

GE_GERICHTE C/14699/2010 vom 7. August 2013

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14699_2010

FR: GE_GERICHTE C/14699/2010 du 7 août 2013

IT: GE_GERICHTE C/14699/2010 del 7 agosto 2013

Regeste

; BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; IMMISSION ; DIMINUTION DE LOYER ; CONTRAT DE CONSIGNATION À TITRE DE GARANTIE | CO.256 CO.259.d

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.08.2013 C/14699/2010

; BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; IMMISSION ; DIMINUTION DE LOYER ; CONTRAT DE CONSIGNATION À TITRE DE GARANTIE | CO.256 CO.259.d

C/14699/2010 ACJC/957/2013 du 07.08.2013 sur JTBL/1299/2012 (OBL) , JUGE
Descripteurs : ; BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; IMMISSION ; DIMINUTION DE LOYER ; CONTRAT DE CONSIGNATION À TITRE DE GARANTIE Normes : CO.256 CO.259.d En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/14699/2010 ACJC/957/2013 ARRET DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 7 AOÛT 2013
Entre 1) Monsieur A_____, domicilié _____ (Genève), 2) Madame B_____, domiciliée _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2012, comparant tous les deux par Me Thierry Sticher, avocat, place des Eaux-Vives 8, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile, d'une part et 1) S.I. C_____, SA, intimée, représentée par D_____, _____ Genève, 2) Monsieur E_____, domicilié _____ Genève, autre intimé et appelé en cause, comparant en personne, d'autre part, EN FAIT A. a. Par acte envoyé le 8 janvier 2013 au greffe de la Cour de justice, mais reçu le 9 janvier 2013, A_____, et B_____, appellent d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2013, notifié aux parties le 22 novembre 2012, et reçu le lendemain, déclarant préalablement irrecevables les conclusions motivées et les pièces y relatives déposées par la SI C_____, SA le 24 septembre 2012 ainsi que par E_____, le 12 octobre 2012. Sur demande principale, le Tribunal a constaté l'absence de défaut de l'appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 21, boulevard F_____, à Genève, a débouté A_____, et B_____, de leurs conclusions en réduction de loyer, en exécution de travaux et en restitution du trop-perçu de loyer, et a finalement ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en faveur de la SI C_____, SA. Sur appel en cause, il a constaté que celui formé par SI C_____, SA était devenu sans objet. Il a débouté les parties de toutes autres conclusions. En substance, les premiers juges ont retenu que l'appartement concerné avait été loué à des fins d'habitation, sans que le bail ne mentionne de promesse d'une tranquillité particulière assurée aux locataires. Ils ont constaté que les bruits dont se plaignait B_____, constituaient des bruits normaux de la vie quotidienne causés par des enfants en bas âge et

qu'ils n'étaient partant pas constitutifs d'un défaut de la chose louée. Concernant les bruits sourds ressemblant à des coups frappés au sol provenant occasionnellement la nuit, les enquêtes n'avaient pas permis d'établir que ces bruits se produisaient chaque nuit. L'origine de ces bruits n'avait pas non plus pu être démontrée. Le Tribunal a donc considéré qu'ils ne pouvaient être qualifiés d'excessifs. Les premiers juges ont ensuite estimé qu'il fallait considérer les plaintes de B _____ avec retenue car les troubles dépressifs dont elle souffrait, dont une hypersensibilité au bruit, avaient déjà commencé avant l'emménagement de prétendus auteurs des nuisances sonores dans l'immeuble. Concernant les bruits ou les «chocs électriques» en pleine nuit, les enquêtes ont montré que seule B _____ s'en était plainte. Elle ignorait l'origine de ces bruits mais affirmait qu'ils provenaient de chez ses voisins du 3^{ème} étage. Aucun témoin n'a confirmé la version des faits de B _____ et par conséquent le Tribunal des baux et loyers a retenu que A _____ et B _____ n'avaient pas apporté la preuve de l'existence de ces bruits et rien ne permettait d'affirmer qu'ils provenaient des voisins du 3^{ème} étage. Les premiers juges ont finalement retenu que l'isolation phonique de l'immeuble était certes mauvaise mais qu'A _____ et B _____ s'acquittaient d'un loyer modeste. De ce fait, ils ne pouvaient s'attendre à bénéficier d'un logement totalement insonorisé dans la mesure où ils connaissaient la vétusté de l'immeuble lors de la conclusion de leur contrat de bail à loyer. Un certain degré de tolérance pouvait être exigé vu le montant modeste du loyer. En conclusion, le Tribunal des baux et loyers a considéré que les locataires n'avaient pas démontré que les nuisances dont ils se plaignaient étaient excessives et constituaient un défaut de la chose louée. b. A _____ et B _____ concluent principalement à l'annulation des chiffres 3 à 8 du jugement du Tribunal des baux et loyers, à ce que la bailleresse soit condamnée à exécuter, à ses frais et dans les règles de l'art, les travaux d'insonorisation/isolation phonique dans leur appartement ainsi que dans celui de la famille E _____, à ce que la bailleresse soit condamnée à prendre toutes les mesures utiles afin que les nuisances occasionnées par la famille E _____ cessent, à ce que le loyer soit réduit de 40% dès le 1^{er} janvier 2008 et jusqu'à suppression définitive des défauts, à ce que la bailleresse soit condamnée à leur verser le montant de ladite réduction de loyer, à ce que la consignation de loyer soit validée, à ce qu'ils soient autorisés à consigner le loyer réduit jusqu'à suppression définitive des défauts, à ce que la libération des loyers consignés soit ordonnée en leur faveur à concurrence de la réduction de loyer, dès le 1^{er} janvier 2008, à ce qu'il soit dit que les loyers consignés ne seront libérés en faveur de la SI C _____ SA qu'à la fin des travaux de suppression des défauts susmentionnés. c. Dans sa réponse du 8 février 2013, la SI C _____ SA conclut pour l'essentiel à la confirmation du jugement entrepris et pour le surplus, sur appel joint, à ce que soient déclarées recevables les conclusions motivées et les pièces déposées par elle le 24 septembre 2012. Sur appel en cause, la SI C _____ SA conclut à ce que E _____ soit condamné à lui verser les sommes qu'elle pourrait être condamnée à payer à A _____ et B _____. d. Dans son mémoire-réponse du 28 mars 2013, E _____ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au rejet des conclusions prises par la SI C _____ S SA dans son appel en cause, il relève que les nuisances dont se plaignent A _____ et B _____ ne constituent pas un défaut de la chose louée. Il note que lui-même et sa famille ont toujours veillé à ne pas déranger le voisinage, notamment en posant des tapis épais dans les chambres et le hall d'entrée. Les bruits occasionnés par ses enfants n'ont jamais excédé ce qui peut être habituellement toléré pour des voisins. E _____ rappelle également que l'immeuble est ancien et qu'il est normal d'entendre des bruits provenant des autres appartements. Il rappelle également que B _____ souffre de troubles du sommeil

importants et que tout bruit dans le voisinage devient une source de problème. Finalement, E_____ considère que si la Cour de céans devait retenir l'existence d'un défaut de la chose louée, elle ne pourrait le tenir pour responsable du dommage que pourrait subir la SI C_____ SA vu l'ancienneté de l'immeuble et son mauvais degré d'insonorisation. e. A_____ et B_____ s'en sont rapportés à justice quant à l'issue de l'appel joint et de l'appel en cause. B. Les faits de la présente cause peuvent être résumés comme suit : a. La SI C_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis 21, boulevard F_____ à Genève. b. En date du 20 novembre 1994, la SI C_____ SA a conclu un contrat de bail à loyer avec A_____ et B_____ et portant sur un appartement de 4,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 21, boulevard F_____ à Genève. Une cave et un grenier faisaient partie intégrante du présent contrat de bail à loyer. Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit pour la période courant du 1^{er} janvier 1995 au 31 décembre 1995, avec clause de tacite reconduction selon l'article 2 des Conditions générales et règles et usages locatifs. Les clauses complémentaires faisant partie intégrante du contrat de bail précité ont également été annexées. c. En dernier lieu, le loyer annuel a été fixé à 10'680 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2010. Les charges annuelles s'élevaient à 2'280 fr. d. En date du 8 janvier 2007, la SI C_____ SA a conclu un contrat de bail à loyer avec E_____ portant sur un appartement de 4,5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis 21, boulevard F_____ à Genève. Une cave n° 4 faisait également partie du contrat de bail. Les clauses complémentaires étaient annexées au contrat de bail. Le contrat de bail a été conclu pour une période initiale d'une année et quinze jours, soit pour la période courant du 16 janvier 2007 au 31 janvier 2008 avec clause de tacite renouvellement selon l'article 13 des Conditions générales et règles et usages locatifs. En dernier lieu, le loyer annuel a été fixé à 24'660 fr., charges comprises. e. Par courrier du 4 décembre 2008, B_____ s'est plainte auprès de la régie D_____, représentante de la SI C_____ SA, des bruits provenant de l'appartement d'E_____ et G_____. Elle s'est plainte de ce qu'un enfant courait sur les parquets anciens et de ce que son vaisselier et son lustre se mettaient à trembler lors de son passage. Dans cette lettre, elle demandait que les sols soient insonorisés ou alors que les locataires mettent des tapis. f. En date du 10 décembre 2008, la régie D_____ a rappelé à E_____ qu'il fallait respecter les règles et usages locatifs, et en particulier respecter l'article 43 qui stipule qu'il est interdit d'incommoder les voisins de manière quelconque entre 22 heures et 7 heures du matin. g. E_____ a répondu à ce courrier en date du 8 janvier 2009. Il a précisé que l'isolation de son appartement et de l'immeuble étaient très en-dessous des standards et que chaque mouvement faisait craquer le parquet. Il a également précisé qu'il avait une fille de deux ans et demi et qu'elle était couchée chaque soir à 20h30 au plus tard et qu'elle dormait jusqu'à environ 7h-7h30. h. B_____ s'est à nouveau plainte de nuisances provenant de l'appartement de la famille E_____ par courrier du 6 février 2009. Elle a attesté que le bruit provenant de l'appartement de ses voisins causaient chez elle des palpitations aggravant son état de santé et que ces bruits empêchaient son fils, étudiant en médecine, de travailler et de se concentrer. B_____ a joint une liste relative aux bruits qu'elle considérait comme incommodants. Elle s'est principalement plainte de bruits causés par des pas d'enfants, des cris et ceci à divers moments de la journée. Elle a menacé d'appeler la police pour que les bruits cessent. i. Suite à la nouvelle plainte de B_____, E_____ et B_____ ont été convoqués par la régie D_____ en ses bureaux le jeudi 26 février 2009 pour tenter de résoudre leur différend. j. Par courrier du 1^{er} octobre 2009, E_____ s'est plaint auprès de la régie D_____ du comportement de B_____. En effet, cette dernière avait, à plusieurs reprises, frappé son

plafond avec un bâton entre 3 heures et 4 heures du matin et ce 3 à 4 fois par semaine pour les deux derniers mois. E_____ était allé voir B_____ pour lui demander des explications et elle avait répondu que les bruits provenant de l'appartement d'E_____ étaient fait intentionnellement pour lui nuire et qu'elle devait désormais prendre des médicaments. Dans son courrier, E_____ a rappelé que ses enfants dormaient de 21 heures au plus tard à environ 7 heures du matin et que lui et son épouse avaient toujours été très attentifs au bruit que pouvaient causer leurs enfants. k. E_____ a également écrit à la régie D_____ en date du 13 octobre 2009 pour l'informer des nuisances causées par B_____. Cette dernière continuait à frapper sous sa chambre plusieurs fois par nuit. E_____ et son épouse étaient très stressés par cette situation et ne dormaient pas bien. E_____ songeait à aller voir l'îlotier du quartier pour qu'il intervienne auprès de B_____. l. Par courrier du 5 octobre 2009, la régie D_____ a rappelé à B_____ qu'il était interdit d'incommoder ses voisins d'une manière quelconque entre 22 heures et 7 heures du matin. m. B_____ a répondu à ce courrier en date du 13 octobre 2009. Elle a affirmé que les bruits occasionnés par ses voisins ne provenaient plus d'enfants mais d'adultes et qu'ils étaient faits dans le but de lui nuire. Elle a attesté que les bruits étaient une pure provocation et que le but de la famille E_____ était de l'empêcher de trouver le sommeil. n. Suite à de nouvelles plaintes et par courrier du 26 octobre 2009, la régie D_____ a une nouvelle fois mis en demeure B_____ de ne pas incommoder ses voisins entre 22 heures et 7 heures du matin. B_____ a été avertie, qu'à défaut, son contrat de bail serait résilié avec effet immédiat en application de l'article 257f al. 3 CO. o. B_____ a répondu à ce courrier en date du 30 octobre 2009. Elle a relevé que les plaintes de ses voisins à son encontre étaient sans fondement et relevaient de la calomnie. Elle a rappelé que pour elle les nuisances étaient désormais le fait d'adultes et qu'elles se répétaient à intervalles irréguliers la nuit et par pure provocation. B_____ a également rappelé qu'elle avait eu de bons rapports avec la famille E_____ lors de leur emménagement. Elle leur avait confié ses troubles de sommeil et selon elle, E_____ et son épouse utilisaient cet élément contre elle. H_____ a également écrit un courrier à la régie D_____ en confirmant tous les propos de sa mère. p. Par courrier du 5 mars 2010, E_____ a informé la régie D_____ de ce que le comportement de B_____ était devenu agressif et qu'elle avait tenu des propos insultants envers G_____. E_____ rappelait que lui-même et sa famille étaient soucieux de ne pas déranger leurs voisins à toute heure du jour ou de la nuit. Un processus de médiation avait été initié mais E_____ et son épouse avaient refusé de le poursuivre à cause de la présence de B_____. Ils ne souhaitaient plus aucun contact avec elle. E_____ a proposé à la régie D_____ un rendez-vous afin de discuter des possibilités d'isolation des sols. q. En date du 23 avril 2010, A_____ et B_____, ont mis en demeure la bailleresse de prendre toutes les mesures nécessaires d'ici au 24 mai 2010 au plus tard pour faire cesser les nuisances dans le logement E_____. Ils considéraient que ces nuisances étaient un défaut de la chose louée. Ce courrier valait également mise en demeure pour que la SI C_____ SA effectue des travaux d'insonorisation des plafonds et des sols. A défaut, A_____ et B_____ consigneraient leur loyer et réclameraient une réduction de loyer à hauteur de 40%. r. En date du 25 juin 2010, la régie D_____ a répondu à ce courrier en relevant que la chose louée n'était pas affectée d'un défaut mais que l'immeuble était ancien et que, par conséquent, les normes d'insonorisation de l'époque n'étaient pas les mêmes que celles d'aujourd'hui. Elle a également relevé que le conflit opposant B_____ et la famille E_____ était un conflit de personnes et qu'ils devaient trouver un terrain d'entente pour résoudre ce litige. s. Dès le mois de juin 2010, A_____ et B_____ ont procédé à la consignation de leur loyer. C. a.

Par acte formé le 30 juin 2010 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ et B_____ ont conclu à ce que la SI C_____ SA soit condamnée à faire exécuter à ses frais des travaux d'insonorisation/isolation phonique des plafonds et murs de leur appartement ainsi que des planchers de l'appartement de E_____ et à leur octroyer une réduction de loyer de 40%. b. En date du 19 avril 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a rendu une décision par laquelle elle a déclaré valable la requête en validation de consignation de loyer formée le 30 juin 2010 par A_____ et B_____, elle a réduit le loyer de 20% dès le 1^{er} janvier 2009 et condamné la SI C_____ SA à prendre toutes mesures utiles visant à remédier aux défauts constatés. c. Par acte expédié le 20 mai 2011, la SI C_____ SA a porté cette décision devant le Tribunal des baux et loyers et formé une demande d'appel en cause contre E_____. d. Les enquêtes ont permis d'établir ce qui suit : Lors de son témoignage, G_____ a affirmé qu'elle avait posé des tapis épais dans toutes les chambres ainsi qu'à l'entrée. Elle a également confirmé que ses enfants étaient toujours au lit avant 21 heures et que B_____ avait fait preuve d'une grande intolérance face à eux. B_____ tapait régulièrement contre les plafonds durant la nuit lorsque G_____ se levait la nuit pour allaiter sa deuxième fille. G_____ avait toujours été respectueuse de ses autres voisins et avait toujours veillé à ne pas faire de bruit intentionnellement. Elle a également rappelé que l'immeuble était ancien et mal isolé et qu'il lui arrivait d'entendre des bruits de voix ou de pas provenant de chez ses voisins. Au début, le dialogue avec B_____ était possible mais au fil du temps, il était devenu impossible de lui parler, cette dernière devenant agressive et venant taper à leur porte ou contre leur sol, chaque fois qu'elle entendait un bruit. I_____, psychiatre de B_____, a attesté que cette dernière souffrait d'un léger état dépressif chronique et de troubles du sommeil. Elle s'était plainte des bruits provenant de chez la famille E_____ mais le médecin ne s'était jamais rendu compte de ces bruits par lui-même. Il a précisé que pour les personnes souffrant de troubles du sommeil, n'importe quel bruit dans le voisinage pouvait être une source de problème. Un état dépressif pouvait également exacerber la sensibilité aux bruits. Lors de son audition, J_____, technicien de la régie D_____, a confirmé que vu l'ancienneté de l'immeuble, il était normal d'entendre des bruits. Il s'occupait de cet immeuble depuis 2002 et n'avait jamais été appelé à intervenir pour des problèmes d'insonorisation. Il ignorait si des mesures d'isolation entre les étages avaient été prises antérieurement. K_____, locataire au 21, boulevard F_____, a déclaré qu'à part A_____ et B_____, il n'avait pas connaissance d'autres locataires qui se plaindraient du bruit occasionné par la famille E_____. Le courrier qu'il avait écrit à la régie D_____ le 2 novembre 2009 avait été envoyé après discussion avec B_____. Il entendait toutefois constamment du bruit provenant des enfants de la famille E_____. Il percevait également des bruits de coups frappés sur les murs pendant la nuit. H_____ entendait souvent des enfants courir à 7 heures. En revanche, durant la soirée, la situation était calme sauf occasionnellement lorsque la famille E_____ recevait des invités. H_____ avait été réveillé à plusieurs reprises pendant la nuit par un bruit de choc sur le sol, qui faisait vibrer les murs. Ce bruit n'était suivi d'aucun autre. L_____ a confirmé la teneur de son attestation du 14 mai 2010. Il a ainsi confirmé que lors d'un séjour d'une semaine chez B_____, il avait entendu des bruits inhabituels, la nuit, provenant de l'appartement du dessus. Il a précisé que ces bruits ne se produisaient pas chaque nuit. Il pensait que les bruits provenaient de quelque chose qui serait tombé au sol ou d'un coup donné sur le sol. Il pensait que ces bruits ne pouvaient pas être causés par des enfants. M_____ a confirmé que lors de ses visites régulières au domicile de B_____ au mois de juin-juillet 2011, il lui

était arrivé d'entendre, à deux reprises et vers 23h15-23h30, un bruit très fort pendant une dizaine de minutes et provenant de l'étage supérieur, comme si quelqu'un sautait sur le sol ou le frappait. Au mois de décembre 2011, il a également entendu ce même bruit et des enfants qui couraient au 3^{ème} étage jusqu'à 22h30-23h. En revanche, il n'avait jamais entendu de bruits électroniques. N_____ a relevé qu'elle n'avait pas à se plaindre de ses voisins du 3^{ème} étage et qu'elle ne les entendait pas depuis chez elle. Elle avait appris de B_____ que «ses voisins faisaient beaucoup de bruit la nuit et qu'ils marchaient et tapaient sur les sols.» e. Entendue en comparution personnelle des parties, B_____ a relevé qu'au début elle se plaignait des pleurs et des cris des enfants puis que la situation avait empiré à tel point qu'elle était aujourd'hui persuadée que ses voisins faisaient volontairement du bruit pour nuire à sa santé et se venger du fait qu'elle avait porté l'affaire devant les tribunaux. B_____ a encore noté qu'elle était toujours réveillée la nuit par des coups sur le sol ou les murs ainsi que par des chocs électriques. Elle a en revanche contesté avoir tapé contre les plafonds ou la tuyauterie. Elle a finalement reconnu souffrir de troubles du sommeil.

EN DROIT 1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1^{er} 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 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.![endif]>![if> L'ancienne loi de procédure civile cantonale (aLPC) est toutefois applicable à la procédure de première instance (art. 404 CPC). 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).![endif]>![if> 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). 2.1 En l'espèce, les appelants concluent à l'octroi d'une réduction de loyer de 40% dès le 1^{er} 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). 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, n os 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 186).

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.

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).

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.

3. 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).

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.

4. 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) : 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. 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).

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 de l'immeuble et ils ne pouvaient s'attendre, vu son état et vu la situation géographique, 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 nuisances dont ils se plaignent constituaient un défaut de la chose louée. 5. 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. 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. 6. 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 bailleur, 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). 6.2 En l'espèce, en l'absence de défaut, il convient d'ordonner la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée. 7. Vu l'issue du litige, l'appel en cause est sans objet. 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. 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. * * * * * 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 2^{ème} 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. 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.