

## **GE\_GERICHTE C/25199/2013 vom 2. Februar 2015**

GE Cour de justice, 2015-02-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_25199\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25199_2013)

FR: GE\_GERICHTE C/25199/2013 du 2 février 2015

IT: GE\_GERICHTE C/25199/2013 del 2 febbraio 2015

### **Regeste**

BAIL À LOYER; MAXIME INQUISITOIRE; DROIT À LA PREUVE; DIMINUTION DE LOYER; BRUIT | CPC.247.2.b.1; aCO.274d.3; CO.256.1; CO.259d

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 07.12.2015 C/25199/2013

BAIL À LOYER; MAXIME INQUISITOIRE; DROIT À LA PREUVE; DIMINUTION DE LOYER; BRUIT | CPC.247.2.b.1; aCO.274d.3; CO.256.1; CO.259d

C/25199/2013 ACJC/1507/2015 du 07.12.2015 sur JTBL/163/2015 ( OBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER; MAXIME INQUISITOIRE; DROIT À LA PREUVE; DIMINUTION DE LOYER; BRUIT Normes : CPC.247.2.b.1; aCO.274d.3; CO.256.1; CO.259d En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/25199/2013 ACJC/1507/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 7 DECEMBRE 2015 Entre Monsieur A\_\_\_\_\_ et Madame B\_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_, Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 février 2015, comparant en personne, et C\_\_\_\_\_ , sise \_\_\_\_\_, Genève, intimée, comparant par Me Christian Buonomo, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 2 février 2015, expédié pour notification aux parties le 6 février suivant, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ de l'ensemble de leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, les premiers juges ont retenu que A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'avaient pas apporté la preuve de l'existence de nuisances constitutives d'un défaut de la chose louée. Aucune plainte d'autres locataires n'avait été produite par eux et ils n'avaient pas sollicité l'audition de témoins. B. a. Par acte expédié le 6 mars 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ (ci-après également : les locataires) ont formé appel de ce jugement, dont ils ont sollicité l'annulation. Ils ont conclu, principalement, à ce que la Cour leur accorde une réduction de loyer de 20%, soit d'un montant minimum de 20'000 fr. pour la période de novembre 2011 à fin janvier 2014. Ils ont fait valoir que l'existence des nuisances avait été établie. Ils ont indiqué que le Tribunal, établissant les faits d'office, aurait dû les inviter à entendre, ou à auditionner d'office, les intervenants des différents services étatiques qui étaient intervenus auprès de l'établissement public source des nuisances dont ils se plaignaient. b. Dans sa réponse du 27 avril 2015, C\_\_\_\_\_ (ci-après également : C\_\_\_\_\_ ou la bailleuse) a requis le déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et la confirmation du jugement entrepris. Elle a souligné que bien que le restaurant émettait de la musique, celle-ci n'avait jamais excédé les normes en vigueur. Les autres habitants de l'immeuble ne lui avaient pas adressé de plainte. La chose louée ne présentait ainsi aucun

défaut. c. Les parties ont été avisées le 26 mai 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, les locataires n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 11 avril 1996 portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève. Le bail a été conclu pour une durée d'un an, du 1<sup>er</sup> mai 1996 au 30 avril 1997, renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel a été fixé par le contrat à 2'530 fr., charges non comprises. b. Dès octobre-novembre 2011 et jusqu'au 31 janvier 2014, date de la remise des clés, un restaurant, à l'enseigne D \_\_\_\_\_, a été exploité dans la verrière sise dans la cour intérieure adjacente à l'immeuble concerné et sur laquelle donnent les chambres des locataires. Une autorisation d'animation musicale a été donnée par le service compétent. c. Les locataires se sont plaints auprès de la bailleresse de nuisances sonores provenant de l'exploitation de cet établissement dès le mois de novembre 2011. d. En réponse à une plainte du fils des locataires, le Service du Commerce lui a indiqué, le 15 juin 2012, qu'à la suite de plusieurs plaintes pour bruit dont il avait été saisi, différentes mesures avaient été prises telles que des mesurages de l'isolation acoustique entre le café-restaurant et l'appartement d'un voisin et l'interdiction formelle de réaliser des animations musicales dans l'établissement. Par ailleurs, et à la suite de la rédaction de six rapports de police, le secteur juridique allait prochainement prendre les sanctions administratives qui s'imposaient à l'encontre de cet établissement. e. Faisant suite à des doléances des locataires, le Service de l'environnement des entreprises (SEN) leur a indiqué, le 3 octobre 2012, que l'exploitant de l'établissement voisin allait procéder à l'installation d'un appareil de limitation automatique du niveau sonore (limiteur) avec fonction d'enregistrement (historique des niveaux sonores pratiqués à l'intérieur de l'établissement) devant permettre d'assurer le respect de la valeur limite d'émissions sonores dans le restaurant. Cette installation devait en principe intervenir le 4 octobre 2012. Une demande d'exploitation de l'établissement avec musique serait par ailleurs faite. Le Service se prononcerait sur cette demande sur la base de l'attestation de l'installateur du limiteur et du rapport d'expertise du Service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (SPBR), actuel Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA). f. Par pli du 4 novembre 2012, le fils des locataires a fait part de plusieurs doléances au Service du Commerce, lequel a, le 14 novembre suivant, indiqué transmettre une copie de sa correspondance au SEN, à la gendarmerie du quartier ainsi qu'au secteur juridique du Service du Commerce. g. Par courrier du 6 décembre 2012, le fils des locataires s'est plaint auprès de la régie en charge de la gestion de l'immeuble des nuisances sonores provenant de D \_\_\_\_\_. Il a notamment indiqué que les bruits et les vibrations, perceptibles surtout du jeudi au samedi jusqu'à 2h du matin, les empêchaient de dormir. Il a relancé la régie par courriels des 13 et 17 décembre 2012 et a réitéré ses doléances par pli du 2 février 2013. h. En réponse à des courriers de plaintes des locataires des 12 et 28 février et 9 mars 2013, le SABRA leur a précisé, le 12 mars 2013, quelles étaient les valeurs sonores prescrites pour ce type d'établissement, qui disposait d'une autorisation d'animation musicale, prévues par la directive sur les établissements publics ainsi que par la norme SIA 181 : 2006. A cet égard, ledit service a précisé qu'à la suite de leur plainte du 23 novembre 2011, un matériel d'expertise d'enregistrement du niveau sonore avait été installé, une première fois le 15 décembre 2011 puis, à la suite d'une panne technique, du 19 au 23 janvier 2012. Les enregistrements effectués ne faisaient état d'aucune immixtion de bruit de musique et/ou de clientèle, de sorte que les valeurs limites de la directive sur les

établissements publics n'étaient pas dépassées. S'agissant du respect de la norme SIA 181 : 2006, une expertise avait été effectuée par le SABRA le 14 mars 2012, lequel avait retenu que D\_\_\_\_\_ pouvait être exploité sans autorisation d'animation musicale et qu'il pouvait diffuser de la musique avec une limitation du niveau d'émission à 82dB(A) contrôlée par un limiteur-enregistreur et à la condition d'une diffusion de musique sans basses fréquences selon le critère de l'annexe A de la SIA 181 : 2006. Un contrôle du SABRA avait eu lieu le 28 novembre 2012 pour constater l'installation du limiteur et contrôler le respect des termes de la décision. Ce contrôle avait notamment permis de baisser à 80 dB(A) la valeur de contrôle du limiteur, afin de respecter la valeur limite qui dépendait de la position du micro de contrôle et de constater que le limiteur était constamment en fonctionnement. Il avait été noté un dépassement des limites dans la soirée du 22 au 23 novembre 2012, lequel avait été dénoncé aux autorités compétentes. Un deuxième contrôle effectué pour la période du 29 janvier au 7 février 2013 n'avait pas permis de relever de dépassement imputable à une musique trop forte. Le limiteur devait pour le surplus être à nouveau contrôlé à la fin du mois de mars 2013. i. Le 22 avril 2013, le fils des locataires s'est à nouveau adressé à la régie pour se plaindre des nuisances sonores émanant du restaurant et du fait que celui-ci utilisait des lumières multicolores qui étaient projetées en direction de leurs fenêtres. Le 24 avril 2013, le fils des locataires a réitéré ses doléances tout en se plaignant également d'odeurs d'œufs pourris perceptibles tous les jours et toute la journée. j. Par pli du 29 avril 2013, la régie a indiqué aux locataires que le ton employé par leur fils dans ses différentes missives, de même que les insultes proférées à son encontre et à celle de la propriétaire, étaient inadmissibles et qu'elle n'hésiterait pas à mettre un terme à leurs relations contractuelles si cette situation devait perdurer. Pour le surplus, et s'agissant des nuisances provenant de l'établissement voisin, elle a expliqué avoir pris toutes les mesures utiles. Les locataires et leur fils étaient par ailleurs les seuls à se plaindre encore des activités de cet établissement. k. Par courrier du 15 mai 2013, les locataires, tout en s'excusant auprès de la régie des propos tenus par leur fils, ont requis que le défaut affectant leur logement soit supprimé, l'installation du limiteur n'ayant eu pour effet que de limiter les nuisances, mais non de les supprimer. l. Le 31 mai 2013, les locataires ont mis en demeure la régie de faire cesser définitivement les nuisances sonores provenant de l'établissement voisin avant le 30 juin 2013 et ont réclamé une réduction de loyer de 30% depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2011 jusqu'à l'élimination complète du défaut. Dans sa réponse du 4 juin 2013, la régie a indiqué avoir pris toutes les mesures nécessaires afin que l'établissement satisfasse aux normes légales en matière de bruit et ceci dès le début de son exploitation. m. Par courrier du 19 juillet 2013, le locataire s'est excusé auprès de la régie pour les courriers envoyés par son fils lequel souffrait de difficultés psychologiques. n. Par requête déposée le 14 novembre 2013 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont conclu à ce que le loyer soit ramené à 2'000 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> novembre 2011. Non conciliée le 24 février 2014, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 14 mars 2014 par les locataires, lesquels ont au surplus conclu au versement de dommages et intérêts au sens de l'article 259e CO. Les locataires ont notamment versé à la procédure les échanges de correspondances intervenus avec le Service du Commerce et le Service de l'environnement des entreprises, pièces qu'ils ont par ailleurs énumérées à l'appui de certains allégués de leur demande. o. Invités à communiquer la valeur litigieuse de leur requête par ordonnance du Tribunal du 15 avril 2014, les locataires ont précisé que celle-ci s'élevait à 20'000 fr. p. Dans sa réponse du 2 juin 2014, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de l'intégralité de leurs conclusions. q. Lors de l'audience de

débats du Tribunal du 28 novembre 2014, les locataires ont précisé que leurs conclusions en dommages et intérêts correspondaient à leur demande en réduction de loyer pour la période durant laquelle ils avaient dû subir les nuisances de l'établissement voisin. Pour le surplus, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Interrogés par le Tribunal, les locataires ont indiqué que les nuisances avaient débuté fin octobre - début novembre 2011. Elles consistaient en de la musique forte (comme dans une boîte de nuit) avec des basses très élevées qui faisaient trembler les murs, étant précisé que les haut-parleurs de D\_\_\_\_\_ étaient fixés à même les murs de l'immeuble, sous les fenêtres des chambres à coucher. Les nuisances étaient principalement perceptibles les jeudis, vendredis et samedis jusqu'à 2h00 du matin, parfois plus tard. Il y avait aussi ponctuellement des nuisances les autres jours de la semaine mais jusqu'à minuit. Lorsque la musique était diffusée, ils ne pouvaient pas dormir dans l'appartement. Seul l'excès de musique était toutefois dérangeant, la musique passée déjà le matin dès l'ouverture n'étant pas dérangeante ni audible depuis leur appartement. Ces nuisances avaient perduré jusqu'à la fermeture de l'établissement, selon eux en décembre 2013. Des mesures avaient été effectuées par le SABRA depuis l'appartement du voisin du dessous, celles effectuées dans leur appartement n'ayant pas fonctionné. La conclusion de ces relevés était qu'il était nécessaire d'installer un limiteur de musique dans l'établissement lequel avait finalement été mis en place le 4 octobre 2012. A partir de ce moment, les nuisances avaient été atténuées mais pas supprimées. Il était toujours impossible de dormir dans l'appartement. Ils avaient constaté qu'à certaines reprises, l'exploitant du restaurant arrêtaient purement et simplement le limiteur, ce qui était immédiatement perceptible car ils se retrouvaient alors dans la même situation que précédemment. D'autres voisins étaient également dérangés par ces nuisances, mais ils ignoraient s'ils s'étaient plaints auprès de la régie. L'immeuble était essentiellement occupé par des personnes en provenance de l'étranger qui ne parlaient pas le français avec une situation financière leur permettant de repartir au besoin. Régulièrement, lorsqu'ils en avaient marre des nuisances, ils appelaient la gendarmerie afin de diminuer la musique. Dès que les policiers étaient repartis, la musique était remontée. En plus des nuisances sonores dues à la musique, ils entendaient également les cris, hurlements et applaudissements des clients de l'établissement. La musique était toutefois plus dérangeante que les cris. Leur fils avait vu son cycle de sommeil s'inverser et avait dû arrêter son apprentissage (il était en première année). E\_\_\_\_\_, représentant la régie, a indiqué que le bail du restaurant avait débuté le 15 août 2010 et avait été suivi de travaux. A sa connaissance, aucun autre voisin ne s'était plaint du fait de ces nuisances ni aucun congé n'avait été donné par des locataires pour ce même motif. D\_\_\_\_\_ n'avait pas demandé d'autorisation d'animation musicale car il n'en avait pas besoin. Il avait simplement fait installer le limiteur de musique pour rester dans les normes réglementaires. Elle ignorait si D\_\_\_\_\_ avait été sanctionné administrativement comme il était indiqué dans le courrier du Service du Commerce du 15 juin 2012. A l'issue de l'audience, les parties ont renoncé à d'autres mesures probatoires. r. Le 11 décembre 2014, les locataires ont fait parvenir au Tribunal un rapport médical du 8 décembre 2014 concernant leur fils. s. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 8 janvier 2015, les locataires ont conclu à ce que la bailleresse soit condamnée à leur verser la somme de 20'000 fr. correspondant à la réduction de loyer requise pour la période durant laquelle ils avaient subi les nuisances de l'établissement voisin. A l'appui de leurs allégués, les locataires ont fait référence aux pièces produites, ainsi qu'aux plaintes adressées à plusieurs services étatiques. Par écritures du 12 janvier 2015, la bailleresse a persisté dans ses précédentes conclusions. La cause a été gardée à juger à réception des écritures des parties.

D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. EN DROIT 1. 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 l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Retornaz, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Commentaire bâlois, 2ème éd., 2013, n. 9 ad art. 308 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_474/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1; 4A\_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). 1.2 Dans le cas d'espèce, les appelants ont sollicité en première instance le paiement de la somme de 20'000 fr., correspondant à la réduction de loyer pour défaut de la chose louée. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 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. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121). 2. Les appelants font grief aux premiers juges d'avoir enfreint la maxime inquisitoire. 2.1 La maxime inquisitoire sociale s'applique dans les litiges en matière de baux d'habitations lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. dans les autres litiges (que ceux énumérés à l'art. 243 al. 2 let. c CPC) portant sur des baux à loyer (art. 247 al. 2 let. b ch. 1 CPC). Selon cette maxime, le juge établit d'office les faits, sans être lié par les allégués de fait et les offres de preuve des parties. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement de l'état de fait pertinent, en faisant des allégations et en fournissant des preuves. Le juge n'est pas tenu d'instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position. Cependant, lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes à ce sujet, le juge doit s'assurer que les allégués des parties et leurs offres de preuve sont complets (ATF 139 III 13 consid. 3.2; 136 III 74 consid. 3.1). La maxime inquisitoire sociale n'impose pas au juge de prévenir le justiciable assisté d'un avocat que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 3.2 et 3.3). Selon la jurisprudence rendue à l'aune de l'ancien art. 274d al. 3 CO, laquelle demeure valable (Hohl, op. cit., n. 1399 p. 254), il appartient au juge d'établir les faits d'office, les parties étant tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Cette disposition - comme l'art. 247 al. 2 CPC - institue une "maxime inquisitoire sociale" ou "maxime des débats atténuée". Fondée sur des motifs de politique sociale, elle vise à protéger la partie économiquement faible, à assurer l'égalité des parties et à accélérer la procédure (Hohl, op. cit., n. 1398 p. 254; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, ch. 4.3.6 p. 162; Dietschy, Le déroulement de la procédure simplifiée, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 189). Elle ne libère pas les parties de la responsabilité d'établir l'état de fait pertinent et d'apporter les preuves topiques. Le juge doit se contenter d'exercer son devoir d'interpellation ("Fragepflicht") et d'attirer l'attention des parties sur leur devoir de collaborer et sur la production des preuves. Il doit en outre s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes, s'il a des

motifs objectifs d'en douter. L'initiative du juge se limite à inviter les parties à désigner les moyens de preuve et à les produire (ATF 136 III 74 consid. 3.1 in fine; 125 III 231 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). Lorsque les allégués et moyens des parties sont suffisamment intelligibles, le Tribunal est tenu d'instruire et de faire administrer des preuves sur tous les éléments pertinents. S'il ne le fait pas, il viole le droit à la preuve (ATF 114 II 289 = JdT 1989 I 84), et, partant, le droit d'être entendu (ATF 131 I 153 consid. 3 et les réf. citées). Le droit d'être entendu inclut notamment le droit à la preuve. Le justiciable a le droit de faire administrer les preuves proposées pour autant qu'il cherche à établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, au moyen d'une mesure probatoire adéquate et offerte dans le respect des règles de procédure (ATF 129 III 18 consid. 2.6; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_88/2008 du 25 août 2008 consid. 4.3.1). Lorsqu'une prétention relève du droit fédéral, le droit à la preuve est régi de manière spéciale par l'art. 8 CC, et non par l'art. 29 al. 2 Cst. (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_629/2010 du 2 février 2011 consid. 2.2; 5A\_726/2009 du 30 avril 2010 consid. 3.1 et la référence). Le droit à la preuve découlant de l'art. 8 CC n'a pas de portée propre, mais se confond avec le grief de la violation de l'ancien art. 274d al. 3 CO, soit de la maxime inquisitoire (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 2.2.1; 4C.199/2000 du 21 décembre 2000 consid. 2c, in SJ 2001 I p. 278).

2.2 Dans le cas d'espèce, les appelants ont certes expliqué, dans leur écriture introductive, les faits constituant, selon eux, un défaut de la chose louée, et ont produit plusieurs titres. Ils ont par ailleurs, lors de l'audience de débats du Tribunal, indiqué qu'ils ne sollicitaient pas d'autres mesures probatoires. Dans leurs plaidoiries finales écrites, les appelants n'ont pas non plus demandé que le Tribunal procède à l'audition de témoins. Devant la Cour, ils n'ont, mis à part l'audition des employés du SEN ou du SABRA, auteurs des rapports produits à la procédure, pas sollicité celle d'autres locataires de l'immeuble ou d'autres personnes ayant pu constater les nuisances qu'ils disent avoir subi. Les appelants comparaissent certes en personne. Toutefois, comme rappelé ci-avant, la maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve. Dans ces conditions, le Tribunal n'avait pas d'obligation d'interpeller plus avant les appelants. Il n'a pas non plus, à teneur de la jurisprudence récente, l'obligation de prévenir les appelants que les titres qu'ils avaient versé à la procédure n'emportaient pas sa conviction. Par conséquent, les premiers juges n'ont pas violé la maxime inquisitoire et le droit à la preuve a été respecté.

2.3 Les appelants seront, partant, déboutés de leurs conclusions sur ce point.

3. Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas leur avoir accordé une réduction de loyer, correspondant à 20'000 fr., pour la période durant laquelle le restaurant a été exploité, soit de novembre 2011 à fin janvier 2014.

3.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, 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. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO). En vertu de l'article 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose 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 et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire 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 à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; Montini/Bouverat, in Droit du bail à loyer, n. 1 ad art. 256 CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 216). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (Svit-Kommentar, Mietrecht, éd. 2008, n. 16 ad Vorbem. art. 258-259i CO; Lachat, op. cit., nos 9.2.3 et 9.2.5, p. 224). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A.281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2 et 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; Higi, Commentaire zurichois, nos 27-29 ad art. 258 CO; Lachat, op. cit., p. 219). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (Aubert, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 14 ad art. 259a CO; Lachat, op. cit., p. 248).

3.2 Dans le cas d'espèce, les appelants ont allégué avoir subi tous les jours, mais principalement du jeudi au samedi, jusqu'à 2 heures du matin, des nuisances sonores provenant de l'exploitation de l'établissement public voisin. Leurs chambres à coucher étaient en effet situées au-dessus de la verrière dans laquelle était situé le restaurant. Lesdites nuisances ne résultent toutefois pas des pièces et des autres éléments du dossier. Depuis le 15 décembre 2011, soit peu de temps après l'ouverture du restaurant (novembre 2011), des mesures acoustiques ont été faites dans l'établissement et divers relevés effectués. Les mesures n'ont fait état d'aucune immixtion de bruit de musique et/ou de clientèle, de sorte que les valeurs limites fixées dans la directive sur les établissements publics n'étaient pas dépassées. Par ailleurs, un limiteur-enregistreur a été posé dès le mois d'octobre 2012 et plusieurs contrôles ont été effectués. A l'exception d'un dépassement des valeurs limites entre le 22 et le 23 novembre 2012, aucune autre immixtion de bruit n'a pu être constatée. Par ailleurs, comme le Tribunal, la Cour retient qu'aucune plainte d'un autre locataire de l'immeuble n'a été produite. Il ne résulte pas plus des courriers du Service du Commerce que d'autres personnes que les appelants se seraient plaintes des activités du restaurant. Par conséquent, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les appelants n'avaient pas démontré l'existence de nuisances constitutives d'un défaut de la chose louée et les a déboutés de leurs conclusions en réduction de loyer.

3.3 Le jugement entrepris sera, partant, confirmé.

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, 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mars 2015 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/163/2015 rendu le 2 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25199/2013-1 OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maïté VALENTE

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. (cf. consid. 2.2).

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