

GE_GERICHTE ACJC/910/2025 vom 30. Juli 2025

GE Cour de justice, 2025-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_910_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/910/2025 du 30 juillet 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/910/2025 del 30 luglio 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). 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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). 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); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, compte tenu des conclusions prises devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., 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

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. 1.5

Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer ou à ferme d'habitations et de locaux commerciaux et sur des baux à ferme agricoles en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage, la protection contre les loyers ou les fermages abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme. La maxime inquisitoire sociale régit alors la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC). Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

E. 2

L'appelante reproche tout d'abord au Tribunal de n'avoir pas tenu compte de ses diverses écritures et de n'avoir pas retranscrit l'ensemble des faits tels que présentés par ses soins. Elle lui reproche ainsi en réalité d'avoir violé son droit d'être entendue.

- 10/15 -

C/4851/2023

E. 2.1

Le droit d'être entendu, en tant que droit personnel de participer à la procédure, exige que l'autorité écoute effectivement, puis examine soigneusement et sérieusement, et prenne en compte dans sa décision, les arguments de la personne dont la décision touche la position juridique. Il implique l'obligation, pour l'autorité, de motiver sa décision, afin que son destinataire puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu. Le juge n'a en revanche pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties; il suffit qu'il mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2, JdT 2016 II 347; 129 I 232 consid. 3.2, JdT 2004 I 588, SJ 2003 I 513; arrêt du Tribunal fédéral 4A_523/2010 du 22 novembre 2010 consid. 5.3). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont 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. En revanche, 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. 2.2

En l'espèce, l'appelante ne saurait valablement reprocher au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en ne tenant prétendument pas compte des faits tels qu'elle les a exposés, ou en ne lui laissant pas l'occasion de s'exprimer ou d'être entendue en audience. En effet, même si ces griefs étaient établis, ils n'auraient pas été de nature à influencer sur l'issue de la cause, le Tribunal ayant fondé son appréciation sur l'insuffisance des preuves apportées par l'appelante quant à l'existence des nuisances alléguées – lesquelles se limitent selon le Tribunal aux seules déclarations de l'appelante ainsi qu'à des photographies, vidéos et enregistrements peu éloquents. Par conséquent, les moyens tirés de la violation du droit d'être entendue doivent être rejetés, faute de démonstration d'un préjudice effectif ou d'une influence sur la décision rendue.

E. 3

L'appelante faisant grief au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte, il en a été tenu compte dans la mesure utile dans l'état de faits ci-dessus, lequel a été modifié et complété de manière à y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige. L'appelante reproche en outre au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation erronée des faits, en contestant notamment la conclusion selon laquelle elle n'aurait pas apporté la preuve des défauts allégués.

- 11/15 -

E. 3.1.1

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). 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). L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

E. 3.1.2

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LCHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, 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 défectueux 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). En revanche, 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).

E. 3.1.3

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

- 12/15 -

C/4851/2023 locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage 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 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).

E. 3.1.4

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 perturbant le sommeil. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la nuisance sonore doit dépasser les limites que le locataire doit 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 5A_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.). Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire doit 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 4A_281/2009 précité consid. 3.2).

E. 3.1.5

Les nuisances provenant d'autres personnes vivant dans l'immeuble constituent un défaut de la chose louée. En particulier, les agressions physiques et verbales d'un locataire voisin peuvent être considérées comme un défaut ouvrant la voie à une réduction de loyer. Ainsi, il a été admis une réduction de loyer de 30% en faveur de locataires qui avaient été insultés, menacés et agressés physiquement par un locataire voisin, ce pendant plus d'une année (LCHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 319; arrêts du Tribunal fédéral 4A_132/2017 et 4A_140/2017 du 25 septembre 2017).

- 13/15 -

C/4851/2023

E. 3.2

En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir nié l'existence de défauts qu'elle attribue au comportement d'autres locataires de l'immeuble, invoquant des nuisances sonores répétées, des salissures sur son balcon ainsi qu'un comportement agressif à son encontre. Elle conteste ainsi les faits tels que retenus par le Tribunal ainsi que l'appréciation qu'il en a faite. Le Tribunal a fondé sa décision sur un examen circonstancié des pièces produites et des déclarations des parties. L'appelante y oppose une lecture purement subjective, sans toutefois apporter d'éléments nouveaux susceptibles d'en modifier le sens

ou la portée. S'agissant de la preuve du défaut, elle ne prétend pas avoir apporté d'autres éléments que les vidéos, photographies et enregistrements que le Tribunal a, à juste titre, jugés peu éloquents. Aucun élément ne contredit son appréciation selon laquelle les quelques feuilles, cheveux, autres débris de peu d'importance et l'eau que l'on aperçoit sur les photos du balcon de l'appelante, ne permettent pas de retenir l'existence d'un défaut. Il en est de même des enregistrements produits qui ne contiennent que des bruits de la vie quotidienne. Or, conformément aux exigences jurisprudentielles et doctrinales en matière de preuve des défauts, il appartenait à l'appelante d'alléguer précisément les faits de nature à démontrer un défaut, et d'en apporter une preuve suffisante et convaincante. En l'occurrence, aucune pièce n'établit que les nuisances invoquées excèdent les limites usuelles de tolérance inhérentes à la vie en collectivité, ni qu'elles étaient telles qu'elles restreignaient l'usage normal du logement conformément à l'article 256 al. 1 CO. Dans ces circonstances, et faute de preuve suffisante quant à l'existence et à l'intensité des défauts allégués, les griefs de l'appelante doivent être rejetés. Au vu de ce qui précède, l'appelante a été, à juste titre, déboutée de ses conclusions en validation de la consignation.

E. 4

Enfin, l'appelante conclut à ce que l'intimée l'autorise sans condition à apposer un cache fin et opaque sur son balcon. Or, dans le jugement entrepris, le Tribunal a déjà donné acte à l'intimée de ce qu'elle avait accepté, à bien plaisir et sans reconnaissance de responsabilité, d'autoriser l'appelante à installer une telle séparation, sous réserve qu'un devis lui soit transmis au préalable pour validation. L'appelante ne motive cependant aucunement en quoi cette condition – consistant en la soumission préalable d'un devis – lui serait concrètement préjudiciable. Il s'agit en l'occurrence d'une modalité de mise en œuvre usuelle et proportionnée, qui permet à l'intimée de s'assurer de la conformité de l'aménagement projeté à l'aspect extérieur de l'immeuble ou aux règles de copropriété. Il est rappelé que l'intimée n'a aucune obligation dans ce sens.

E. 5

Il s'ensuit que le jugement sera intégralement confirmé.

- 14/15 -

C/4851/2023

E. 6

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

- 15/15 -

C/4851/2023 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 26 février 2025 par A_____ contre le jugement JTBL/49/2025 rendu le 22 janvier 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4851/2023. 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, Madame Sarah ZULIAN-MEINEN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, 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.

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