

GE_GERICHTE ACJC/315/2010 vom 15. März 2010

GE Cour de justice, 2010-03-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_315_2010

FR: GE_GERICHTE ACJC/315/2010 du 15 mars 2010

IT: GE_GERICHTE ACJC/315/2010 del 15 marzo 2010

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable pour avoir été déposé dans le délai et selon la forme prescrite (art. 443 et 444 LPC).

E. 2

Le jugement querellé ayant été rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ), la Cour revoit la cause librement et elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/ SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC).

E. 3.1

L'appelant se plaint de la réduction de loyer accordée par les premiers juges, qu'il estime insuffisante compte tenu de l'ampleur des nuisances subies.

E. 3.2

Il est admis que les désagréments causés par des voisins ou des tiers qui excèdent les limites de la tolérance constituent un défaut de la chose louée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, in Cahiers du bail 2000 p. 21 ss, consid. 2c; du 24 septembre 1985, in SJ 1986 p. 195 consid. 1b et les

- 6/11 -

C/21130/2005 références citées). En présence d'un tel défaut, le locataire peut, à certaines conditions, faire valoir les droits découlant des art. 259a à 259h CO, parmi lesquels figurent le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer (art. 259d CO) et celui de consigner le loyer (art. 259g CO; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2e éd., Zurich 1995, p. 74 ss). S'agissant plus précisément du bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale (inexistante en l'espèce), 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 perturbant le sommeil. La jurisprudence 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 (arrêt 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les références citées, publié in MietRecht Aktuell [MRA] 2005 p. 196 ss.). Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du

loyer (arrêt 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c). La notion de seuil de tolérance implique évidemment 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 (arrêt du Tribunal fédéral du 31 juillet 2009 dans la cause 4A_281/2009, consid. 3.2). Le défaut s'apprécie de manière relative, de cas en cas, et non strictement par rapport à des normes de bruit (arrêt du Tribunal fédéral du 21 février 2005 dans la cause 4C.368/2004, consid. 4.3.1.1). Dans la casuistique établie sur la base de sa jurisprudence, la Cour de céans a admis un taux de 5% en raison des nuisances engendrées par la fermeture de la porte d'entrée sans précaution par les voisins, avec une influence sporadique sur le repos nocturne (ACJ n° 127 du 18 février 2002). Elle a accordé une réduction de 10% dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJ n° 683 du 21 juin 1996) ou de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du

- 7/11 -

C/21130/2005 bruit (ACJ n° 1257 du 10 décembre 2001). La présence de locataires en proie à de graves troubles de comportement provoquant du bruit dans le logement contigu a conduit à une réduction de 15% (ACJ n° 111 du 10 septembre 1990), de même qu'une ventilation excessivement bruyante (ACJ du 8 octobre 1984) ou qu'une chaufferie s'entendant dans la chambre à coucher, perturbant le sommeil (ATF 4C.65/2002 du 31 mai 2002, déjà cité). La Cour de céans a estimé qu'une réduction de 20% du loyer était adéquate s'agissant de bruits de haut-parleurs et d'émanations de fumée provenant d'une salle de billard, en raison de l'ouverture intempestive des lanterneaux (ACJ n° 291 du 14 mars 2005), ou du bruit causé par la mise en service, de manière nocturne, régulière et intense, d'une installation de vérification de l'état des essieux d'un train, sur une voie située à proximité immédiate (ACJ n° 982 du 3 mars 2007). Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans le bâtiment voisin pendant deux ans (ACJ n° 467 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement de l'appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (ACJ des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987). En ce qui concerne les défauts esthétiques, un loyer a été réduit de 5% en raison de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains; une réduction de 10% a été accordée parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient (exemple cité in CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 146); des taches d'eau et une tapisserie détachée ont donné lieu à une réduction de 8%. Dans un arrêt du 29 mai 1997 reproduit au SJ 1997, p. 661 ss, le Tribunal fédéral a confirmé une réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'accès «dégoûtants» : la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure (consid. 3b) et les murs étant également souillés (consid. 4c).

E. 3.3

En l'espèce, les premiers juges ont admis, notamment sur la base des rapports acoustiques produits, que les bruits provenant de l'appartement occupé par les époux A_____ étaient excessifs et donnaient droit à une réduction du loyer. Ils ont qualifié l'intensité des nuisances de moyenne et variable, et leur fréquence de régulière, étant précisé qu'elles intervenaient « souvent pendant les heures nocturnes ». Cette appréciation, qui n'est

contestée en tant que telle par aucune des parties, paraît conforme aux éléments de preuve recueillis en première instance. Sur la base de ces éléments, et au regard de la jurisprudence mentionnée plus haut, une réduction de loyer de 5% semble particulièrement modeste, puisqu'elle se rapproche de celle accordée pour des nuisances d'ordre esthétique (dalles du sol de la salle de bain tachées de mortier, ou présence de taches d'eau et décollement partiel d'une tapisserie). Les cas où des nuisances sonores ont conduit à une réduction de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période

- 8/11 -

C/21130/2005 nocturne. S'agissant de nuisances excessives régulières, ayant souvent lieu pendant la nuit et susceptibles, par conséquent, de perturber le sommeil, le pourcentage de réduction est, selon la casuistique de la Cour de céans, plutôt de l'ordre de 15% à 20%. Le fait que l'appelant ait été le seul, parmi les locataires de l'immeuble, à se plaindre du bruit provoqué par les époux A_____ ne suffit pas pour dénier, ou pour relativiser, les nuisances subies. Dans le cas présent, en effet, il n'apparaît pas étonnant que le voisin du dessous soit le principal, voire le seul, habitant de l'immeuble à ressentir le bruit excessif engendré par les allées et venues d'une personne marchant avec des chaussures à talons. Il est également possible que certains locataires choisissent de ne pas se plaindre de nuisances objectivement excessives, sans que cela doive nécessairement conduire à ignorer les droits du ou des locataires qui décident d'agir. Quant à « l'hypersensibilité » de l'appelant, on peine à comprendre sur quoi les premiers juges se sont fondés pour la retenir. Il est vrai qu'une habitante de l'immeuble a indiqué que l'appelant se montrait « parfois excessif dans ses réactions » (pv du 7 septembre 2005, cause C/14982/2004, témoin n° 7), mais cela ne signifie pas nécessairement que l'intéressé soit exagérément sensible au bruit. Un autre témoin a affirmé avoir entendu, depuis la chambre de l'appelant, du bruit de talons et de la musique, qui « ne faisait pas trembler le plancher »; il a ajouté « personnellement, j'aurais pu dormir malgré ce bruit » (pv du 8 juin 2005, cause C/14982/2004, témoin n° 11). Là aussi, il n'est pas aisé de tirer de ces déclarations un constat objectif sur la sensibilité plus ou moins aigüe de l'appelant. Cette affirmation paraît en tout cas contrebalancée par d'autres éléments de preuve qui font état soit de mesures de bruit supérieures à la norme SIA, soit d'une véritable perturbation des heures de sommeil. Il n'y a donc pas lieu de lui donner un poids décisif. En considération de tout ce qui précède, il faut tenir compte du caractère régulier de bruits excessifs en provenance de l'appartement situé au-dessus de celui de l'appelant. Ces nuisances s'étant produites pendant la nuit, elles sont objectivement de nature à perturber le sommeil. L'appelant a d'ailleurs signalé être dérangé pendant la nuit et ne pas parvenir à dormir, ce que plusieurs personnes ont confirmé (témoins n° 9 et n° 17, pièce 21, dem.). Au vu des taux de réduction admis par la jurisprudence dans d'autres cas, une réduction de 20% s'impose en l'espèce. La période de réduction débute au 1er juin 2001, ce qui est admis par l'ensemble des parties. Les locataires A_____ ayant quitté leur appartement à fin juin 2007, il n'y a pas de motif de poursuivre la période de réduction jusqu'à fin septembre 2007, comme le réclame l'appelant.

E. 4.1

L'appelant reproche au Tribunal des baux et loyers de ne pas lui avoir accordé des dommages et intérêts supérieurs à 4'529 fr. 20, alors qu'il réclamait

- 9/11 -

C/21130/2005 12'450 fr. 75. De son côté, l'intimée conclut à la confirmation du jugement sur ce point.

E. 4.2

Si en raison du défaut de la chose louée le locataire a subi un préjudice, le bailleur lui doit des dommages et intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). Les dommages et intérêts ne sont dus si le bailleur démontre qu'il n'a commis aucune faute. La faute du bailleur est présumée; le fardeau de la preuve libératoire lui incombe (LCHAT, Le bail à loyer 2008, p. 264). Pour prétendre à des dommages et intérêts, le locataire doit démontrer qu'il a subi un dommage, que ce dommage est en relation de causalité adéquate avec le défaut de la chose louée, et que la réparation dudit défaut incombe au bailleur. De plus, le locataire s'efforcera de réduire son dommage, en application de l'art. 44 CO (LCHAT, Commentaire romand, ad art. 259 e).

E. 4.3

En l'occurrence, l'appelant a engagé plusieurs démarches coûteuses afin de faire constater les nuisances qu'il subissait, et ainsi amener la bailleuse à agir à l'encontre de ses voisins A_____. Toutes ces démarches n'étaient pas indispensables, puisque la bailleuse est intervenue de façon régulière auprès des auteurs de troubles en 2000 déjà. Il convient toutefois d'admettre, avec les premiers juges, que les actions entreprises par la régie ont été, dans un premier temps, espacées et insuffisantes. C'est en définitive avec le constat de B_____ Sàrl, du 25 mai 2004, que l'appelant a fourni l'impulsion nécessaire pour que l'intimée prenne des mesures concrètes, avec la résiliation du bail des époux A_____ du 11 juin 2004. Après cette date, les prises de mesures acoustiques et la mise en place d'une surveillance par une autre agence de détectives n'ont présenté qu'un impact secondaire. De plus, à cette période, on voit mal quelle faute pourrait être reprochée à la bailleuse, qui a poursuivi jusqu'à son terme la procédure judiciaire engagée contre elle par les époux A_____, opposés au congé. Il en découle que tous les frais engagés après juin 2004 ne peuvent être réclamés à la bailleuse sous l'angle de l'art. 259e CO, en l'absence d'une faute de celle-ci. S'agissant finalement de l'intervention d'un huissier judiciaire (quittance datée du 16 avril 2004 – pièce 25, dem.), le locataire n'a pas démontré explicitement en quoi cette intervention est en relation avec le défaut invoqué.

A l'examen des factures produites par l'appelant, il apparaît que les frais d'avocat allégués couvrent une période postérieure à la résiliation du bail des voisins A_____, soit du 22 septembre 2004 au 3 juin 2005 (pièce 27, dem). Il en est de même des factures de la société C_____ & CIE S.A. (pièce 26, dem) et du bureau d'acousticiens (pièce 28 dem), puisque ceux-ci sont intervenus après juin 2004. Quant à la note de frais du bureau B_____ Sàrl se montant à 3'200 fr., elle date du 31 mars 2006 et porte apparemment sur une période bien plus étendue que la seule intervention menée avant juin 2004 (pièce 29, dem, qui mentionne : « nos honoraires, frais de correspondants et divers débours au sujet du dossier susmentionné s'élèvent à ce jour à (...) »).

- 10/11 -

C/21130/2005

Dans ces conditions, et au vu des conclusions en appel de l'intimée, le dommage admissible au regard de l'art. 259e CO ne dépasse pas le montant de 4'529 fr. 20 retenu en première instance. Le jugement litigieux est dès lors confirmé sur ce point.

E. 5

L'appelant conclut, sans motivation, à la validation de la consignation du loyer, du 1er septembre 2005 au 30 septembre 2007.

Le but de la consignation des art. 259g et 259 CO était d'offrir au locataire un moyen de pression pour obtenir la réparation d'un défaut, elle ne saurait être validée lorsque ledit défaut est déjà réparé (LACHAT, Commentaire romand, ad art. 259g, n. 1 à 6).

Avec le départ des locataires A_____, la consignation ne se justifie plus puisqu'il n'y a plus de défaut à réparer. Cette conclusion est dès lors rejetée.

E. 6

Un émolument est mis à la charge de chaque partie, qui succombe chacune en partie (art. 447 al. 2 LPC).

E. 7

La valeur litigieuse au sens de la LTF est supérieure à 15'000 fr. * * * * *

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