

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_296/2007 /ech

Arrêt du 31 octobre 2007
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, président,
Rottenberg Liatowitsch et Kolly.
Greffière: Mme Cornaz.

Parties
X._____ Sàrl,
recourante, représenté par Me Jean-Marie Faivre,

contre

Y._____,
intimée, représentée par Me Lucien Lazzarotto.

Objet
contrat de bail; résiliation,

recours en matière civile et recours constitutionnel subsidiaire contre l'arrêt rendu le 11 juin 2007 par la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Faits :

A.

Par contrat du 8 avril 1997, la SNC A._____ a pris à bail la totalité du premier étage d'un immeuble appartenant à Y._____, pour y exploiter un hôtel. Conclu pour une durée initiale de quinze ans dès le 1er juillet 1997, le contrat devait ensuite se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans. Initialement de 27'600 fr., le loyer annuel, charges non comprises, a été porté à 27'912 fr. à compter du 1er juillet 2002.

Le 19 octobre 1998, la SNC A._____ a été dissoute et radiée du registre du commerce sans liquidation, ses actifs et passifs ayant été apportés à X._____ Sàrl, dont les associés sont V._____ et W._____. La bailleresse n'en a pas été spécifiquement informée. Le 15 octobre 1999, la régie gérant l'immeuble litigieux a adressé une lettre à X._____ (sic) Sàrl. Elle s'est ensuite adressée à A._____ SNC. Les courriers adressés à la régie l'ont été par X._____ Sàrl. Toutefois, le conseil de X._____ Sàrl a indiqué le 12 septembre 2002 intervenir pour la SNC A._____.

Dès 1999 au moins, des occupants de l'hôtel se sont régulièrement signalés par un comportement nocturne bruyant et agité, dormant le jour et provoquant de nombreuses nuisances sonores la nuit, perturbant en particulier les locataires des appartements situés au deuxième étage de l'immeuble. Les nuisances sonores nocturnes régulières consistaient en des éclats de voix, des disputes, des vociférations, le volume sonore trop élevé de la télévision et des portes claquées. Des occupants de l'hôtel ont en outre provoqué des dégâts aussi bien aux locaux loués qu'au restaurant sis au rez-de-chaussée, notamment par des inondations dont une a occasionné des dégâts pour plusieurs dizaines de milliers de francs et entraîné la fermeture du restaurant pendant un mois et demi. Des écoulements ont été bouchés. Des objets ont été jetés par les fenêtres de l'hôtel et de nombreux déchets et salissures laissés dans l'ascenseur. Des seringues ont été trouvées.

Depuis 1999, la bailleresse est intervenue à plusieurs reprises auprès de sa locataire pour lui demander de mettre un terme aux agissements de ses occupants et rétablir une situation conforme au bail. Le 24 janvier 2001, elle a prié sa locataire de mettre bon ordre à la situation, faute de quoi le bail serait résilié pour justes motifs, mise en garde qu'elle a confirmée le 28 février 2001. Le 24 juin 2002, la locataire a été invitée à obtenir de ses clients qu'ils respectent les règles et usages locatifs en vigueur. Le 11 juillet 2002, elle a de nouveau été mise en demeure de respecter et faire respecter

les règles et usages locatifs et en outre sommée de faire nettoyer une chambre en prenant les précautions nécessaires pour l'hygiène des lieux et la protection de celle des voisins, à défaut de quoi le bail serait résilié. Le 30 août 2002, suite à de nouvelles plaintes et à une visite effectuée sur place, qui avait permis de constater des manquements à l'hygiène élémentaire (lavabo rempli de restes de nourriture, chasse d'eau pas tirée, pain et détritiques répandus sur le sol), la bailleresse a informé sa locataire qu'elle ne tolérerait plus cette situation et qu'elle se verrait contrainte d'appliquer les termes de son courrier du 11 juillet 2002, si aucune suite n'était donnée.

Le 12 novembre 2002, une cliente de l'hôtel, prise de boisson, a arrosé sans discontinuer le couloir contigu à la salle de bain, provoquant des dégâts dans le restaurant sis au rez-de-chaussée. Le 13 novembre 2002, une locataire du deuxième étage s'est adressée à la bailleresse pour se plaindre du comportement d'un client de l'hôtel faisant régulièrement du bruit jusqu'à 2h00 du matin et a menacé de solliciter une réduction de loyer si rien n'était entrepris pour corriger la situation.

Par avis du 21 novembre 2002 adressés à la SNC A. _____ ainsi qu'à son conseil, le bail de l'hôtel a été résilié avec effet au 31 décembre 2002 pour violations graves du devoir de diligence et d'égards envers les voisins, subsidiairement pour justes motifs. Le 23 décembre 2002, la SNC A. _____ a saisi la juridiction des baux et loyers d'une demande en constatation de la nullité, subsidiairement en annulation du congé. Le 3 juin 2003, la bailleresse a déposé une requête en évacuation dirigée contre la SNC A. _____. Le 16 mars 2004, le Tribunal des baux et loyers a déclaré les requêtes irrecevables, dans la mesure où elles étaient déposées par, respectivement contre une personne n'ayant plus aucune existence juridique.

Nonobstant le congé donné le 21 novembre 2002, les occupants de l'hôtel sis dans les locaux loués ont continué à se signaler par un comportement nocturne bruyant et agité, dormant le jour et provoquant de nombreuses nuisances sonores la nuit, perturbant en particulier les locataires des appartements situés au deuxième étage de l'immeuble. Les nuisances sonores nocturnes régulières consistaient en des éclats de voix, des disputes, des vociférations, le volume sonore trop élevé de la télévision et des portes claquées.

Le 8 mars 2004, la bailleresse a adressé à X. _____ Sàrl une résiliation de bail pour le 30 avril 2004 ou toute prochaine échéance extraordinaire utile. Le congé était donné en application de l'art. 257f al. 3 CO, subsidiairement de l'art. 266g CO.

En 2004, à une date non connue, X. _____ Sàrl a engagé un ancien brigadier de gendarmerie pour assurer en particulier la surveillance de l'intérieur de l'hôtel.

B.

Le 8 avril 2004, X. _____ Sàrl a déposé une requête en nullité et annulation de congé à l'encontre de Y. _____. Le 3 mai 2004, celle-ci a déposé une requête en évacuation.

Par jugement du 9 novembre 2006, le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève a déclaré le congé valable et condamné la locataire à évacuer immédiatement les locaux loués.

Saisie par X. _____ Sàrl et statuant par arrêt du 11 juin 2007, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève a rejeté le recours et confirmé le jugement du 9 novembre 2006. Elle a considéré que le comportement de la locataire contrevenait clairement aux devoirs que l'art. 257f CO lui imposait; en particulier au cours des années qui avaient précédé la notification du congé litigieux, elle avait hébergé contre rémunération des personnes qui manquaient totalement d'égards à l'endroit de leurs voisins, qui avaient provoqué des dégâts d'eau importants, qui avaient endommagé et dégradé l'immeuble et avaient provoqué le départ ou des demandes de réduction de loyer de la part d'autres locataires; depuis 1999, la locataire n'ignorait rien des nuisances provoquées par ses clients; dès 2001, elle avait été mise en demeure de respecter et faire respecter les règles et usages locatifs, à défaut de quoi le bail serait résilié; les nuisances susmentionnées s'étaient néanmoins poursuivies pendant plusieurs années et persistaient encore au printemps 2004, ce qui avait amené la locataire à engager un gendarme retraité pour assurer la surveillance de l'intérieur de l'hôtel; deux autres locataires avaient par ailleurs résilié

leur bail au printemps 2004 en raison des nuisances dues aux clients de l'hôtel. La locataire invoquait le fait que la bailleresse n'aurait jamais pris la moindre mesure utile pour faciliter l'exploitation de l'hôtel; pour autant, elle ne prétendait pas que l'objet présentait des défauts qui restreignaient l'usage pour lequel il avait été loué ou qui l'entravaient considérablement ou l'excluaient; elle avait accepté les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvaient, en contrepartie d'un bail de longue durée. C'était

ainsi à bon droit que la bailleuse avait mis un terme au bail avec effet au 31 avril 2004; la locataire ne justifiant d'aucun titre l'autorisant à continuer à occuper les locaux, son évacuation devait être prononcée.

C.

X. _____ Sàrl (la recourante) interjette un « recours de droit civil, subsidiairement constitutionnel » au Tribunal fédéral. Elle conclut principalement, sur recours de droit civil, à l'annulation et/ou la constatation de la nullité du congé, subsidiairement, sur recours constitutionnel, à l'annulation de l'arrêt entrepris, si mieux n'aime la Cour de céans au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants, le tout avec suite de frais et dépens. Elle sollicite également l'effet suspensif, qui a été accordé par ordonnance présidentielle du 10 septembre 2007.

Y. _____ (l'intimée) propose le déboutement de son adverse partie, sous suite de dépens.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

1.1 Les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, reproduit in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a), de sorte qu'elles ne peuvent être soumises au Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière civile, que si elles atteignent la valeur litigieuse prescrite par la loi. En matière de droit du bail à loyer, elle doit s'élever à au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF). C'est le montant encore litigieux devant la dernière instance cantonale qui la détermine (art. 51 al. 1 let. a LTF).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement (arrêt 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17, consid. 1a; 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, consid. 2a; 119 II 147 consid. 1 p. 149; 111 II 385 consid. 1 p. 386). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable.

En l'occurrence, le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de quinze ans dès le 1er juillet 1997 et le loyer annuel, charges non comprises, s'élève à 27'912 fr., de sorte que la valeur litigieuse requise est atteinte.

1.2 Par ailleurs exercé par la recourante qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), le présent recours en matière civile est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai, compte tenu des fêtes (art. 45 al. 1, 46 al. 1 let. b et 100 al. 1 LTF), et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

2.

La recourante interjette un recours en matière civile. Elle reproche à la cour cantonale d'avoir « ignoré les conditions d'application de l'article 257f CO au même titre qu'elle s'est fourvoyée dans l'adéquation des faits et du droit ».

2.1 Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), y compris les droits constitutionnels (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4000 ss [ci-après: Message], p. 4132).

Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

La notion de « manifestement inexacte » correspond à celle d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (Message, p. 4135). D'après la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; il ne suffit pas qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable; pour que cette décision soit annulée, encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 133 I 149 consid. 3.1; 132 III 209 consid. 2.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que si le juge n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, si, sur la base des éléments recueillis, il a fait des déductions insoutenables, ou encore s'il a omis, sans raison sérieuse, de tenir compte d'un moyen important

propre à modifier la décision attaquée (ATF 129 I 8 consid. 2.1).

La partie recourante qui entend s'écarter des constatations de l'autorité précédente doit expliquer de manière circonstanciée en quoi les conditions d'une exception prévue par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées, faute de quoi il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui contenu dans la décision attaquée (cf. ATF 130 III 138 consid. 1.4).

2.2 L'art. 257f al. 3 CO permet au bailleur de résilier les baux d'habitations, moyennant un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois, 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, a persisté à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins.

La résiliation prévue à l'art. 257f al. 3 CO suppose ainsi cumulativement une violation du devoir de diligence du 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 (arrêt 4C.306/2003 du 20 février 2004, reproduit in SJ 2004 I p. 439, consid. 2.1).

En vertu de son devoir de diligence, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire (art. 257f al. 1 CO) et doit avoir pour les voisins les égards qui leur sont dus (art. 257f al. 2 CO). La violation de ce devoir peut notamment consister dans le non-respect du repos nocturne (arrêt 4C.79/1998 du 4 juin 1998, reproduit in SJ 1999 I p. 25, consid. 2b p. 25). La violation du devoir de diligence n'est pas nécessairement le fait du locataire, lequel répond des actes de ses auxiliaires, soit notamment des personnes avec lesquelles il vit, visites, employés ou sous-locataires (cf. Lachat, Commentaire romand, n. 3 ad art. 257f et n. 6 ad art. 267 CO).

Pour justifier une résiliation anticipée, la violation persistante par le locataire de son devoir de diligence doit rendre le maintien du contrat insupportable, ce qui suppose une certaine gravité du manquement reproché au locataire. La question de savoir si le maintien du bail est devenue insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce. Cet examen relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC; arrêt 4C.306/2003 du 20 février 2004, reproduit in SJ 2004 I p. 439, consid. 3.5). Conformément à sa pratique, le Tribunal fédéral ne substitue alors sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure qu'avec une certaine retenue et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 132 III 758 consid. 3.3 p. 762).

2.3 Il s'agit d'examiner si les conditions d'application de l'art. 257f CO sont remplies en l'espèce.

2.3.1 Il ressort de l'état de fait retenu par la cour cantonale que la locataire a violé son devoir de diligence, compte tenu de différentes nuisances engendrées par ses clients, entre 1999 et 2004. Ces constatations lient le Tribunal fédéral, sauf à démontrer, de manière adéquate, que les faits ont été établis de façon manifestement inexacte (cf. consid. 2.1). A cet égard, la recourante ne pouvait se limiter à affirmer que la cour cantonale s'est « généralement contentée d'appréciation toutes générales et abstraites » ou « essentiellement basée sur des faits remontant à 2001, voire 2002 ».

2.3.2 A plusieurs reprises, notamment les 24 janvier, 28 février et 11 juillet 2002, la bailleuse a averti la locataire qu'à défaut de rétablissement d'une situation conforme aux règles et usages locatifs, elle résilierait le bail.

Sur ce point, la recourante reproche à la cour cantonale d'avoir pris en compte les avertissements donnés à la SNC A._____, lesquels seraient inefficaces puisque cette société avait cessé d'exister en 1998; ainsi, X._____ Sàrl n'aurait jamais reçu le moindre avertissement en raison de l'exploitation par elle de l'hôtel.

La cour cantonale a constaté que les actifs et passifs de la SNC A._____ avaient été apportés à X._____ Sàrl, dont les associés sont V._____ et W._____, que les courriers adressés à la régie l'avaient été par X._____ Sàrl et qu'à une occasion, le conseil de X._____ Sàrl avait indiqué intervenir pour la SNC A._____.

Il s'ensuit que même s'il a effectivement régné une certaine confusion - d'ailleurs entretenue par le propre conseil de la recourante - dans la manière de désigner formellement la bailleuse, dont les animateurs étaient les mêmes que ceux de la société dont elle a repris les actifs et passifs, la recourante ne peut de bonne foi prétendre ne pas avoir été atteinte par les avertissements. Preuve

en est notamment qu'elle a réagi au moment où une procédure a été indûment diligentée contre la SNC. Si la désignation incorrecte de la bailleresse a certes abouti à l'irrecevabilité des requêtes déposées par ou contre une personne n'ayant plus d'existence juridique, elle ne saurait influencer sur la validité d'avertissements qui, dans les faits, ont été portés à la connaissance de la recourante.

2.3.3 Les juges cantonaux ont retenu qu'en dépit du congé donné le 21 novembre 2001, les clients de la recourante avaient continué à se signaler par un comportement nocturne inadéquat, ce jusqu'au printemps 2004. La Cour de céans est liée par cette constatation, dont la recourante ne parvient pas à démontrer qu'elle serait manifestement inexacte. Celle-ci se contente en effet d'affirmer que les juges cantonaux n'auraient ni dit « en quoi la situation existant au 8 mars 2004 était encore de nature à rendre la poursuite du bail durablement intolérable », ni pris en compte « la réalité de la situation existant au jour de la notification du congé litigieux »; de la sorte, elle ne satisfait pas aux exigences de motivation requises.

En particulier, la recourante reproche à la cour cantonale de s'être fondée sur les déclarations des témoins de l'intimée plutôt que des siens, qui auraient unanimement affirmé que « les modalités d'exploitation de l'hôtel étaient acceptables dès 2004 au plus tard ». Elle n'établit toutefois pas en quoi les précédents juges auraient abusé du large pouvoir dont ils disposent lorsqu'il s'agit d'apprécier les preuves, se contentant de se référer, sans même en citer les extraits prétendument pertinents, à des témoignages dont elle souhaiterait qu'ils aient une portée différente de celle que les juges cantonaux leur ont conféré.

2.3.4 La cour cantonale a considéré que le maintien du bail était insupportable pour l'intimée. Sur la base de l'état de fait déterminant, l'on ne voit pas qu'elle ait ainsi abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose en la matière. En particulier, l'on ne peut nier que les nuisances susdécrites aient revêtu un certain degré de gravité.

Cela étant, c'est en vain que la recourante reproche à la cour cantonale de ne pas avoir tenu compte d'éléments qui auraient dû être pris en considération. En effet, lorsqu'elle plaide que la bailleresse porterait une importante part de responsabilité dans les difficultés d'exploitation de l'hôtel pour avoir négligé son obligation d'entretien, elle s'écarte des faits constatés souverainement; à cet égard, la cour cantonale a au demeurant retenu que la locataire avait accepté les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvaient, en contrepartie d'un bail de longue durée.

Enfin, que la recourante prétende avoir déployé des efforts pour gérer la situation ne change rien au fait qu'il a été établi que les nuisances, causées par des personnes dont elle répondait, avaient perduré jusqu'au printemps 2004; il n'a pas échappé aux juges cantonaux que durant cette année-là, la locataire avait recouru aux services d'un ancien gendarme pour surveiller l'hôtel, mais la date de l'engagement n'a pas pu être établie avec précision; que cette mesure ait, le cas échéant, été de nature à améliorer la situation postérieurement à la résiliation du bail n'est pas déterminant.

2.3.5 En dernier lieu, le respect du préavis de trente jours pour la fin d'un mois est incontestable et incontesté.

2.3.6 En définitive, les conditions d'application de l'art. 257f CO sont donc remplies. Quoi qu'en dise la recourante, les juges cantonaux n'ont ainsi pas violé le droit fédéral en considérant que la bailleresse était fondée à mettre un terme au bail pour le 30 avril 2004. En conséquence, le recours en matière civile doit être rejeté.

3.

Dans la même écriture, la recourante interjette également un recours constitutionnel subsidiaire. Invoquant les art. 9, 29 et 30 Cst., elle reproche à la cour cantonale d'avoir « arbitrairement abusé de son pouvoir d'appréciation, respectivement commis un déni de justice formel ». Or, il y a lieu de rappeler qu'il est désormais possible, même en matière civile, d'invoquer les griefs d'ordre constitutionnel dans le recours ordinaire, de sorte qu'il n'est plus question de former un recours spécial pour ce type de griefs, lorsque le recours ordinaire est ouvert (Corboz, Introduction à la nouvelle loi sur le Tribunal fédéral, SJ 2006 II p. 319 ss, p. 353). Dès lors que la voie du recours en matière civile était en l'occurrence ouverte, c'est dans ce recours que la recourante aurait dû faire valoir les griefs tirés de la violation des dispositions susmentionnées et le recours constitutionnel, qui est subsidiaire (art. 113 LTF), est donc irrecevable.

4.

Compte tenu de l'issue du litige, les frais et dépens seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours en matière civile est rejeté.

2.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

3.

Un émolument judiciaire de 5'000 fr. est mis à la charge de la recourante.

4.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 6'000 fr. à titre de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève.

Lausanne, le 31 octobre 2007

Au nom de la Ire Cour de droit civil

du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: