

GE_GERICHTE ACJC/950/2024 vom 25. Juli 2024

GE Cour de justice, 2024-07-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_950_2024

FR: GE_GERICHTE ACJC/950/2024 du 25 juillet 2024

IT: GE_GERICHTE ACJC/950/2024 del 25 luglio 2024

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

- 9/13 -

C/10239/2021 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, 2e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013, consid. 1).

E. 1.2

En l'espèce, le loyer annuel des locaux loués, hors charges, s'élève à 36'720 fr. En prenant en compte la réduction de loyer sollicitée de 50 % pour une durée indéterminée (art. 92 al. 2 CPC), la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($18'360 \text{ fr.} \times 20 = 367'200 \text{ fr.}$).

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. 2

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, l'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir motivé suffisamment son jugement.

E. 2.1

Le droit d'être entendu implique en outre pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 I 270 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_193/2014 du 31 octobre 2014 consid. 2). Le juge n'a toutefois pas

l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. 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). Selon la jurisprudence, lorsque la recourante est en mesure d'attaquer le raisonnement de l'arrêt attaqué, la violation de son droit d'être entendue sous l'angle d'une motivation lacunaire doit être exclue (arrêt du Tribunal fédéral 5A_134/2013 du 23 mai 2013 consid. 4.2).

- 10/13 -

C/10239/2021

E. 2.2

En l'espèce, bien que la motivation des premiers juges soit succincte, il apparaît que l'appelant a compris que ces derniers avaient nié la qualité de défaut du bruit litigieux, se fondant notamment sur les déclarations d'un témoin qui, bien qu'indiquant être particulièrement sensible en matière de bruit, avait déclaré n'avoir pas été dérangé par ledit bruit. Preuve en est que cet élément est précisément l'objet de son appel. Au vu de ce qui précède, le grief de l'appelant est infondé.

E. 3

L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir nié de manière arbitraire l'existence du défaut dans les locaux litigieux, alors que le bruit en cause avait été perçu par l'ensemble des intervenants dans la procédure. 3.1.1 À teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Constitue ainsi un défaut tout ce qui s'écarte d'un état que la loi qualifie « d'approprié », bien que celle-ci ne définisse pas ce terme. La chose louée est ainsi défectueuse si elle ne présente pas une qualité qui lui a été promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256 et références citées). Le caractère approprié doit se déterminer à l'aune de plusieurs critères, notamment le but et l'usage prévu ou convenu de la location, le montant du loyer, l'âge du bâtiment, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public et le caractère évitable ou non d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT in *Commentaire pratique : Droit du bail à loyer et à ferme [CPra bail]*, 2e éd., 2019, n. 10 et 29). Au regard de la notion relative du défaut de la chose louée, celui-ci dépendra essentiellement des circonstances du cas particulier (ATF 135 III consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 3A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Le bailleur répond en principe des défauts qui lui sont imputables, même en cas de méconnaissance ou de comportement irréprochable, ou d'un défaut irréparable, puisqu'il assume une obligation de garantie en lien avec l'objet loué (MONTINI/BOUVERAT in *CPra Bail*, op. cit., n. 1, 11 et 12 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 268 ss; TERCIER/FAVRE, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., 2009 n. 2096 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). 3.1.2 La question de savoir dans quelle mesure la chose louée doit être exempte de nuisances (bruit, odeurs, poussière, etc.) possède une grande importance

pratique. Certaines nuisances sont telles que le locataire ne peut plus faire l'usage convenu ou habituel de la chose louée (MONTINI/BOUVERAT in CPra Bail, op. cit., n. 40 et 41 ad art. 256 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT : Le droit suisse du bail à loyer, 2011. n. 19 ss ad art. 256 CO). La durée des nuisances est un critère important pour déterminer si celles-ci constituent un défaut, de même que l'intensité, la fréquence ou le moment (diurne ou nocturne) où elles surviennent, ainsi que les normes usuelles de qualités, les règles de droit public applicables ou

- 11/13 -

C/10239/2021 les usages courants (LCHAT, op. cit., p. 259 ss; MONTINI/BOUVERAT in CPra Bail, op. cit., n. 41 in fine et 44 ad art. 256 CO). Le locataire ne saurait toutefois 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 des locaux. 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 doit 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 nuisance sonore doit ainsi dépasser les limites que le locataire doit nécessairement supporter en fonction de l'usage normal de la chose louée. 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. La notion de seuil de tolérance implique un certain pouvoir d'appréciation qui est laissé au juge du fait. En revanche, savoir si le seuil de tolérance est dépassé est une question de droit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid 3.2; ACJC/1398/2019 du 30 septembre 2019 consid. 4.1.3; LCHAT, op. cit., p. 269). 3.1.3 Pendant le bail, le locataire qui reproche au bailleur une mauvaise exécution du contrat doit démontrer en quoi consiste le défaut (MONTINI/BOUVERAT in CPra Bail, op. cit., n. 55 ad art. 256 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO). Ainsi, le locataire possède le fardeau de la preuve (art. 8 CC) des faits dont on peut déduire l'existence d'un défaut, soit notamment l'état réel ou actuel de la chose (p. ex. la présence, dans le logement, d'une inondation, de parasites ou d'autres nuisances excessives) et les restrictions de l'usage convenu qu'il subit de ce fait (BOHNET/JEANNIN, « Le fardeau de la preuve en droit du bail » in 19e Séminaire sur droit du bail, 2016, n. 97, p. 44 et 45), notamment en produisant le cas échéant les photographies requises ou faire constater le défaut par un tiers ou un expert, de même que solliciter les mesures probatoires pertinentes dans la procédure civile (ACJC/497/2013 déjà cité, consid 6.2).

E. 3.2

En l'espèce, le Tribunal a considéré que le bruit en cause ne constituait pas un défaut, se fondant sur les déclarations du témoin L_____ qui, bien que se décrivant comme « très sensible au bruit », n'avait pas qualifié celui-ci de dérangeant. Les parties divergent ainsi sur l'existence ou non d'un défaut. S'agissant du bruit et comme déjà indiqué, le Tribunal a admis l'existence de celui-ci, mais a nié que les caractéristiques de celui-ci constituaient un défaut.

E. 3.3

Il convient de se référer aux déclarations des parties et des témoins, seules preuves offertes par l'appelant, pour déterminer si celui-ci est parvenu à démontrer

- 12/13 -

C/10239/2021 le caractère défectueux de la chose louée, étant rappelé qu'il supporte le fardeau de la preuve à ce sujet.

E. 3.3.1

Si l'origine du bruit n'a pas pu être déterminée, les témoins ont décrit celui-ci de façon divergente, à savoir un sifflement, un soufflement ou un bruit de ventilation, avec un claquement régulier. L'appelant a, quant à lui, déclaré que le bruit en cause n'était pas perceptible de la même façon selon les différentes pièces des locaux. Le bruit litigieux a cependant été qualifié de manière concordante par les témoins de faible intensité, ce que confirment également les deux expertises privées sollicitées par les parties, qui ont mesuré un bruit compris entre 27 et 30 décibels, soit situé dans les normes SIA applicables. Plusieurs témoins ont relevé que le bruit litigieux n'était perceptible que lorsqu'un silence absolu prévalait dans les locaux et qu'il était en revanche masqué en présence de patients dans la salle d'attente, d'une discussion orale, du bruit extérieur en ouvrant les fenêtres ou de celui provenant du fonctionnement d'une tour d'ordinateur. Le témoin O_____ a déclaré que le bruit n'aurait pas été perceptible si les locaux avaient été situés côté rue, car il aurait été couvert par le bruit ambiant, ce qui plaide également en faveur d'un bruit d'une intensité relative.

E. 3.3.2

Contrairement à ce que soutient l'appelant, faute d'une garantie contractuelle en ce sens, l'absence d'un silence absolu dans des locaux ne constitue pas un défaut. Lorsque le bruit en cause est masqué ou devient objectivement imperceptible du fait du bruit ambiant ou environnant habituel lié à une utilisation usuelle des locaux, conformément à leur destination, ce qui est le cas en l'espèce selon les déclarations concordantes des témoins, il ne constitue pas un défaut.

E. 3.3.3

Quant à l'affirmation de l'appelant selon laquelle il ne lui était plus possible de réaliser, en raison du bruit et de sa présence permanente dans les locaux, certaines tâches médicales dans son cabinet – ce qui pourrait constituer un défaut au regard de la destination des locaux – celle-ci n'est pas démontrée. En effet, la seule patiente de l'appelant interrogée sur le sujet a affirmé que ses consultations n'avaient pas été perturbées par le bruit litigieux. Quant à la secrétaire de l'appelant interrogée en qualité de témoin, elle n'a pas déclaré que le bruit l'empêcherait de travailler.

E. 3.3.4

L'appelant a ainsi échoué à démontrer le caractère défectueux des locaux litigieux. Dès lors, le jugement querellé sera confirmé.

E. 4

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). * * * * *

- 13/13 -

C/10239/2021 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : À la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 13 juillet 2023 par A_____ contre le jugement rendu le 8 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10239/2021. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY■BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, 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.