

# **GE\_GERICHTE ACJC/1398/2019 vom 30. September 2019**

GE Cour de justice, 2019-09-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_1398\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1398_2019)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/1398/2019 du 30 septembre 2019

IT: GE\_GERICHTE ACJC/1398/2019 del 30 settembre 2019

## **Erwägungen**

### **E. 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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5D\_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2). En l'espèce, dans leurs dernières conclusions de première instance, les locataires ont conclu au versement d'une somme totale de plus de 50'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.2**

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, avec la précision qui suivra (consid. 3 ci-dessous).

### **E. 1.3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite toutefois des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 311 al. 1 CPC; ATF 144 III 394 consid. 4.3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 5).

## **E. 2**

Les appelants ont produit des pièces nouvelles.

### **E. 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). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

### **E. 2.2**

En l'espèce, l'ordonnance de classement du 19 novembre 2018 est recevable dans la mesure où elle porte sur un fait survenu postérieurement au jugement querellé. En revanche, le courrier au Ministère public du 4 mai 2018 est irrecevable car les appelants n'exposent pas pourquoi ils auraient été empêchés de le produire devant le Tribunal. Son contenu n'est, en tout état de cause, pas déterminant.

### **E. 3**

juillet 2006 consid. 3.1 in SJ 2007 I 1).

#### **E. 3.1.1**

La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3. Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1). Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun, soit un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Ainsi, les colocataires forment une consorité matérielle nécessaire et doivent, en principe, ouvrir action en annulation de la résiliation ensemble (art. 70 al. 1 CPC). Le contrat commun implique, au sens de l'art. 253 CO, la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. Lorsqu'une personne ne s'engage, au côté du locataire, qu'en tant que débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux, il n'y a pas bail commun, mais reprise cumulative de dettes. Il appartient au locataire qui entend se prévaloir de l'existence d'un contrat de reprise cumulative de dettes de prouver qu'il n'était pas lié par un bail commun et que son engagement contractuel était limité au paiement du loyer et des charges (art. 8 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_103/2006 du

#### **E. 3.1.2**

Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B\_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1 et 4A\_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; AUBRY GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2014, n° 18 ad art. 42 LTF).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le nom de C\_\_\_\_\_ figure en tête du mémoire d'appel en qualité d'appelant aux côtés des locataires, et représenté par le même conseil que ces derniers. Certes, seuls les noms des locataires apparaissent dans les conclusions prises dans l'acte d'appel. Ce serait toutefois faire preuve de formalisme excessif de retenir que C\_\_\_\_\_ n'aurait pris aucune conclusion, alors qu'il appuie celles des locataires. Par ailleurs, le jugement attaqué a désigné C\_\_\_\_\_ comme demandeur, à l'instar des locataires, après que ceux-ci ont participé à la procédure de première instance,

- 11/14 -

C/4526/2017 sans au demeurant que l'intimé ne s'y oppose. Ainsi, il était conforme que les trois personnes appellent du jugement. Il n'y a donc pas à examiner s'il existe une consorité matérielle nécessaire entre les trois appelants. Le grief de l'intimé est ainsi infondé.

### **E. 4**

La seule question qui demeure litigieuse en appel a trait à la réduction de loyer.

### **E. 4.1.1**

Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Lorsque le locataire invoque un prétendu défaut qui existait dès son entrée en jouissance de l'appartement, qu'il est cependant entré en possession des locaux sans réserve et n'a invoqué le défaut que beaucoup plus tard, il ne peut invoquer que les prétentions qu'il pourrait faire valoir en cas de défaut survenant en cours de bail (art. 258 al. 2 CO), soit les droits découlant des art. 259a à 259i CO (art. 258 al. 2 et 3 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.1).

### **E. 4.1.2**

Si un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, dont il est question à l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

### **E. 4.1.3**

S'agissant du bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en

- 12/14 -

C/4526/2017 perturbant le sommeil. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la nuisance sonore devait dépasser les limites que le locataire devait supporter en fonction de l'usage normal de la chose louée; elle a cité l'exemple de voisins particulièrement bruyants ou d'un immeuble dont l'isolation phonique est exceptionnellement mauvaise; elle a également relevé que des nuisances sonores propres à perturber le sommeil dans un logement d'habitation étaient excessives (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 4C\_368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les références citées, publié in MietRecht Aktuell [MRA] 2005 p. 196 ss.). La notion de seuil de tolérance implique qu'un certain pouvoir d'appréciation est laissé au juge du fait. Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait normalement compter (et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu), il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté, ainsi que des activités exercées dans l'immeuble et du comportement normalement prévisible des autres

occupants (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

#### **E. 4.1.4**

L'art. 36 des règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2010) dispose que dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits (let. a). Il est également interdit de faire un usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) et d'instruments de musique (let. b).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les locataires étaient conscients de prendre à bail un logement datant des années cinquante qui consistait dans une partie d'une maison qui avait été divisée en deux appartements par un simple galandage. Les locataires ont ainsi consenti à occuper un logement dont les qualités en matière d'isolation phonique se révélaient inférieures aux immeubles modernes. C'est notamment en raison de cette division particulière des logements que le loyer des appelants a été arrêté à 2'600 fr. par mois, hors charges, ce qui est peu élevé compte tenu du fait que les locataires disposaient également d'un jardin. En effet, selon les informations statistiques de l'Office cantonal de la statistique relatives au niveau des loyers en mai 2015 à Genève (cf.

[https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2015/informations\\_statistiques/autres\\_themes/is\\_loyers\\_27\\_2015.pdf](https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2015/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_27_2015.pdf)), le loyer moyen, sans charge, pour un logement à loyer libre de six pièces pour un nouveau locataire, sans jardin, était de plus de 3'500 fr. à cette période. Ils ont également été expressément informés de ce que leur voisin direct exploitait une école de musique, engendrant des nuisances sonores durant la journée; lors de la visite avant la prise de bail l'ancienne locataire les avaient informés que cette école faisait du bruit en journée. Entendue par le Tribunal, l'appelante a déclaré

- 13/14 -

C/4526/2017 que le bruit durant la journée ne dérangeait pas. Il n'y a donc pas lieu de se pencher sur la question de savoir si les normes en matière de bruit la journée en semaine ont été respectées puisque les locataires estiment ne pas avoir subi de désagrément en raison du bruit diurne. En sus de son activité régulière, l'association a, durant la période litigieuse, organisé cinq séances de contes pour enfants, avant Noël entre 10h30 et 17h, réunissant une trentaine de personnes, ainsi qu'un spectacle le week-end du 28-29 mai 2016, à 16h le samedi et 10h30 le dimanche. Si en raison de la mauvaise isolation des logements les appelants ont pu subir des nuisances sonores de par ces événements, ces derniers étaient toutefois annoncés, ponctuels et peu fréquents - deux ou trois week-end par année - tout en se déroulant la journée à des horaires admissibles, ni trop tôt le matin, ni tard le soir, de sorte qu'il pouvait être exigé des locataires de les tolérer. Les appelants n'ont pas prouvé que les voisins avaient organisé des soirées de manière régulière et que celles-ci seraient bruyantes, ni qu'ils se seraient adonnés à des répétitions de musique ou la fabrication de décors au-delà de 22h. En effet, les seuls courriers de plainte des appelants ne suffisent pas à prouver de tels faits. Certes, un témoin a indiqué avoir, à une reprise, entendu du bruit en soirée au-delà de 22h et C\_\_\_\_\_, partie à la procédure, qui rendait visite à ses amis une fois par mois environ, a déclaré que du bruit était entendu jusque dans la cuisine au point que cela réveillait parfois les enfants. Ces témoignages ne prouvent toutefois pas la récurrence et l'intensité objective du bruit allégués par les appelants. Le SABRA a effectué

des mesures qui font état de nuisances sonores dépassant les seuils admissibles. Ces mesures ont toutefois été prises uniquement pendant le laps de temps restreint d'une semaine de sorte que cela ne suffit pas à retenir que les voisins ont produit des bruits semblables de manière régulière en dehors de la période des relevés. En définitive, au vu des circonstances très particulières du cas d'espèce, il sera considéré que les bruits provenant de chez les voisins, tels qu'ils ont été prouvés, ne constituaient pas un défaut de la chose louée.

#### **E. 4.3**

Par conséquent, le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/4526/2017 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 3 décembre 2018 par A\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/953/2018 rendu le 30 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4526/2017-1-OOD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieures à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.