**_____, p.a. **E**_____, _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 août 2013, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

F_____, sise _____, intimée, comparant par Me Daniel Schütz, avocat, rue du Mont-de-Sion 8, 1206 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 4 février 2014.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.10.2014.

Vu le jugement JTBL/92/2013 du 31 janvier 2013, communiqué aux parties par plis du 1^{er} février 2013, par lequel le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié à F_____, le 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010, pour les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, a débouté A_____, B_____, C_____ et D_____ de leur requête en évacuation, et a débouté les parties de toutes autres conclusions;

Vu l'arrêt de la Cour de justice (ACJC/961/2013) du 7 août 2013 rendu à la suite de l'appel de A_____, B_____, C_____ et D_____, confirmant ce jugement;

Vu l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 février 2014 (4A_457/2013), admettant le recours en matière civile de A_____, B_____, C_____ et D_____, annulant l'arrêt susmentionné de la Cour et renvoyant la cause à celle-ci pour nouvelle décision;

Vu la détermination après renvoi du Tribunal fédéral de A_____, B_____, C_____ et D_____, du 13 mars 2014, invitant la Cour à dire et constater que la résiliation de bail anticipée notifiée le 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010 est valable, à dire et constater qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à F_____, à condamner celle-ci à évacuer immédiatement de sa personne, de ses employés, de tous biens et de tous tiers les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____, à Genève, en les laissant en bon état de réparation locative et à la débouter de toutes autres ou contraires conclusions;

Vu la détermination de F_____, datée du 13 mai 2014 mais déposée au greffe de la Cour le 13 mars 2014, invitant la Cour à :

- préalablement, inviter A_____, B_____, C_____ et D_____ à produire les baux initiaux conclus avec la société G_____, et ordonner l'apport de la procédure ayant opposé _____ (anciennement G_____) à A_____, B_____, C_____ et D_____ devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers;
- à la forme, déclarer recevable l'appel déposé le 6 mars 2013 à l'encontre du jugement du Tribunal des baux et loyers du 31 janvier 2013;
- au fond, déclarer cet appel infondé, confirmer le jugement précité et débouter les appelants de toutes autres ou contraires conclusions;

Vu la réplique déposée par A_____, B_____, C_____ et D_____ le 7 avril 2014, reprenant les conclusions de la détermination du 13 mars 2014 sus-exposées et soulignant, en outre, notamment que F_____ n'a pas contesté l'ouverture quotidienne du H_____, à la différence de I_____, ouvert uniquement du mercredi au dimanche lors de la résiliation;

Vu la réplique de F_____, datée encore du 13 mai 2014 mais expédiée à la Cour le 7 avril 2014 reprenant les conclusions de la détermination du 13 mars 2014 sus-exposées, contestant derechef l'existence de nuisances et invoquant la mauvaise foi des bailleurs, en lien avec le changement d'affectation du 1^{er} étage de l'immeuble, passant de bureaux en logements pour étudiants;

Vu les pièces du dossier;

Attendu en fait, qu'en cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité inférieure doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi (ATF 135 III 334 consid. 2 et 2.1 = JdT 2010 I 251);

Que dans son jugement du 31 janvier 2013, le Tribunal des baux et loyers a considéré que la poursuite du bail n'était pas devenue insupportable au vu du délai écoulé entre la protestation écrite adressée au locataire le 14 avril 2009 et la résiliation du bail le 1^{er} mars 2010, de sorte que l'une des conditions cumulatives de l'art. 257f al. 3 CO n'était pas remplie et qu'il a par conséquent déclaré inefficace le congé anticipé signifié le 1^{er} mars 2010;

Que c'est pour l'essentiel en se fondant sur les mêmes motifs que la Cour a, par arrêt du 7 août 2013, confirmé le jugement du Tribunal des baux et loyers, en laissant ouverte la question de savoir si le bruit excessif émanait des locaux exploités par F_____ ou de la discothèque sise au sous-sol de l'immeuble;

Que le Tribunal fédéral a, dans son arrêt du 4 février 2014, constaté que la Cour avait omis de prendre en compte toutes les circonstances pertinentes et avait ainsi abusé de son pouvoir d'appréciation, le grief d'une violation de l'art. 257f al. 3 CO étant par conséquent fondé; qu'en particulier, la Cour avait ignoré le fait que les nouvelles plaintes des étudiants habitant l'immeuble - lesquelles datent d'octobre, novembre et décembre 2009 - n'avaient été relayées aux bailleurs que par courrier du 17 février 2010 et qu'il avait fallu ensuite moins de deux semaines aux bailleurs pour résilier le bail, lesquels ne s'étaient donc pas accommodés du maintien du bail malgré les nuisances sonores mais, au contraire, avaient agi rapidement dès qu'ils avaient su que la situation ne s'était pas améliorée durablement;

Que dans son arrêt du 4 février 2014, le Tribunal fédéral a indiqué qu'il appartenait à la Cour de procéder à une nouvelle appréciation des preuves sur la question de savoir si du bruit excessif provenait des locaux loués par l'intimée à l'époque litigieuse, avec la précision que le fait de ne pas pouvoir indiquer si les nuisances sonores émanent du sous-sol ou du rez-de-chaussée n'exclut pas qu'elles proviennent des deux endroits, le Tribunal fédéral relevant en outre que F_____ n'a apparemment pas contesté l'existence de nuisances sonores émanant de son bar après réception des mises en demeure des bailleurs, ni devant les deux instances judiciaires cantonales;

Que, par courrier du 4 juillet 2008, les bailleurs ont reproché à F_____ d'exploiter les locaux en tant que dancing contrairement au contrat de bail, d'y diffuser de la musique à fort volume ayant entraîné des réductions de loyer en faveur des locataires de l'immeuble en cause et ainsi un dommage pour les bailleurs et ont mis en demeure F_____ de cesser immédiatement de déployer une autre activité que celle prévue par contrat, faute de quoi le bail serait résilié de manière anticipée, une seconde mise en demeure étant adressée à F_____ par les bailleurs par courrier du 28 novembre 2008, ayant la même teneur;

Que, par décision du 15 décembre 2008, l'établissement H_____ exploité par F_____ dans les locaux litigieux a reçu l'autorisation du Service du commerce de "laisser danser, DJ, musique latino et variété, en tenant expressément compte de la tranquillité du voisinage", pour une période allant du 1^{er} au 30 janvier 2009 et pour un horaire allant de 21h00 à 01h40. Cette autorisation a été renouvelée régulièrement en 2009, 2010 et 2011, "jusqu'à la décision du Service environnement entreprise qui a interdit toute animation musicale en septembre ou octobre 2011";

Que les bailleurs ont adressé une nouvelle mise en demeure à F_____ par courrier recommandé du 14 avril 2009, faisant référence aux courriers des 2 et 28 novembre 2008 et réitérant leur menace de résiliation anticipée du bail en cas de persistance dans l'exploitation d'une piste de danse et de dépassement du volume de musique normalement utilisé dans un café-restaurant;

Que par courrier du 24 avril 2009, F_____ a signalé aux bailleurs qu'elle avait fait procéder à une fixation du volume sonore en date du 15 janvier 2009, et que l'absence de cuisine dans les locaux empêchait toute exploitation d'un restaurant;

Que par avis de résiliation du 1er mars 2010, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 avril 2010 en vertu de l'art. 257f al. 3 CO, la lettre d'accompagnement du même jour précisant que le congé faisait suite aux différentes mises en demeure adressées les 4 et 28 novembre 2008 et le 14 avril 2009, ainsi qu'à diverses plaintes reçues par les bailleurs en provenance des occupants de l'immeuble et de certains voisins;

Qu'entendue en qualité de témoin par le Tribunal des baux et loyers le 16 juin 2011, J_____, fonctionnaire au Service de protection contre le bruit, a confirmé le rapport établi par ses soins le 30 mars 2011, sur demande du Service du commerce, à la suite de mesures de bruit effectuées du 9 au 14 février 2011 et constatant depuis un studio sis au 1^{er} étage de l'immeuble en cause des dépassements très importants des valeurs limites, tout en précisant qu'il n'était pas possible de distinguer entre le bruit provenant du rez-de-chaussée ou du sous-sol;

Que le témoin K_____, gérante pour L_____, a déclaré lors de la même audience avoir reçu diverses plaintes provenant, par l'intermédiaire de la société M_____, d'étudiants pour des nuisances sonores dès les premiers mois de location des étages supérieurs, précisant que l'établissement du rez-de-chaussée comporte une piste de

danse, qu'il n'est pas possible de distinguer si les nuisances proviennent de celui-ci ou du sous-sol et que les travaux d'insonorisation effectués n'avaient pas permis de résoudre le problème entièrement;

Que plusieurs témoins ont confirmé les nuisances sonores nocturnes importantes, sans être à même de déceler si celles-ci émanaient de l'établissement du rez-de-chaussée ou du sous-sol (P.V. d'enquêtes des 29 septembre et 8 décembre 2011, témoins _____, _____, _____ et _____);

Qu'entendu le 31 mai 2012 par le Tribunal des baux et loyers, N_____, concierge de l'immeuble en cause entre septembre 2007 et octobre 2009, a affirmé que les nuisances sonores provenaient des établissements du rez-de-chaussée et du sous-sol, qu'il y avait eu une accalmie après les travaux d'insonorisation effectués en 2008, qu'il n'était pas servi de repas au H_____ et qu'il s'agissait d'un bar où l'on danse;

Considérant en droit que la Cour retient par conséquent que des nuisances sonores proviennent des locaux loués par l'intimée pendant la période concernée, d'une part, et que les nuisances sonores trouvent par ailleurs leur origine dans les locaux en sous-sol, ce qui n'exonère en rien l'intimée de son obligation de faire montre d'égards envers les voisins et de respecter son devoir de diligence, d'autre part;

Que 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, Commentaire zurichois, 4e éd. 1996, n. 59 ad art. 257f CO), les excès de bruit constituant des motifs typiques du congé extraordinaire prévu par l'art. 257 f al. 3 CO (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_87/2012 du 10 avril 2012, consid. 4.1);

Que le Tribunal fédéral a, dans son arrêt du 4 février 2014, constaté que les appelants ne s'étaient pas accommodés du maintien du bail malgré les nuisances sonores mais, au contraire, avaient agi rapidement dès qu'ils avaient su que la situation ne s'était pas améliorée durablement;

Que par conséquent, la résiliation de bail notifiée le 1er mars 2010 pour le 30 avril 2010 est fondée (art. 257f al. 3 CO);

Que selon l'art. 272a al. 1 lit. d CO, une prolongation est exclue lorsque le contrat de bail a été conclu pour une période déterminée;

Qu'en l'occurrence, les conditions d'application de l'art 257f CO étant réalisées, cela exclut la possibilité d'une prolongation du bail (art. 272a al. 1 let. b CO);

Que, dès lors, l'évacuation de l'intimée, de sa personne, de tous tiers et de tous biens situés dans les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève, sera prononcée;

Qu'à 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

Constate l'efficacité du congé notifié par avis du 1^{er} mars 2010 pour le 30 avril 2010 à F_____, portant sur les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève.

Condamne F_____ à évacuer immédiatement de sa personne, de tous tiers dont elle répond et de tous biens les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis _____ à Genève.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Pierre STASTNY, 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.