

# **GE\_GERICHTE ACJC/365/2014 vom 24. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_365\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_365_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/365/2014 du 24 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/365/2014 del 24 marzo 2014

## **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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, - 10/13 -

C/995/2010 Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER BSK ZPO, no 8 ad art. 308). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève au montant de la réduction de loyer à hauteur de 35% pour la période allant du 15 août 2008 au 15 novembre 2011, soit 30'635 fr. 90, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

### **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). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer

devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (JEANDIN, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

## **E. 2.2**

En l'occurrence, les pièces nos 4 et 5 produites par les appelants sont antérieures au jugement querellé. La seconde condition, cumulative, imposait aux appelants de démontrer qu'ils ont fait preuve de la diligence requise. Cependant, ils n'allèguent aucun motif à l'appui de leur production, si bien que les pièces précitées seront déclarées irrecevables et écartées du dossier, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

## **E. 3.1**

L'article 259a al. 1 CO dispose que, lorsqu'apparaissent en cours de bail des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur une réduction pro-

- 11/13 -

portionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier (art. 259d CO). Il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approuvé à l'usage convenu. Toute diminution de confort survenant en cours de bail n'est pas un défaut. 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).

## **E. 3.2**

Pour dire si la chose louée est défectueuse, il faut déterminer si l'état des appartements entre le 15 août 2008 et le 15 novembre 2011 contrevenait aux contrats de bail à loyer. Les locataires ne peuvent invoquer aucune affirmation ou promesse dans le contrat qui les protégerait contre le risque de nuisances sonores nocturnes dues à l'exploitation d'une boulangerie située au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il faut donc rechercher, par voie d'interprétation, ce que les locataires étaient en droit d'attendre, compte tenu des usages locatifs, de la destination de la chose louée, de son emplacement et du montant du loyer.

## **E. 3.3**

Lors de leur emménagement, les locataires étaient conscients qu'un commerce était exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble sous la forme d'une boulangerie, ainsi que des horaires de fonctionnement qu'une telle activité impliquait. Le loyer a été fixé en tenant compte de l'ancienneté de l'immeuble et des qualités d'insonorisation qui s'y rapportent. Les locataires prétendent que les nuisances sont apparues à la fin de l'année 2004, voire au début de l'année 2005. Ce n'est toutefois qu'à partir du mois d'avril 2008 qu'ils en ont informé la bailleuse, soit plus de trois ans plus tard. L'absence prolongée de réaction constitue un indice sérieux que la chose louée était dans un état correspondant à ce que le locataire avait

en vue au moment de la conclusion du contrat (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, n. 9.1.3, p. 218). Afin de déterminer l'intensité du défaut, il est nécessaire de se référer aux différentes mesures effectuées dans l'appartement des appelants. La première décision de l'OCIRT du 22 juillet 2009 relevait que le bruit induit par le fonctionnement du pétrin s'élevait à 36,5 dB, soit en-dessus des valeurs limites de nuit fixées à 30 dB prévues par la norme SIA 181/1988. En accord avec la décision, les appelés en cause ont procédé à un assainissement du pétrin par désolidarisation du mur porteur, puis ont définitivement cessé de l'utiliser, faisant par conséquent disparaître les nuisances y relatives. Les autres installations respectaient quant à elles aisément les exigences de la norme. Compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble, des incertitudes sur l'applicabilité des normes SIA et de la connaissance de la situation par les appelants, un tel dépassement ne permet pas de conclure que l'usage de la chose a été entravé ou restreint dans une mesure suffisante au sens des principes sus-rappelés.

- 12/13 -

C/995/2010 Lors des nouvelles mesures effectuées fin septembre 2010, il a été constaté que le four ou un "bruit inconnu" provoquait un léger dépassement de la norme SIA 181/1988, alors que la bouleuse au moment du fractionnement de la pâte frappait deux coups mesurés à 56 dB aux alentours de 3h30 du matin. Ce bruit n'a pas été décelé en 2009 et se manifestait selon le témoin I. \_\_\_\_\_ comme un bruit de choc de quelques millièmes de seconde qui se produisait deux fois par nuit. La décision de l'OCIRT avait imposé une réduction du bruit dans la mesure permise par l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela fut économiquement supportable. Le témoin F. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il fallait faire preuve d'un minimum de bon sens dans l'application des normes dans la pratique. La bouleuse a ensuite été isolée par les appelés en cause, sur les conseils de l'acousticien qu'ils avaient mandaté, en juin 2011, permettant de réduire ces nuisances de 15 à 12 dB. Compte tenu de la brièveté de la nuisance et de l'ensemble des circonstances de l'espèce, y compris les qualités de l'immeuble, ce bruit n'était pas constitutif d'un défaut propre à justifier une réduction de loyer. Dans le dernier rapport du 28 novembre 2011, le bruit mesuré respectait aisément les normes. Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la Cour retient que les locataires ont toujours connu la configuration des lieux, notamment l'existence d'une boulangerie et ses horaires de fonctionnement nocturne, du manque d'isolation dû à l'ancienneté de l'immeuble et ne pouvaient, tel que l'a retenu le Tribunal, ignorer les contraintes liées à cette situation. Lorsqu'ils ont informé la bailleuse des nuisances, des dispositions ont été prises par les exploitants afin de réduire la gêne, tout d'abord par la pose de silentblocs sur le pétrin, puis par l'arrêt d'utilisation de celui-ci, par le changement de pièces du four, l'isolation dans un caisson de bois de la bouleuse et enfin par la modification de leur méthode d'exploitation, en débutant leur activité plus tard. Les témoignages des autres locataires de l'immeuble indiquent que le niveau des nuisances n'excédait pas ce que toute personne est tenue de tolérer et ne restreignait pas l'usage de la chose louée.

### **E. 3.4**

En conséquence, les nuisances sonores alléguées par les locataires ne sont pas constitutives d'un défaut propre à justifier une réduction de loyer. Les appelants seront par conséquent déboutés de leur appel loyer et le jugement confirmé.

### **E. 4**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 13/13 -

C/995/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/630/2013 rendu le 11 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/995/2010-3-D. Déclare irrecevables et écarte les pièces nos 4 et 5 produites par A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ à l'appui de l'appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. 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 Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maité VALENTE

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. (cf. consid. 2.2).

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