

GE_GERICHTE ACJC/1407/2025 vom 27. Oktober 2025

GE Cour de justice, 2025-10-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1407_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/1407/2025 du 27 octobre 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/1407/2025 del 27 ottobre 2025

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; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

E. 1.2

En l'espèce, les dernières conclusions des appelants en première instance portaient notamment sur des réductions de loyer qui, capitalisées selon l'art. 91 al. 2 CPC, étaient supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.3

Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c CPC), l'appel est recevable de ces points de vue.

E. 1.4

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

E. 2

L'intimée soulève un défaut de motivation suffisante de l'acte d'appel et conclut à son irrecevabilité pour ce motif.

E. 2.1

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

C/18269/2023 La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité qui doit être examinée d'office (arrêts du Tribunal fédéral 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1 et 5A_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2.). Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'existence de motivation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1; 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 6).

E. 2.2

Dans le cas présent, l'acte d'appel contient des conclusions formelles et la Cour parvient à comprendre les critiques formulées à l'encontre du jugement entrepris, quand bien même les écritures des appelants apparaissent longues et mélangent, pour certains griefs, les faits et le droit. Partant, l'appel, rédigé par des plaideurs en personne, satisfait aux exigences de motivation et sera déclaré recevable, sans préjudice de l'examen de la recevabilité de certaines pièces ou conclusions, qui sera effectué infra.

E. 3

Les appelants se plaignent d'une violation de leur droit d'être entendus et d'un déni de justice formel, reprochant au Tribunal de ne pas s'être prononcé sur leur conclusion en exécution du procès-verbal de conciliation du 22 avril 2016 dans la cause C/1_____/2015, visant à ordonner à la bailleresse l'exécution de travaux nécessaires au rez-de-chaussée de l'immeuble afin de remédier aux remontées d'odeurs dans leur appartement. Ces moyens étant susceptibles de sceller le sort de l'appel, il convient de les examiner en priorité.

E. 3.1

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond, même si cette violation n'a pas d'incidence effective sur la décision (ATF 141 V 495 consid. 2.2; 140 I 99 consid. 8). Il convient d'examiner ce grief avant tout autre (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 124 I 49 consid. 1). L'admission du grief conduit au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision (ATF 134 III 379 consid. 1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5D_19/2018 du 14 février 2018 consid. 2.2).

E. 3.1.1

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. impose au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité de recours d'exercer un contrôle efficace. Il suffit que le juge mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision. Il n'est pas tenu d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et arguments invoqués par les parties, mais peut se limiter aux éléments qui peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2;

- 13/24 -

C/18269/2023 142 II 154 consid. 4.2). Du moment que le lecteur peut discerner les motifs ayant guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêts du Tribunal fédéral 5A_226/2022 du 22 juin

2022 consid. 3.2.1; 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.2).

E. 3.1.2

Une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

E. 3.2

En l'occurrence, à teneur des considérants en page 12 du jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la question des nuisances olfactives n'avait pas été traitée de manière définitive dans le cadre de la procédure C/1_____/2015 étant donné que diverses démarches avaient été entreprises par la bailleuse en 2022 suite aux doléances des locataires. De plus, les premiers juges ont retenu qu'aucune décision n'avait été prise par une autorité judiciaire, ni par la bailleuse, concernant l'exécution de travaux d'étanchéité. Pour ces motifs, il ne pouvait être donné droit à la conclusion des appelants en exécution du procès-verbal de conciliation du 22 avril 2016 dans la cause C/1_____/2015.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le Tribunal s'est ainsi prononcé expressément sur leur requête en exécution du procès-verbal de conciliation du 22 avril 2016 dans la cause C/1_____/2015 et a suffisamment motivé les raisons pour lesquelles il les a déboutés de leur conclusion. Il s'ensuit que les premiers juges n'ont commis aucun déni de justice formel et le droit d'être entendu des appelants a été respecté. Leur grief tiré de la violation de l'art. 29 al. 1 et 2 Cst. sera, par conséquent, rejeté.

E. 4

Les appelants produisent des pièces nouvelles et allèguent des faits nouveaux devant la Cour.

E. 4.1

Dans le cadre de l'appel, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération, conformément à l'art. 317 al. 1 CPC, que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et avec la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). L'admissibilité de faits survenus avant la fin des débats principaux de première instance, respectivement avant que la cause ait été gardée à juger (pseudo nova) est ainsi limitée en appel, dès lors que de tels faits sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1). Il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence

- 14/24 -

C/18269/2023 requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être allégué en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1). Des pièces ne sont pas recevables en appel pour la seule raison qu'elles ont été émises postérieurement à la procédure de première instance. Il faut, pour déterminer si la condition de l'art. 317 al. 1 CPC est remplie, examiner si le moyen de preuve n'aurait pas pu être obtenu avant la clôture des débats principaux de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.3).

E. 4.2

En l'espèce, les pièces des appelants numérotées 4, 6, 22, 28 à 35, 38, 40, 41, 46, 60 et 65 produites sous chargée du 8 janvier 2025 sont nouvelles. Les courriers et avis de majoration de loyer, produits sous pièces n° 6, 22, 28 à 35, 38, 40, 41 et 46, datent du mois d'octobre 2023 au mois de juillet 2024 et sont donc antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger, soit le 16 octobre 2024. Il en va de même du calendrier datant de juin 2024 produit sous n° 65. Or, les appelants ne démontrent pas, ni n'exposent les motifs pour lesquels ils n'auraient pas pu produire ces pièces dans le cadre de la procédure de première instance. Ne réalisant pas les conditions d'application des dispositions légales précitées, ces pièces, ainsi que les allégués s'y rapportant, sont irrecevables. En tout état de cause, ils n'apparaissent pas déterminants pour l'issue du litige compte tenu des considérants qui suivront. Les photos, non datées, produites sous pièces n° 4 et 60 ne remplissent pas non plus les exigences légales de recevabilité, dans la mesure où les appelants ne démontrent pas, ni même n'exposent, les raisons pour lesquelles ils auraient été empêchés de produire ces pièces en première instance. Elles seront par conséquent déclarées irrecevables, de même que les allégués nouveaux y relatifs, bien qu'ils ne soient pas pertinents pour le sort de la présente cause, au vu des considérants qui suivront.

E. 5

L'intimée conteste la recevabilité des conclusions n° 210 et 211 prises par les appelants dans leurs écritures d'appel.

E. 5.1

A teneur de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b). Le juge d'appel statue d'office sur la recevabilité des conclusions modifiées (art. 60 CPC).

- 15/24 -

C/18269/2023 La nouveauté d'une conclusion se rapporte à l'objet du litige, qui est déterminé par les conclusions prises et le complexe de faits sur lequel elles reposent, dans la mesure où celui-ci, c'est-à-dire le fondement en faits sur lequel reposent les conclusions, doit être pris en considération pour individualiser les conclusions (ATF 143 III 254 consid. 3.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_95/2020 du 17 avril 2020 consid. 2; 4A_15/2017 du 8 juin 2017 consid. 3.3.3). Une simple précision des conclusions doit être distinguée d'une modification de la demande. Il y a modification lorsque le demandeur introduit de nouveaux allégués au procès et que, de ce fait, la demande n'est plus identique à celle initialement déposée. La demande reste identique lorsque les conclusions, les faits et les "tenants et aboutissants juridiques" qui fondent la prétention invoquée sont identiques (ATF 136 III 341 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.2). La restriction des conclusions ne constitue pas une conclusion nouvelle (arrêt du Tribunal fédéral 5A_184/2013 du 26 avril 2013 consid. 3.2).

E. 5.2

En l'espèce, il ressort de la conclusion n° 210 que les appelants ont maintenu leur conclusion visant à "Admettre l'exception de la chose jugée" mais ont retiré celle visant à

"déclarer la demande irrecevable (art. 59 al. 2 let. e CPC)", formulée dans le cadre de leurs plaidoiries finales écrites du 27 août 2024. Cette restriction des conclusions ne constitue pas une modification de leur demande, de sorte que la conclusion n° 210 est recevable. Il en va de même de la conclusion n° 3 de leurs plaidoiries finales écrites de première instance "Dire que les travaux devant être exécutés dans un délai de 20 jours, dès l'entrée en force de la décision". Le retrait de cette dernière en appel ne constitue pas une modification de leur demande. Par ailleurs, les appelants formulent une conclusion n° 211, a priori nouvelle au vu de leurs dernières conclusions de première instance, visant à "Condamner l'intimée à respecter le procès-verbal de conciliation du 22 avril 2016 (cause n° C/1_____/2015) et à exécuter, comme mentionné dans le procès-verbal, tous les travaux nécessaires au rez-de-chaussée de l'immeuble notamment au restaurant exploité par l'exploitant, M. D_____, afin de remédier aux remontées d'odeurs dans l'appartement". Néanmoins, les appelants avaient déjà formulé dite conclusion dans leur demande initiale du 9 janvier 2023 par-devant le Tribunal. Il ressort de la procédure et des conclusions formulées par les appelants en première instance – initialement et dans leurs plaidoiries finales – qu'ils entendent, ni plus ni moins, faire condamner la bailleuse à exécuter les travaux nécessaires pour remédier aux remontées d'odeurs dans l'appartement litigieux.

- 16/24 -

C/18269/2023 Dans la mesure où leur conclusion en appel n° 211 repose sur le même complexe de faits et qu'elle n'introduit aucun allégué nouveau, leur demande n'apparaît pas modifiée; elle est ainsi recevable.

E. 6

Sur le fond, les appelants font tout d'abord grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevable leur conclusion en réduction de loyer concernant la problématique des nuisances sonores.

E. 6.1

A teneur de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action; ces conditions sont notamment que le litige ne fasse pas l'objet d'une décision entrée en force. En vertu de l'art. 241 al. 2 CPC, une transaction judiciaire a les effets d'une décision entrée en force. Elle a force exécutoire et est revêtue de l'autorité de chose jugée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_254/2016 du 10 juillet 2027 consid. 4.1.1). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a autorité de la chose jugée lorsque la prétention litigieuse est de contenu identique à celle ayant déjà fait l'objet d'un jugement passé en force (identité de l'objet du litige). Dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties doivent avoir soumis au juge la même prétention en se basant sur les mêmes faits. L'identité des prétentions déduites en justice est déterminée par les conclusions de la demande et le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent (ATF 141 III 257 consid. 3.2; 140 III 278 consid. 3.3). L'autorité de la chose jugée s'étend à tous les faits qui existaient au moment du premier jugement, indépendamment du point de savoir s'ils étaient connus des parties, s'ils avaient été allégués par elles ou si le premier juge les avait considérés comme prouvés. L'autorité de la chose jugée entraîne ainsi la forclusion des faits qui n'ont pas été invoqués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_224/2017 du 27 juin 2017 consid. 2.3). Une décision est finale, au sens de l'art. 236 CPC, lorsqu'elle met fin à la procédure, que ce soit par une décision au fond, pour un motif tiré du droit matériel, ou par une décision d'irrecevabilité, pour un motif de procédure. La décision partielle, soit celle qui statue, de manière finale, sur un ou plusieurs chefs d'une demande, mais renvoie

l'examen d'un ou plusieurs autres à une décision ultérieure (ATF 132 III 785 consid. 2), est assimilée à une décision finale, dès lors qu'elle met un terme à l'instance relative aux demandes concernées, mais non à la procédure; le jugement partiel est attaquant immédiatement (ATF 135 III 212 consid. 1.2; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2336; JEANDIN, Commentaire romand CPC, 2019, n. 8 ad art. 308 CPC). La décision qui ne traite qu'une partie des conclusions formulées n'est une décision partielle (au sens de l'art. 91 LTF) que lorsque ces conclusions peuvent

- 17/24 -

C/18269/2023 être jugées indépendamment des autres. L'indépendance doit être comprise en ce sens, d'une part, que les conclusions cumulées auraient aussi pu être l'objet d'une procédure distincte; d'autre part, l'indépendance suppose que la décision attaquée statue entièrement sur une partie de l'ensemble de l'objet du procès, de sorte qu'il n'y a pas de risque que la décision finale sur le reste de l'objet du procès soit en contradiction avec la décision partielle déjà entrée en force (ATF 141 III 395 consid. 2.4, in JdT 2015 II 428; 135 III 212 consid. 1.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_163/2022 du 8 juin 2022 et 4A_116/2020 du 3 avril 2020 consid. 2.1.2).

E. 6.2

En l'espèce, c'est en vain que les appelants soutiennent que l'accord homologué par le Tribunal lors de l'audience du 20 octobre 2023 ne contenait aucune clause stipulant expressément qu'ils renonçaient à une réduction de loyer, de sorte qu'ils seraient libres, aujourd'hui, de conclure à une telle réduction de loyer et que leurs conclusions à ce titre seraient recevables. En effet, il est incontesté que l'accord entériné le 20 octobre 2023 traite exhaustivement de la problématique des nuisances sonores provenant de l'établissement du rez-de-chaussée, pour laquelle les parties sont convenues de diverses mesures afin d'y remédier et d'engagements réciproques pour solder leur litige sur ce point. L'accord homologué judiciairement par le Tribunal sur cette question constitue une décision entrée en force, exécutoire et revêtue de l'autorité de chose jugée, de sorte que les appelants ne sauraient se prévaloir ici d'une réduction de loyer fondée sur les mêmes faits et sur la même problématique juridique que ceux réglés précédemment dans l'accord susvisé. Par ailleurs, les appelants ne peuvent être suivis lorsqu'ils soutiennent que leur conclusion en réduction de loyer, relative aux nuisances sonores, aurait dû être déclarée recevable dans la mesure où l'accord du 20 octobre 2023 ne constitue qu'une décision partielle. A bien les comprendre, le caractère partiel de ladite décision leur permettrait de formuler, postérieurement à l'accord entériné, des conclusions en réduction de loyer portant sur la problématique des nuisances sonores. Or, conformément à la jurisprudence fédérale rappelée supra, l'accord homologué le 20 octobre 2023 constitue bien une décision finale au sens de l'art. 236 CPC dans la mesure où elle met fin au litige des parties et à la procédure concernant l'intégralité de la problématique des nuisances sonores. Contrairement à ce que semblent plaider les appelants, leur conclusion en réduction de loyer était intrinsèquement liée à leur prétention visant à la mise en œuvre de mesures par la bailleresse pour limiter le niveau sonore provenant du restaurant au rez-de-chaussée. Partant, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que la problématique des nuisances sonores avait entièrement été réglée par accord entre les parties, entériné

- 18/24 -

C/18269/2023 lors de l'audience du 20 octobre 2023, et que les appelants ne pouvaient, par conséquent, pas réclamer une réduction de loyer dans ce même cadre. Leur conclusion visant à condamner la bailleresse au paiement d'une réduction de loyer devait donc être déclarée irrecevable. Au vu de ce qui précède, le grief des appelants sera rejeté.

E. 7

Les appelants se plaignent ensuite du fait que le Tribunal n'a pas donné suite à leur conclusion visant à ordonner l'exécution, comme mentionné dans le procès-verbal de conciliation du 22 avril 2016 dans la cause C/1_____/2015, de tous les travaux nécessaires au rez-de-chaussée de l'immeuble notamment au restaurant exploité par D_____, afin de remédier aux remontées d'odeurs dans leur appartement.

E. 7.1

Selon la jurisprudence fédérale déjà mentionnée au considérant 6.1 supra, l'autorité de la chose jugée s'étend à tous les faits qui existaient au moment du premier jugement, indépendamment du point de savoir s'ils étaient connus des parties, s'ils avaient été allégués par elles ou si le premier juge les avait considérés comme prouvés. L'autorité de la chose jugée entraîne ainsi la forclusion des faits qui n'ont pas été invoqués. En revanche, elle n'empêche pas le dépôt d'une nouvelle demande fondée sur une modification des circonstances survenue depuis le premier jugement - ou, plus précisément, depuis le moment où, selon le droit déterminant, l'état de fait ayant servi de base audit jugement avait été définitivement arrêté. En d'autres termes, l'autorité de la chose jugée ne s'attache pas aux faits qui se sont produits après le moment ultime où les parties pouvaient compléter leurs allégations et leurs offres de preuves. De telles circonstances sont des faits nouveaux (vrais nova), par opposition aux faits qui existaient déjà à la date décisive mais n'avaient pas pu être invoqués dans la procédure précédente (faux nova), ceux-ci ouvrant la voie de la révision (arrêt du Tribunal fédéral 4A_224/2017 du 27 juin 2017 consid. 2.3.1 et les références citées).

E. 7.2

A bien les comprendre, les appelants soutiennent que les premiers juges auraient dû ordonner à la bailleresse d'exécuter des travaux d'étanchéité du plafond du local du restaurant, au motif que le procès-verbal de conciliation du 22 avril 2016 dans la cause C/1_____/2015 constitue une décision revêtue de l'autorité de chose jugée. Or, le jugement entrepris ne prête pas le flanc à la critique in casu. Dans le cadre de la procédure C/1_____/2015, plusieurs mesures prises par l'intimée avaient permis de remédier aux nuisances olfactives provenant du restaurant exploité, à l'époque, par I_____ SA. Suite à la mise en œuvre de ces mesures, un accord avait été homologué lors de l'audience de conciliation du 22 avril 2016, aux termes duquel il était donné acte à la bailleresse de son engagement de verser la somme de 2'800 fr. en faveur des locataires, pour solde de tous comptes et de toutes prétentions. Ledit accord ne portait ainsi que sur le versement d'une somme d'argent.

- 19/24 -

C/18269/2023 Tel que retenu à juste titre par le Tribunal, aucune décision n'a été prise par une autorité judiciaire concernant l'exécution de travaux d'étanchéité. Les appelants ne sauraient, par conséquent, invoquer l'autorité de chose jugée de l'accord susvisé en l'absence de toute décision formelle sur les travaux précités. Il convient ici de rappeler que l'autorité

de chose jugée vise à empêcher qu'une nouvelle décision ne soit prise sur un même objet, fondé sur un même conglomérat de faits, conformément à l'art. 59 al. 2 let. e CPC, mais non à obtenir l'exécution d'une décision sans avoir à saisir le tribunal d'une requête en exécution au sens des art. 338 ss CPC. Quoiqu'il en soit, la question de l'existence des nuisances olfactives dont se plaignent les appelants n'a pas été traitée de manière définitive dans l'accord de 2016, au vu des diverses démarches entreprises par la bailleuse en 2022 à la demande des locataires. Dans ces circonstances, ces derniers ne sauraient persister à soulever l'autorité de chose jugée pour tenter de faire exécuter le procès-verbal de conciliation du 22 avril 2016 (cause C/1_____/2015), alors que les nuisances olfactives dont ils se sont plaints à compter de janvier 2022 constituent des faits nouveaux. Leur grief sera, par conséquent, rejeté.

E. 8

Dans un dernier grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils n'avaient pas démontré l'existence des nuisances olfactives dont ils se plaignaient.

E. 8.1

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). Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Il faut encore que le défaut entrave ou restreigne l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

E. 8.1.1

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (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

- 20/24 -

C/18269/2023 convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1 et 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du

E. 8.1.2

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op.cit, p. 303). Dans l'action en réduction de loyer, les faits pertinents en matière de défauts doivent en principe être prouvés de manière stricte (JEANDIN, La preuve en droit du bail - Loyers, défauts et résiliation de baux d'habitations et de locaux commerciaux à l'aune des questions probatoires, 2022, n. 1131 et 1183). Le locataire devra alléguer les faits dont découle le caractère defectueux de l'objet loué de la manière la plus précise que possible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid.

3.4.3; JEANDIN, op. cit., n. 1106 et 1169). L'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d ; 127 III 248, consid. 3a; 127 III 519, consid. 2a). Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves ni la preuve par indices (ATF 129 III 18, consid. 2.6; 127 III 520, consid. 2a; 126 III 315, consid. 4a). La restriction de l'usage causée par le défaut sera le plus souvent prouvée par titre ou par témoignage (JEANDIN, op. cit., n. 1187).

- 21/24 -

C/18269/2023 L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

E. 8.2

En l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ceux-ci n'ont pas établi l'existence des nuisances olfactives dont ils se plaignent; en tout état, ils n'en ont démontré ni la fréquence, ni l'ampleur.

E. 8.2.1

Il ressort du rapport de l'entreprise M_____ Sàrl du 21 juin 2022, qu'aucune odeur n'a été constatée dans le logement des appelants. Intervenue à 13h00, soit à l'heure du déjeuner, à un moment de la journée durant lequel les cuisines du restaurant de D_____ sont actives tant au sous-sol qu'au rez-de-chaussée, ainsi que les grills et la friteuse, l'entreprise précitée a constaté que toutes les ventilations fonctionnaient parfaitement et n'a relevé aucune odeur de cuisine dans l'appartement litigieux. Lors de son inspection sur place, dès 8h30, lorsque les cuisines du restaurant étaient déjà en fonction, une marmite étant sur le feu à la cuisine du sous-sol, le Tribunal n'a constaté aucune odeur dans aucune des pièces de l'appartement des appelants, que ce soit fenêtres fermées ou fenêtres ouvertes. Alors que les locataires avaient précisé que les odeurs étaient senties tôt le matin – ou durant la nuit – le Tribunal n'a pas relevé la présence d'odeurs dans l'appartement en provenance de la cour intérieure, ni au passage sur le parquet par lequel les appelants avaient soutenu que les odeurs de cuisine se propageaient. Force est de constater que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que les appelants n'ont pas établi l'existence des nuisances olfactives alléguées, pas plus que leur ampleur ni leur fréquence. A cet égard, ils ne sauraient être suivis lorsqu'ils soutiennent avoir démontré lesdites nuisances en communiquant les dates au Tribunal lors de l'audience du 21 juin 2024, dont celui-ci aurait pris note; ils produisent, en appel, un calendrier avec la mention de plusieurs dates au mois de juin 2024, auxquelles ils auraient relevé la présence d'odeurs. Quand bien même ces dates auraient été consignées au procès-verbal d'audience, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, ou le calendrier versé sous pièce nouvelle n° 65 aurait été recevable, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit de simples allégations non étayées, qui ne sont pas propres à établir, en l'occurrence, une quelconque nuisance olfactive. L'attestation établie en avril 2022 par la pharmacienne, J_____, à teneur de laquelle elle signalait des émanations d'odeurs provenant de la cuisine du restaurant à divers moments de la journée, ce qui était "un peu désagréable pour sa clientèle", ne permet pas d'établir l'existence d'odeurs dans l'appartement des appelants. Il en va de même des dires de la pharmacienne – relatés par l'entreprise M_____ Sàrl

- 22/24 -

C/18269/2023 dans son rapport du 21 juin 2022 – selon lesquels elle détecterait "parfois des odeurs d'une manière sporadique". Ces affirmations laissent tout au plus entendre que des odeurs sont ressenties au rez-de-chaussée de l'immeuble au niveau de l'arcade adjacente à celle du restaurant de D_____, ce que tend d'ailleurs à confirmer le constat du Tribunal lors de son inspection locale. En tout état de cause, le fait que des odeurs de cuisine aient été constatées à l'extérieur devant le restaurant susvisé et dans l'arcade adjacente à ce dernier, n'est pas propre à établir l'existence – encore moins l'ampleur ou la fréquence – des odeurs alléguées par les appelants dans leur appartement au 1er étage. Au demeurant, aucun témoignage, ni aucun élément probant, ne viennent confirmer les nuisances dont ils se plaignent.

E. 8.2.2

Le fait que la bailleuse ait entrepris plusieurs démarches afin de satisfaire aux doléances des appelants, notamment en mandatant une entreprise pour effectuer des tests fumigènes et en procédant à des travaux d'amélioration de l'étanchéité du sol de l'appartement litigieux, ne constitue pas pour autant une admission par l'intimée de l'existence du défaut allégué. En effet, le contrôle de l'entreprise L_____ SA, le 1er mars 2022, a, tout au plus, permis d'observer que l'étanchéité du système de ventilation du restaurant présentait une légère faiblesse, donnant lieu à la condamnation d'une conduite et l'obturation d'une courette technique. Cela étant, le rapport d'intervention ne fait pas état d'odeurs dans l'appartement litigieux, ni dans la cour extérieure. Il en va de même des tests fumigènes effectués par l'entreprise M_____ Srl aux mois d'octobre et décembre 2022, à la demande des locataires. Si une légère présence de fumée a, certes, été constatée – lors de la seconde phase du test consistant en la propulsion de fumigène directement dans les faux-plafond – à quelques endroits très localisés de l'appartement, aucune odeur de cuisine n'a été relevée par l'entreprise lors de ses diverses interventions, à aucun moment. Au demeurant, lors de la première phase d'intervention qui consistait à enfumer tout le restaurant situé au rez-de-chaussée, aucune trace de fumée n'a été constatée dans l'appartement litigieux. Compte tenu de ce qui précède, le résultat positif des tests de fumigènes, en l'occurrence pratiqués avec propulsion directe dans les faux-plafond, hotte de ventilation à l'arrêt et porte fermée, ne permettent pas pour autant de retenir, in casu, l'existence de nuisances olfactives dans l'appartement des appelants.

E. 8.2.3

Enfin, ces derniers font grief au Tribunal d'avoir omis de prendre en considération un certificat médical daté du 7 décembre 2021 produit en première instance, qui serait – à bien les comprendre – un élément pertinent pour établir l'existence des nuisances dont ils se plaignent. Cependant, ledit document, établi par le médecin traitant de l'appelante, n'est pas propre à démontrer les nuisances

- 23/24 -

C/18269/2023 olfactives alléguées dans la mesure où il est question des troubles du sommeil de cette dernière liés à "du bruit nocturne récurrent sur son lieu de vie".

E. 8.3

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a nié l'existence des nuisances olfactives dont se plaignaient les appelants et les a déboutés de leurs conclusions en réduction de loyer à ce titre. Le jugement attaqué sera, par conséquent, entièrement

confirmé. 9. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * *

- 24/24 -

C/18269/2023

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 janvier 2025 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1215/2024 rendu le 4 décembre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1074/2022. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Nevena PULJIC et Madame Sarah MEINEN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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.

E. 12

février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). 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, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575; ACJC/187/1994 du 4 février 1994). La présence de mauvaises odeurs, dues notamment à une ventilation insuffisante ou non conforme aux exigences légales, peut être constitutive d'un défaut (ACJC/555/2010 du 17 mai 2010 consid. 4.4 ; ACJC/624/2006 du 12 juin 2006 consid. 3.4 ; LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 220).

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