

# **GE\_GERICHTE ACJC/957/2013 vom 7. August 2013**

GE Cour de justice, 2013-08-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_957\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_957_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/957/2013 du 7 août 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/957/2013 del 7 agosto 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure. L'ancienne loi de procédure civile cantonale (aLPC) est toutefois applicable à la procédure de première instance (art. 404 CPC).

### **E. 2**

La voie de recours contre une décision portant sur le défaut de la chose louée, la consignation et la réduction de loyers, qui constitue une décision finale, est l'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC), étant précisé qu'aucun des cas excluant l'appel n'est réalisé en l'espèce (art. 309 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage de la chose louée sont de nature pécuniaire (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 (RÉTORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Commentaire bâlois, no 8 ad art. 308 CPC). L'art. 51 al. 2 LTF dispose que si les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation. La jurisprudence prévoit, s'agissant d'une procédure relative à la validité d'un congé, que la valeur litigieuse correspond au montant du loyer annuel multiplié par trois (SJ 1997 p. 493; ATF 118 II 422; ATF 121 III 397 consid.1).

- 10/16 -

C/14699/2010

### **E. 2.1**

En l'espèce, les appelants concluent à l'octroi d'une réduction de loyer de 40% dès le 1er janvier 2008 de telle sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

### **E. 2.2**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au

dossier d'appel. Le délai d'appel est réduit à 10 jours si la décision a été rendue en procédure sommaire (art. 314 al.1 CPC). Cette procédure s'applique notamment aux cas clairs (art. 248 lit. b CPC). L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, nos 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

### **E. 2.3**

En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours. Par ailleurs, les appelants énoncent les griefs de fait ou de droit qui, à leurs yeux, justifient l'appel. L'appel est dès lors recevable.

### **E. 2.4**

Selon l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse. L'appel joint est soumis au délai de trente jours prévu par l'art. 312 al. 2 CPC pour la réponse, étant souligné que, par définition, la partie intimée aura déjà reçu notification de la décision et de ses considérants (JEANDIN, op. cit., n° 5 ad art. 313 CPC, p. 1256). La partie intimée peut former son appel joint dans la mesure où elle était habilitée à appeler elle-même du jugement querellé, sans être limitée aux points du dispositif visés par l'appel principal. L'appel joint n'est jamais soumis à des exigences de valeur litigieuse (JEANDIN, op. cit., n° 6 ad art. 313 CPC, p. 1256).

- 11/16 -

C/14699/2010

### **E. 2.5**

En l'occurrence, l'acte d'appel joint formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours imparti à l'intimée pour déposer sa réponse à l'appel joint. Par ailleurs, l'intimée énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel joint. L'appel joint est dès lors recevable.

### **E. 3.1**

Selon l'art. 434 al. 2 aLPC, les parties ont la faculté de déposer des conclusions sommairement motivées à l'occasion de la plaidoirie, à condition de les avoir communiquées, sauf accord de la partie adverse, dix jours au moins avant l'audience. A défaut, lesdites conclusions sont écartées de la procédure. La doctrine précise que si l'écriture n'est pas communiquée dix jours avant l'audience, l'écriture est écartée de la procédure, à moins que la partie adverse n'ait donné formellement son accord à la recevabilité de l'acte (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n° 2 ad art. 434 aLPC).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les appelants, par le biais de leur précédente mandataire, ont accordé un «considéré avoir reçu» (CAR) à l'intimée et l'ont autorisée à déposer ses écritures le 24

septembre 2012. Un courrier confirmant l'accord intervenu à ce propos a été produit par l'intimée. Partant, les conclusions motivées déposées le 24 septembre 2012 et les pièces y relatives devront être déclarées recevables. Le jugement querellé devra être réformé sur ce point.

#### **E. 4.1**

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Lorsque apparaissent 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 exiger du bailleur, entre autres, la remise en état de la chose ainsi qu'une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a CO). Ainsi, si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO et suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003, consid. 3.1 et 3.2; SJ 1997 p. 661 et ss, consid. 3 a) :

- 12/16 -

C/14699/2010 il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié conformément à l'usage convenu. La notion de défaut de la chose louée est relative : l'existence d'un défaut s'apprécie en fonction des circonstances du cas particulier, et il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de construction ainsi que le montant du loyer (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 217, n. 1.2; HIGI, *Commentaire zurichois*, n. 28 ad art. 258 CO). Par ailleurs, 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). L'attitude du locataire lors de la remise des locaux constitue, parmi d'autres, un critère servant à déterminer l'état convenu des locaux. S'il ne réagit pas lors de l'état des lieux d'entrée, ou immédiatement après, on peut en déduire selon les circonstances que les locaux ont été remis dans l'état prévu par le contrat. On ne saurait cependant appliquer extensivement cette règle et considérer qu'un locataire qui ne réagit pas en constatant l'existence d'un défaut apparent est définitivement réputé avoir renoncé à s'en prévaloir. D'une part, la loi n'oblige pas le locataire à donner au bailleur un avis immédiat de défaut sous peine d'être déchu de ses droits. D'autre part, la présomption de l'ancien droit selon lequel le locataire était réputé avoir reçu la chose en bon état a été supprimée. Enfin, il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée; vu le caractère semi-impératif de cette norme, le locataire ne peut pas valablement renoncer à ces exigences minimales de qualité. Même s'il a eu connaissance du défaut et n'a pas réagi de suite, le locataire ne saurait être privé de ses droits. Demeure en revanche réservé le cas où la réaction du locataire serait à ce point tardive ou en contradiction avec son attitude lors de l'état des lieux d'entrée qu'elle constituerait un abus de droit (art. 2 al. 2 CC; LACHAT, *op. cit.*, p. 218-219, n° 1.3). Un appartement ancien, loué comme tel, n'est pas défectueux du simple fait qu'il n'offre pas

toute la commodité d'un appartement moderne (BURKHALTER/ MARTINEZ-FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne, 2011, ad art. 258-259i CO, n° 21). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. Il importe peu que le défaut échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005). En particulier, le défaut peut consister en des nuisances sonores, notamment dans les manifestations bruyantes, agressives et dépourvues d'égard pour les voisins.

- 13/16 -

C/14699/2010 En effet, le locataire peut s'attendre à pouvoir jouir de la chose louée normalement, sans être incommodé par les voisins dans une mesure qui dépasse la tolérance due (ACJC/181/2010 du 15 février 2010; ACJC/1003/2002 du 9 septembre 2002; ACJC/111/1990 du 10 septembre 1990). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance. Pour déterminer 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 et 4C.368/2004 du 21 février 2005).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les appelants se sont plaints de multiples nuisances sonores qui seraient causées par l'appelé en cause, ce qui constituerait, selon eux, un défaut de la chose louée. L'appartement litigieux a été loué à des fins d'habitation, sans que le bail ne promette une tranquillité particulière aux locataires. Concernant les bruits de cris, de pleurs et de pas des enfants en bas âge de l'appelé en cause perceptibles pendant la journée, la Cour de céans relève qu'il s'agit de bruits normaux de la vie quotidienne qui ne sortent pas de l'ordinaire. De ce fait, ces bruits doivent être tolérés par les autres locataires de l'immeuble et ne sauraient constituer, en tant que tels, un défaut de la chose louée; demeure réservée la question de l'isolation phonique défectueuse, qui rendrait ces bruits excessivement gênants pour le voisinage. Les appelants ne sont pas parvenus à démontrer à satisfaction de droit que les bruits sourds, tels que des coups frappés contre le sol et les murs, qui peuvent être entendus durant la nuit, provenaient de l'appartement loué par l'appelé en cause et étaient entendus toutes les nuits ou à tout le moins régulièrement. Les appelants ont pourtant fait entendre à ce sujet plusieurs témoins. Certains d'entre eux, à l'instar du témoin N\_\_\_\_\_, ont même relevé que le comportement de l'appelé en cause et de sa famille ne prêtait pas le flanc à la critique. L'appelante se plaint de ce que les bruits provoqués par les intimes l'empêcheraient de trouver le sommeil. Il sied toutefois de constater que les troubles de sommeil de l'appelante sont largement antérieurs à l'arrivée de l'appelé en cause dans l'immeuble, ainsi que cela a été confirmé par son médecin traitant. Finalement, l'immeuble litigieux est ancien et est situé dans une rue passante en ville de Genève. Les standards d'isolation phonique de l'époque n'étaient pas les mêmes que ceux d'aujourd'hui et les locataires doivent en être conscients. Lors de leur entrée dans l'appartement, les appelants ont pu se rendre compte de la vétusté

- 14/16 -

C/14699/2010 de l'immeuble et ils ne pouvaient s'attendre, vu son état et vu la situation géogra- phique, à un appartement exempt de tout bruit, compte tenu également du loyer avantageux dont ils s'acquittent. Pour conclure sur ce point, les appelants n'ont pas réussi à démontrer que les nui- sances dont ils se plaignent constituaient un défaut de la chose louée.

#### **E. 5.1**

Selon l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut prétendre à une réduction proportionnelle du loyer, à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination complète de ce dernier.

#### **E. 5.2**

Dans le cas présent, vu ce qui vient d'être relevé, les bruits dont se plaignent les appelants sont des bruits normaux dans un immeuble locatif, notamment en présence d'enfants en bas âge. Il convient par ailleurs de rappeler que l'immeuble est ancien et que les standards d'insonorisation n'étaient pas les mêmes lors de la construction de l'immeuble. Les bruits dont se plaignent les appelants ne sont pas constitutifs d'un défaut de la chose louée et par conséquent, aucune réduction de loyer ne leur sera accordée compte tenu également du montant de leur loyer. Par identité de motifs, l'intimée ne sera pas condamnée à faire exécuter à ses frais des travaux dans l'appartement des appelants ou dans celui de l'appelé en cause.

#### **E. 6.1**

La consignation (art. 259g CO) sert à la réalisation du droit à la réparation d'un défaut. Le locataire peut poursuivre la consignation jusqu'à l'élimination des défauts ou jusqu'à droit connu sur le fond, dans le but de faire pression sur le bail- leur, ceci afin de le contraindre à éliminer les défauts de la chose louée (ACJC/131/2002 du 18 février 2002; ACJC/387/2007 du 2 avril 2007).

#### **E. 6.2**

En l'espèce, en l'absence de défaut, il convient d'ordonner la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée.

#### **E. 7**

Vu l'issue du litige, l'appel en cause est sans objet.

#### **E. 8**

A teneur de l'art. 22 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises 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.

#### **E. 9**

Compte tenu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au vu du considérant 2.1 ci-dessus. \* \* \* \* \*

- 15/16 -

C/14699/2010 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/1299/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2012 dans la cause C/14699/2010-4-D. Déclare recevable l'appel joint interjeté par la SI C\_\_\_\_\_ SA contre le

jugement JTBL/1299/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2012 dans la cause C/14699/2010-4-D. Au fond : Principalement : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Déclare recevables les conclusions motivées et les pièces y relatives du 24 septembre 2012 déposées par la SI C \_\_\_\_\_ SA. Constate l'absence de défaut de l'appartement de 4,5 pièces sis au 2ème étage de l'immeuble sis 21, boulevard F \_\_\_\_\_ à Genève. Déboute A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ de leurs conclusions en réduction de loyer, en exécution de travaux et en restitution du trop-perçu de loyer. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur de la SI C \_\_\_\_\_ SA (14 L 2010 000094). Constate que l'appel en cause est sans objet. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

- 16/16 -

C/14699/2010 Le président : Pierre CURTIN

Le greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile ; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires ; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.

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