

Tribunal fédéral - 4A\_681/2014  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 29 avril 2015

Commercial ; résiliation ;  
diligence

Congé anticipé fondé sur  
des nuisances sonores  
nocturnes

Art. 257f al. 2 et 3 CO



Pour que le **maintien du bail** soit devenu **insupportable** au point de fonder un congé anticipé, il faut que le **bailleur réagisse avec une certaine célérité** après avoir su que les nuisances se poursuivaient malgré son avertissement (c. 3).

L'**exploitation d'un bar** dans les locaux loués implique la **diffusion d'une musique d'ambiance, mais non d'une musique à fort volume** ; des **nuisances sonores nocturnes** constituent donc une **violation du devoir de diligence** au sens de l'art. 257f al. 2 CO ; le fait qu'**à la conclusion du bail**, le **premier étage** de l'immeuble était **affecté à des bureaux** et **non à des habitations** n'est pas pertinent dès lors que les **bailleurs ne se sont pas engagés à ne pas en modifier l'affectation** (c. 4).

#### Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, Présidente, Kolly et Hohl.  
Greffière : Mme Godat Zimmermann.

#### Participants à la procédure

A. SA, représentée par Me Daniel F. Schütz,  
recourante,

contre

1. B.,
2. C.,
3. D.,
4. E.,

représentés par Me Jean-Marc Siegrist,  
intimés.

#### Objet

bail; résiliation anticipée pour manque d'égards envers les voisins,

recours contre l'arrêt du 27 octobre 2014 de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

#### Faits :

A.

Depuis mars 2004, A. SA est locataire de locaux commerciaux au rez-de-chaussée de l'immeuble sis, avenue xxx, à Genève. Elle y exploite un bar; selon le bail d'origine, l'objet loué est destiné à l'exploitation d'un café-restaurant. Les bailleurs sont B., C., D. et E.

Le sous-sol de l'immeuble abrite une discothèque. En 2006-2007, le premier étage du bâtiment, comprenant jusqu'alors des surfaces commerciales, a fait l'objet d'une rénovation et d'une transformation en vue de l'affecter à des logements. Active dans le domaine de la résidence hôtelière pour étudiants, F. SA est au bénéfice d'un bail à ferme portant sur les étages 1 à 8 de

l'immeuble.

Dès l'automne 2007, les bailleurs ont été informés de l'existence de nuisances sonores nocturnes provenant des établissements publics de l'immeuble. Début 2008, des travaux d'isolation, portant en particulier sur l'isolation phonique des plafonds, ont été effectués dans les locaux loués à A. SA. Par avenant du 23 janvier 2008, le bail liant A. SA aux bailleurs a été reconduit pour une période de dix ans échéant le 29 février 2018.

En février 2008, F. SA a assigné les bailleurs en validation de la consignation du fermage, en réduction de la redevance et en paiement de dommages-intérêts. Elle exposait n'avoir pas été en mesure d'exploiter le premier étage de l'immeuble en raison des nuisances sonores excessives dont les locataires s'étaient plaints dès l'automne 2007. Selon l'accord amiable passé entre les bailleurs et F. SA, celle-ci obtenait une indemnité et une réduction de la redevance, alors que ceux-là s'engageaient à faire valoir leurs droits auprès des exploitants des établissements du rez-de-chaussée et du sous-sol afin que les normes en matière de niveau sonore maximum autorisé soient respectées. Par courrier du 4 juillet 2008, les bailleurs ont reproché à A. SA d'exploiter les locaux en tant que dancing contrairement au bail et d'y diffuser de la musique à fort volume, ce qui avait obligé les bailleurs à consentir des réductions de loyer à d'autres locataires de l'immeuble et leur avait causé un dommage; ils mettaient la locataire en demeure de cesser immédiatement toute activité autre que celle prévue dans le contrat, faute de quoi le bail serait résilié de manière anticipée. Une deuxième mise en demeure, avec la même teneur, a été adressée à A. SA le 28 novembre 2008.

Par décision du 15 décembre 2008, le Service du commerce a octroyé à l'établissement exploité par A. SA l'autorisation de "laisser danser, DJ, musique latino et variété, en tenant expressément compte de la tranquillité du voisinage", entre 21 h 00 et 1 h 40; cette autorisation a été régulièrement renouvelée jusqu'à ce que toute animation musicale soit interdite en automne 2011.

Le 14 avril 2009, les bailleurs ont adressé une nouvelle mise en demeure à A. SA, en se référant à leurs courriers précédents et en réitérant leur menace de résilier le bail de manière anticipée si la locataire continuait à exploiter une piste de danse et à dépasser le volume de musique normalement admis dans un café-restaurant.

Par courrier du 24 avril 2009, A. SA a répondu qu'elle avait installé un limiteur de son en date du 15 janvier 2009 et que l'absence de cuisine empêchait l'exploitation d'un restaurant.

Le 6 mai 2009, une réunion a eu lieu entre le Service du commerce et les exploitants de trois établissements, dont A. SA, en raison des nuisances sonores. Une accalmie s'en est suivie.

Par avis du 1<sup>er</sup> mars 2010, les bailleurs ont résilié le bail pour le 30 avril 2010 en invoquant l'art. 257f al. 3 CO. Dans la lettre d'accompagnement, ils précisaient que le congé faisait suite aux différentes mises en demeure adressées, dont la dernière en date du 14 avril 2009, ainsi qu'aux plaintes émanant des occupants de l'immeuble et de certains voisins; sur ce dernier point, les bailleurs remettaient en copie une lettre du 17 février 2010 de l'avocat de F. SA relayant de nouvelles plaintes d'étudiants habitant l'immeuble.

B.

Le 1<sup>er</sup> avril 2010, A. SA a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en constatation de la nullité du congé ou en annulation du congé et, subsidiairement, d'une requête en prolongation de bail. Elle renoncera par la suite à sa conclusion subsidiaire.

Le 28 mai 2010, les bailleurs ont déposé une requête en évacuation devant la Commission de conciliation.

Les deux causes, déclarées non conciliées, ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève le 15 décembre 2010, respectivement le 9 janvier 2011. Par jugement du 8 décembre 2011, le tribunal a joint les causes. Il a également ordonné des enquêtes. Il a notamment entendu une fonctionnaire du Service de protection contre le bruit, laquelle a confirmé un rapport de mesures de bruit établi le 30 mars 2011 qui constatait des dépassements très importants des valeurs limites dans un studio du premier étage de l'immeuble.

Par jugement du 31 janvier 2013, le Tribunal des baux et loyers a déclaré inefficace le congé notifié le 1<sup>er</sup> mars 2010 pour le 30 avril 2010 et débouté les bailleurs de leur requête en évacuation.

Statuant le 7 août 2013 sur appel des bailleurs, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance. A l'instar de l'autorité précédente, elle a jugé que le temps écoulé entre la dernière mise en demeure et la résiliation - près de onze mois - démontrait que le maintien du bail n'était pas insupportable pour les bailleurs, de sorte que l'une des conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO n'était pas réalisée. La cour cantonale a relevé au surplus que si l'existence de nuisances sonores nocturnes était confirmée, les témoins entendus lors des enquêtes n'avaient pas pu préciser si le bruit excessif émanait des locaux exploités par A. SA ou de la discothèque située au sous-sol de l'immeuble.

Les bailleurs ont déposé un recours en matière civile (cause 4A\_457/2013). Statuant le 4 février 2014, la cour de céans a admis le recours, annulé l'arrêt cantonal et renvoyé la cause à la Chambre des baux et loyers pour nouvelle décision. En substance, le Tribunal fédéral a jugé que la cour cantonale avait violé l'art. 257f al. 3 CO en se fondant uniquement sur le laps de temps entre le dernier avertissement en avril 2009 et la résiliation en mars 2010 pour nier le caractère insupportable des nuisances, alors que d'autres circonstances importantes pour apprécier le cas n'avaient pas été prises en compte. Par ailleurs, en relevant que les témoins ne pouvaient pas préciser si les nuisances sonores émanaient du sous-sol ou du rez-de-chaussée, la cour cantonale semblait ajouter une motivation subsidiaire, qui ne se fondait toutefois pas sur un état de fait suffisamment étayé.

Les bailleurs et la locataire ont déposé de part et d'autre une détermination après renvoi ainsi qu'une réplique.

Par arrêt du 27 octobre 2014, la Chambre des baux et loyers a constaté l'efficacité du congé notifié pour le 30 avril 2010 et condamné A. SA à évacuer les locaux loués immédiatement.

C.

A. SA interjette un recours en matière civile. A titre principal, elle demande au Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt cantonal et de débouter les bailleurs "de toutes autres ou contraires conclusions". Elle conclut subsidiairement à l'annulation de la décision entreprise et au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par ordonnance du 20 janvier 2015, la Présidente de la cour de céans a accordé au recours l'effet suspensif requis par la recourante.

Dans leur réponse, les bailleurs proposent le rejet du recours. Par la suite, la locataire a déposé des observations, suivies d'une détermination finale des intimés.

Pour sa part, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

En vertu du principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, la cour cantonale à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral, ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui. Des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points faisant l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus ni fondés sur une base juridique nouvelle. Dans le cadre fixé par l'arrêt de renvoi, la procédure applicable devant l'autorité à laquelle la cause est renvoyée détermine s'il est possible de présenter de nouveaux allégués ou de nouveaux moyens de preuve (ATF 135 III 334 consid. 2 et 2.1 p. 335; 131 III 91 consid. 5.2 p. 94 s.).

2.

2.1. La recourante soulève tout d'abord le grief d'arbitraire en relation avec la provenance des nuisances sonores. Par une argumentation contrevenant à l'élémentaire bon sens, la cour cantonale

imputerait à la locataire du bar un manque d'égards envers les voisins, tout en attribuant clairement les nuisances constatées à la discothèque du sous-sol.

2.2. A la suite de l'arrêt de renvoi, la Chambre des baux et loyers était invitée à procéder à une appréciation des preuves sur la question de savoir si du bruit excessif provenait effectivement des locaux loués par la recourante. Dans la décision attaquée, la cour cantonale, après avoir relaté tous les témoignages, a retenu que des nuisances sonores provenaient bien des locaux loués par la recourante pendant la période concernée. La recourante ne formule aucun grief d'arbitraire contre cette constatation, qui lie dès lors la cour de céans. Au surplus, la cour cantonale a précisé que des nuisances sonores provenaient également de la discothèque du sous-sol, ce qui n'exonérait pas la locataire du rez-de-chaussée de faire montre d'égards envers les voisins. Contrairement à ce que la recourante soutient, il n'y a rien d'insoutenable à souligner qu'un locataire est tenu de s'abstenir de produire du bruit excessif quand bien même des nuisances sonores émanent aussi de locaux loués par un autre locataire.

Le grief tiré de la violation de l'art. 9 Cst. ne peut être qu'écarté.

3.

3.1. La recourante se plaint en outre d'une violation de l'art. 257f al. 3 CO. La cour cantonale aurait omis d'examiner l'une des conditions mises à l'application de cette disposition, à savoir le caractère insupportable des nuisances invoquées.

**3.2. Une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO suppose que le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant l'immeuble. Il faut ainsi que le manquement reproché au locataire présente une certaine gravité (ATF 134 III 300 consid. 3.1 p. 304). En outre, si les nuisances se poursuivent malgré l'avertissement, le bailleur doit réagir avec une certaine célérité; s'il tarde trop à notifier le congé, on pourra présumer que la continuation du bail ne lui est pas insupportable (arrêt de renvoi du 4 février 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités).**

Dans l'arrêt attaqué, la cour cantonale a constaté d'une manière non arbitraire que des nuisances sonores nocturnes proviennent notamment des locaux loués par la recourante. Il résultait déjà des constatations du premier arrêt cantonal l'existence de telles nuisances, qui ont donné lieu à de multiples plaintes de voisins et ont été confirmées par un rapport du Service cantonal de protection contre le bruit. Il était alors manifeste que ces nuisances atteignaient le degré de gravité requis et ce point est désormais acquis. S'agissant du caractère supportable ou non du maintien du contrat pour les bailleurs, la seule question était de savoir si ceux-ci avaient agi trop tardivement pour se prévaloir d'une résiliation fondée sur l'art. 257f al. 3 CO. A ce propos, **la cour cantonale à qui l'affaire a été renvoyée a constaté, à la suite du Tribunal fédéral, que les intimés ne s'étaient pas accommodés du maintien du bail malgré les nuisances sonores et qu'ils avaient agi rapidement dès qu'ils avaient su que la situation ne s'était pas améliorée durablement.** Il s'ensuivait implicitement que l'exigence du caractère insupportable du maintien du bail était remplie. Contrairement à ce que la recourante prétend, la Chambre des baux et loyers n'avait pas à procéder à un plus ample examen.

Le moyen fondé sur la violation de l'art. 257f al. 3 CO ne peut être que rejeté.

4.

4.1. Enfin, la recourante fonde une série de griefs sur l'attitude des bailleurs, laquelle n'aurait pas été prise en compte par la cour cantonale. Ainsi, celle-ci aurait imputé à faute à la locataire l'existence de nuisances sonores, alors que les intimés seraient responsables de cet état de fait, par la transformation en logements du premier étage jusqu'alors affecté à des bureaux et par la pose d'une isolation phonique insuffisante. **La recourante rappelle en outre que les bailleurs étaient tenus de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage prévu et qu'un bar ne peut être exploité sans musique d'ambiance, ce dont les intimés étaient conscients puisqu'ils ont fait procéder à des**

**travaux d'isolation. En transformant des locaux commerciaux en logements abritant des personnes susceptibles de se plaindre de nuisances sonores nocturnes, les bailleurs auraient eux-mêmes créé les conditions dont ils se sont ensuite prévalus pour résilier le bail, ce qui serait constitutif d'un abus de droit.**

**4.2. Selon le contrat de bail, les locaux loués étaient destinés à un café-restaurant. En réalité, la locataire y a exploité un bar, ce qui supposait la diffusion d'une musique d'ambiance, comme l'intéressée le précise elle-même dans son recours. Les bailleurs ont accepté cette situation puisqu'ils ont pris en charge le coût des travaux d'isolation effectués à la suite des premières plaintes des occupants des étages 1 à 8 de l'immeuble. La destination des locaux n'impliquait toutefois pas le droit pour la locataire d'exploiter une piste de danse avec diffusion de musique à fort volume. Dès la première mise en demeure du 4 juillet 2008, postérieure aux travaux d'isolation phonique, les bailleurs ont du reste reproché à la locataire d'exploiter un dancing et d'émettre une musique trop forte. Dans de telles circonstances, l'émission de nuisances sonores nocturnes constitue une violation du devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 2 CO, qui précise que le locataire est tenu d'avoir envers les personnes habitant l'immeuble les égards qui leur sont dus.**

Au surplus, l'argument de la locataire lié à la suppression des bureaux est dénué de pertinence. En effet, **aucun élément du dossier ne fait état d'un engagement des bailleurs de ne pas affecter le premier étage à des locaux d'habitation**; la recourante ne prétend d'ailleurs pas avoir obtenu une telle garantie. De même, rien ne permet de conclure que l'isolation posée aux frais des bailleurs n'était pas propre à amortir suffisamment les effets d'une musique d'ambiance diffusée conformément à la destination des locaux. L'accalmie enregistrée après mai 2009 est révélatrice à cet égard. On observera au passage que, lors de la première procédure devant la Chambre des baux et loyers, la recourante indiquait, pour nier la violation de son devoir de diligence, que c'était elle qui avait fait procéder à des travaux d'isolation phonique au début de l'année 2008 (arrêt cantonal du 7 août 2013, point Bb, p. 4 § 2).

En résumé, les intimés ne se sont pas engagés à ne pas modifier l'affectation du premier étage. Par ailleurs, après la transformation dudit étage en locaux d'habitation, ils ont pris en charge le coût des travaux d'isolation phonique, démontrant par là-même leur bonne volonté. Dans ces conditions, les bailleurs ne commettent aucun abus de droit en résiliant le bail sur la base de l'art. 257f al. 3 CO parce que la locataire a persisté à diffuser de la musique à un volume dépassant le niveau autorisé par la destination des locaux et constituant des nuisances sonores pour les habitants de l'immeuble.

5.

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté.

En conséquence, la recourante prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) ainsi que les dépens alloués aux intimés (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 5'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera aux intimés, créanciers solidaires, une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de

la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 29 avril 2015  
Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

La Greffière : Godat Zimmermann