

GE_GERICHTE C/12382/2003 vom 5. Februar 2007

GE Cour de justice, 2007-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12382_2003

FR: GE_GERICHTE C/12382/2003 du 5 février 2007

IT: GE_GERICHTE C/12382/2003 del 5 febbraio 2007

Regeste

CO.259a

Erwägungen

E. 1

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite (art. 443 et 444 LPC). Il est dès lors recevable. Compte tenu des considérants qui vont suivre, point n'est besoin d'examiner si l'appelante pouvait, comme elle l'a fait, modifier ses conclusions en appel. Compte tenu de la matière, le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort. La cognition de la Cour est dès lors complète.

E. 2

2.1 Selon l'art. 259d CO, 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. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction de loyer et les dommages-intérêts. La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en oeuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003, consid. 3.2). Faute de définition légale, elle 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; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt précité, consid. 3.1; TF in SJ 1997, p. 661 ss, consid. 3a). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (HIGI, Comm. Zurichois, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 1869, p. 271/272). 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 et le montant du loyer (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, p. 23/24; LACHAT, Le bail à loyer, p. 143; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

E. 2.2

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. Tel sera le cas par exemple en présence de voisins particulièrement bruyants ou lorsque l'immeuble offre une isolation phonique exceptionnellement mauvaise. 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4C_368/2004 consid. 4 et réf. citées; 4C_65/2002 consid. 3c).

E. 3

En l'espèce, l'appartement est sis dans un groupe d'immeubles comportant plusieurs allées, qui se situe dans un quartier urbain et jouxte des rues fréquentées et, sur un côté, un parc public, accessible en particulier aux enfants. Il a été loué à des fins d'habitation, sans que le bail ne mentionne de promesse en relation avec une tranquillité assurée à la locataire. L'existence d'une telle promesse orale n'est pas davantage établie, ni même alléguée. L'usage convenu est donc celui d'une habitation ne souffrant pas de nuisances sonores excédant celles auxquelles on peut s'attendre en milieu urbain. A cet égard, le simple fait que les fenêtres de l'appelante donnent sur un espace de jardin ne permettent pas de retenir que celle-ci pouvait s'attendre à une utilisation de cet espace exempte de bruit. Il résulte des probatoires que, si des enfants encadrés par des adultes s'ébattent par groupes dans le jardin situé sous les fenêtres et la terrasse de l'appartement loué à la locataire, cette fréquentation est limitée à la belle saison; le jardin n'est en outre utilisé que par beau temps et la crèche demeure fermée environ un mois en été. Les enfants ne s'y ébattent en outre que quelques heures durant la journée: ainsi, ils n'y viennent pas avant 9 heures et, entre 13 heures et 14 heures 30, ils font la sieste, pour la plupart. Parfois, leurs sorties s'effectuent ailleurs. Enfin, le bruit est inexistant le soir (sauf deux fois l'an, où les parents sont reçus de 18 heures à 20 heures) et le week-end. S'agissant de l'intensité des nuisances sonores, la plupart des témoins entendus ont qualifié le bruit accompagnant nécessairement les activités extérieures de la crèche de "normal" ou de "ne dépassant pas celui émanant d'un parc public" et ont déclaré ne pas en être incommodés lorsqu'ils se trouvent à leur domicile durant les heures de fréquentation du jardin par les enfants et leurs accompagnants. Certes, l'appartement de l'appelante n'est pas traversant, avec la conséquence que toutes ses fenêtres sont situées au-dessus du jardin dans lequel s'ébattent les enfants. Il n'est toutefois pas établi à satisfaction que le bruit émanant du jardin restreigne l'utilisation de ces pièces. Sur le sujet, plusieurs témoins ont ainsi déclaré que l'usage des pièces de leur appartement donnant sur le jardin, à l'instar de celles de l'appartement de l'appelante, n'était nullement affecté par le bruit des enfants et de leurs accompagnants. Plus spécifiquement, ces témoins ont déclaré pouvoir utiliser de manière normale les pièces dont les fenêtres donnent sur le jardin, pendant les heures où il est utilisé par les enfants de la crèche. Les premiers juges ont ainsi retenu avec raison que les bruits auxquels l'appelante est confrontée en relation avec les activités extérieures de la crèche ne dépassaient pas ce à quoi elle pouvait s'attendre en résidant dans un milieu urbain et ne restreignaient pas l'usage pour lequel la chose avait été louée de manière à justifier l'octroi d'une réduction de loyer.

E. 4

L'appel est ainsi infondé, ce qui conduit à la confirmation de la décision déférée.
L'appelante, qui succombe, sera condamnée au versement d'un émolument d'appel.

E. 5

La présente demande de réduction s'inscrit dans un bail de durée indéterminée et porte sur le 30% d'un loyer annuel de 10'548 fr. durant 7 mois l'an. La valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF se calcule dès lors a priori comme suit : 30% de 10'548 fr. : 12 x 7, soit 1'845 fr. 90 x 20 = 36'918 fr. A cela s'ajoute le montant du trop perçu de loyer depuis 2001 et qui n'a pas

été chiffré, mais qui n'a pas à être précisé puisque la valeur litigieuse déterminante est de toute manière supérieure à 15'000 fr. * * * * *

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