Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 393/2014

Arrêt du 19 novembre 2014

Ire Cour de droit civil

Composition
Mmes les juges Klett, présidente, Kiss et Niquille.
Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure
X._____,
représenté par Mes Christian van Gessel et
Daniel Schütz,
demandeur et recourant,

contre

A._____,
B._____,
C._____,
D._____,
représentés par Me Jean-Marc Siegrist,
défendeurs et intimés.

Objet
bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 19 mai 2014 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Faits :

A.
Dès le 1er janvier 2003, X._____ a pris à bail des locaux commerciaux d'environ 167 m² destinés à l'exploitation d'une discothèque, au premier sous-sol d'un bâtiment sis dans le centre de Genève.
Un bar est exploité au rez-de-chaussée du bâtiment; depuis le 1er septembre 2007, les huit étages sont affectés à une résidence hôtelière pour étudiants. L'exploitante de cette résidence s'est plainte du bruit provenant du bar et de la discothèque, et elle a réclamé l'exécution de travaux d'isolation phonique.
Un avenant au bail de X._____ a été conclu le 24 janvier 2008. Conformément à cet accord, les bailleurs A._____, B._____, C._____ et D._____ ont fait exécuter d'importants travaux au plafond des locaux de la discothèque, afin d'en améliorer l'isolation phonique. Le premier terme contractuel de résiliation du bail était initialement fixé au 31 mars 2013; selon l'accord, il était reporté au 31 mars 2018 et le loyer annuel était augmenté à 73'776 fr. dès le 1er avril 2008.
De février à décembre 2009, les bailleurs ont reçu de nombreuses plaintes des clients ou de l'exploitante de la résidence hôtelière, toujours motivées par le bruit du bar et de la discothèque. Les autorités furent également alertées. Lors d'une séance convoquées par elles au printemps de 2009, X._____ fut invité à prendre des mesures afin de tempérer les nuisances provenant de son établissement et de sa clientèle. Entre janvier et juillet 2010, la police dut intervenir à de multiples reprises en raison du bruit causé sur la voie publique par les clients de la discothèque. Les bailleurs reçurent une nouvelle plainte de la résidence hôtelière le 17 février 2010. Le 4 juillet 2008 et le 14 avril 2009, ils avaient sommé X._____, sous menace de résiliation du contrat, de prendre « toutes mesures utiles » pour mettre fin aux doléances.
Le 1er mars 2010, les bailleurs ont résilié le contrat avec effet au 30 avril suivant, en raison des

plaintes répétées des habitants et voisins. A titre subsidiaire, ils ont également résilié le contrat pour l'échéance contractuelle du 31 mars 2018.

B.
En temps utile, X._____ a ouvert action contre les bailleurs devant l'autorité de conciliation compétente puis devant le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. A titre principal, il réclamait l'annulation du congé; à titre subsidiaire, il réclamait la prolongation judiciaire du contrat.
Les défendeurs ont conclu au rejet de l'action.
Le tribunal s'est prononcé le 21 mars 2013; accueillant l'action, il a déclaré le congé inefficace.
La Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a statué le 19 mai 2014 sur l'appel des défendeurs; elle leur a donné gain de cause. Elle a annulé le jugement, constaté la validité du congé et refusé toute prolongation du bail.

C.
Agissant par la voie du recours en matière civile, le demandeur requiert le Tribunal fédéral de confirmer le jugement du Tribunal des baux et loyers; des conclusions subsidiaires tendent à l'annulation de l'arrêt de la Cour de justice et au renvoi de la cause à cette autorité pour nouvelle décision.
Les défendeurs concluent au rejet du recours.
Les parties ont spontanément déposé une réplique et une duplique.

Considérant en droit :

1.
Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

2.
Il est constant que les parties se sont liées dès le 1er janvier 2003 par un contrat de bail à loyer soumis aux art. 253 et ss CO.
Aux termes de l'art. 257f al. 1 à 3 CO, le locataire est tenu d'user de la chose louée avec le soin nécessaire (al. 1); s'il s'agit d'un immeuble, il doit également respecter les égards dus aux habitants de la maison et aux voisins (al. 2). Si le maintien du bail devient insupportable au bailleur parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier ce contrat; s'il s'agit d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux, il doit observer un délai de congé de trente jours pour la fin d'un mois (al. 3).
Le manquement imputable au locataire, même persistant, doit être suffisamment grave pour justifier la résiliation anticipée du contrat. Le juge apprécie librement, dans le cadre du droit et de l'équité selon l'art. 4 CC (ATF 136 III 65 consid. 2.5 p. 72; 132 III 109 consid. 2 p. 111). Il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier. Le Tribunal fédéral ne contrôle qu'avec réserve une décision d'équité prise en dernière instance cantonale. Il intervient lorsque la décision s'écarte sans raison des règles établies en la matière par la doctrine et la jurisprudence, ou lorsqu'elle s'appuie sur des faits qui, dans le cas particulier, ne devaient jouer aucun rôle, ou encore lorsqu'elle ignore des éléments qui auraient absolument dû être pris en considération; en outre, le Tribunal fédéral redresse les décisions rendues en vertu d'un pouvoir d'appréciation lorsqu'elles aboutissent à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 138 III 252 consid. 2.1 p. 254; 136 III 278 consid. 2.2.1 p. 279; 135 III 121 consid. 2 p. 123).

3.
La Cour de justice retient qu'au regard de l'art. 257f al. 3 CO, le congé signifié le 1er mars 2010 pour le 30 avril suivant est valable en raison des très nombreuses plaintes que les défendeurs ont continué de recevoir de l'exploitante de la résidence hôtelière, des clients de cette résidence ou d'habitants du quartier, en dépit des sommations adressées au demandeur.
A l'appui du recours en matière civile, celui-ci fait surtout valoir que d'après les plaintes, les nuisances qui lui sont reprochées provenaient indistinctement de son propre établissement et du bar exploité au rez-de-chaussée. Il se réfère aux déclarations d'un spécialiste du service compétent en matière de protection contre le bruit, entendu par le Tribunal des baux et loyers en qualité de témoin; ce praticien a constaté des immissions importantes perçues au premier étage du bâtiment, sans qu'il pût discerner si elles provenaient de l'un ou de l'autre des deux établissements publics. Le demandeur fait état des travaux d'isolation exécutés en 2008, précisément destinés à protéger le bâtiment des nuisances provenant de son propre établissement. Compte tenu de l'effet présumable

de ces travaux, il conteste que ces plaintes et ce témoignage apportent la preuve concluante d'un manque d'égards qui lui soit personnellement imputable.
Le demandeur allègue aussi que son exploitation a débuté en 2003 et qu'elle n'a provoqué aucune réclamation avant l'ouverture de la résidence hôtelière. Il affirme que le premier étage était à cette époque affecté à des bureaux inoccupés le soir et la nuit, de sorte que les habitants étaient alors moins exposés aux nuisances des établissements publics. A son avis, les défendeurs doivent assumer les inconvénients qui résultent de l'installation de résidents à cet étage aussi. Il soupçonne enfin une collusion entre les défendeurs et la société exploitant la résidence hôtelière, dont il n'est pas possible d'identifier les actionnaires. Ayant argué ces faits devant la Cour de justice, dans son mémoire de réponse à l'appel, il reproche à cette autorité de les avoir entièrement passés sous silence alors qu'elle aurait dû les constater et les discuter.

4.
Le demandeur est locataire de locaux affectés à un établissement public au premier sous-sol du bâtiment. La Cour de justice n'a pas constaté que du bruit émis à l'intérieur de ces locaux, tels la musique et les conversations très animées, soit perceptible et incommodant dans les étages affectés à la résidence hôtelière. Sous cet aspect, le demandeur soutient à bon droit qu'aucun manque d'égards ne lui est imputable conformément à l'art. 257f al. 3 CO.
La Cour a en revanche constaté que depuis l'extérieur du bâtiment, la clientèle de la discothèque - cet établissement étant nommément désigné - provoque de nombreuses réclamations d'habitants incommodés par des comportements bruyants, et se trouve ainsi à l'origine de nombreuses interventions de la police. Ces constatations de fait lient le Tribunal fédéral selon l'art. 105 al. 1 LTF et elles ne sont d'ailleurs pas mises en doute par le demandeur.
Au regard de l'art. 257f al. 1 à 3 CO, le demandeur est responsable du comportement incommodant de ses clients et des autres personnes que son exploitation attire à proximité des locaux loués. Au plus tard au printemps de 2009, les autorités l'ont averti des nuisances subies par le voisinage et elles l'ont invité à y remédier; les défendeurs lui ont aussi adressé une sommation à cette époque. Près d'un an après, au premier semestre de 2010, les nuisances provenant de l'extérieur des locaux n'étaient certainement pas maîtrisées car la police continuait d'intervenir régulièrement. L'isolation phonique installée en 2008 et l'affectation peut-être inadéquate du premier étage n'avaient évidemment aucune influence sur ces nuisances. Dans ces conditions, et compte tenu de son pouvoir d'appréciation, la Cour de justice peut retenir un manque d'égards envers les habitants de la maison et les voisins, imputable au demandeur et suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail.
Dans sa réponse à l'appel, le demandeur n'a avancé que des moyens inconsistants ou dépourvus de pertinence; en particulier, il ne peut pas utilement faire valoir que des nuisances ont peut-être été tolérées sans protestations avant 2008. De plus, selon l'art. 317 al. 1 CPC, les allégations et offres de preuves nouvelles sont en principe irrecevables en appel. Une motivation plus complète de la décision attaquée eût sans doute été souhaitable; néanmoins, la Cour de justice n'a omis aucun élément important.

5.
Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de partie qui succombe, son auteur doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les adverses parties peuvent prétendre.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est rejeté.

2.
Le demandeur acquittera un émolument judiciaire de 5'000 francs.

3.
Le demandeur versera une indemnité de 6'000 fr. aux défendeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 19 novembre 2014

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Klett

Le greffier : Thélin