

GE_GERICHTE C/6811/2009 vom 22. April 2013

GE Cour de justice, 2013-04-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_6811_2009

FR: GE_GERICHTE C/6811/2009 du 22 avril 2013

IT: GE_GERICHTE C/6811/2009 del 22 aprile 2013

Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE; BRUIT | CO.259a; CO.259g; CC.8

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entrée 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, le présent appel est régi par le nouveau droit de procédure.

E. 2

2.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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). En l'occurrence, la décision attaquée est une décision finale de première instance et, selon les conclusions prises par les parties en première instance, notamment les conclusions en exécution des travaux, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi en principe ouverte.

E. 2.2

L'acte d'appel, écrit et motivé (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), doit être introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC) auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 122 let. a LOJ). En l'espèce, le jugement querellé a été notifié à l'appelante, en son domicile élu, le 4 septembre 2012, et l'appel a été déposé auprès de l'instance compétente le 4 octobre 2012, dernier jour du délai, dans les formes prescrites par la loi. Il est ainsi recevable.

E. 3

L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livrée le juge de première instance (Jeandin, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, nos 2 et 6 ad art. 310 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115 pp. 134-135; Hohl, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314, 2396 et 2416; Rétornaz, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse : les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 n. 121).

E. 4

4.1 La requête de l'appelante ayant été déposée avant le 1^{er} janvier 2011, la procédure devant le Tribunal des baux et loyers était régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC; Tappy, *Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure unifiée*, JdT 2010 III p. 11 ss), lequel prescrivait la maxime inquisitoire (art. 274d al. 3 aCO). Or, les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (Volkart, *Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) : Kommentar*, 2011, n° 7 ss ad art. 316 CPC; Reetz/Hilber, *Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung*, 2010, n° 16 ad art. 316 CPC). En tout état de cause, dès lors que le litige porte sur la consignation du loyer (art. 259g al. 1 CO) ainsi que sur une demande d'exécution des travaux complétant et justifiant cette consignation, il aurait été intégralement soumis à la procédure simplifiée en vertu du nouveau droit de procédure (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC et Lachat, *Procédure civile en matière de baux et loyers*, 2011, p. 153 n. 3.2.1), de sorte que la maxime inquisitoire sociale aurait également été applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

E. 4.2

En application de la maxime inquisitoire, le juge doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves, enfin s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238-239).

E. 5

Dans le but de se prévaloir des droits découlant de la garantie pour les défauts de la chose louée, l'appelante a allégué plusieurs défauts.

E. 5.1

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). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (Tercier, *La partie spéciale du Code des obligations*, nos 1080 et 1082; Corboz, *Les défauts de la chose louée*, in SJ 1979 p. 130-131; Gauch, *Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache - einige Gedanken zum neuen Mietrecht*, in RJB 128/1992 p. 189 et ss, p. 197; ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et 4C.527/1996 du 29 mai 1997, reproduit in SJ 1997 p. 664-665 consid. 3a). 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, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les usages courants, voire les normes de droit public, l'âge et le type de construction, le montant du loyer, ainsi que toutes les conventions particulières voulues par les parties (Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, XII^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 217; HIGI, in *Commentaire zurichois*, n. 28 ad art. 258 CO). En particulier, toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée (Wessner, *op. cit.*, p. 4). Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral

4C.164/1999 du 22 juillet 1999, consid. 2c et les références, reproduit in CdB 2000, p. 21 ss). Tel sera le cas par exemple en présence de voisins particulièrement bruyants ou lorsque l'immeuble offre une isolation phonique exceptionnellement mauvaise (Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 102). 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c).

E. 5.2

La loi distingue, d'une part, les menus défauts qui sont à la charge du locataire et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire la voie de la garantie pour les défauts de la chose louée. Un défaut est grave s'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 CO). Il est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a CO). Dans ce cas, l'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire, celui-ci ne subissant en règle générale qu'une diminution du confort. Pour qu'il atteigne le degré de gravité moyenne, le défaut doit engendrer une diminution de la qualité de la chose, quantifiable en argent (Lachat, op. cit., p. 226). Enfin, le menu défaut n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation relevant de l'entretien normal de la chose louée (art. 259 CO). Le locataire doit ainsi prendre en charge les menues réparations qu'il peut effectuer lui-même ou à moindre frais (150 fr. par unité; Lachat, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} édition, 2012, n° 3 ad art. 259 CO).

E. 5.3

En l'espèce, l'appelante considère notamment que les problèmes sonores établis par les expertises constituent un défaut de la chose louée. Les expertises ont en effet révélé un dépassement de décibels dans l'appartement de l'appelante pour les bruits aériens, les bruits de pas et les bruits sanitaires. Plus précisément, le premier expert a conclu à un dépassement de 1 dB pour les bruits aériens, ce que les deux autres experts n'ont pas confirmé. L'acousticien en charge du rapport de synthèse a toutefois indiqué que les deux derniers experts n'avaient pas mesuré les bruits aériens pour la porte palière, après son remplacement. Pour les bruits de pas, les trois experts sont unanimes sur le dépassement de 2 dB dans le séjour de l'appelante, en provenance du séjour de son voisin du dessus. Ils ne sont toutefois pas d'accord sur les autres pièces touchées, le premier expert ayant conclu à un dépassement de 2 dB dans la 3^{ème} chambre de l'appelante (en provenance de la salle à manger de son voisin du dessus), alors que le deuxième expert a indiqué que les exigences étaient " juste respectées " dans cette pièce. Ce dernier a cependant constaté un dépassement de 2 dB dans la 1^{ère} chambre de l'appelante (en provenance du séjour de son voisin), ce que le troisième expert n'a pas confirmé alors qu'il semble avoir procédé à des mesures entre ces deux pièces. En ce qui concerne les bruits sanitaires en provenance de la salle de bains principale du voisin de l'appelante, les trois experts ont mesuré des dépassements dans l'appartement de l'appelante, mais ne sont pas unanimes quant aux pièces touchées. Ainsi, alors que le deuxième expert a constaté des dépassements se situant entre 1 et 22 dB dans la 1^{ère} chambre de l'appelante (seule pièce mesurée), le premier expert a indiqué que les normes étaient respectées dans cette pièce, mais qu'un dépassement de 1 dB avait été

constaté dans la 2^{ème} chambre de l'appelante. Le troisième expert s'est, quant à lui, limité à mesurer les bruits perçus dans la salle de bains de l'appelante et a conclu à un dépassement de 1 dB pour les chocs de lavabo. Là encore, les expertises ne sont pas unanimes. Elles démontrent toutefois que les bruits sanitaires semblent se répercuter dans les chambres de l'appelante, ce qui est plus problématique, notamment pour les bruits émis pendant la nuit. Bien qu'elles ne soient pas unanimes, ces expertises ont permis d'établir un certain nombre de dépassements des normes minimales sonores dans l'appartement de l'appelante. Un simple dépassement ne suffit toutefois pas à admettre l'existence d'un défaut, qui s'apprécie de manière relative, de cas en cas, et non strictement par rapport à des normes de bruit. Pour juger du caractère excessif ou non des nuisances enregistrées, il convient donc également de prendre en considération d'autres éléments. En premier lieu, bien que l'appelante semble être la seule locataire à se plaindre d'un problème acoustique, un problème isolé affectant exclusivement l'appartement de l'appelante n'a pas été exclu par les experts. Ces derniers considèrent d'ailleurs que le revêtement en carrelage (et non en parquet) de certaines pièces de l'appartement du voisin du dessus de l'appelante puisse être la cause du problème sonore. L'interversion des pièces entre ces deux appartements peut également jouer un rôle, puisque la salle à manger de l'appartement du 1^{er} étage se situe au-dessus de l'une des chambres de l'appartement du rez-de-chaussée, de même que le problème affectant le mur séparant la salle à manger de la cuisine du voisin de l'appelante. Le témoignage du voisin du rez-de-chaussée de l'appelante doit donc être relativisé, puisqu'il n'a pas été établi que la configuration et le revêtement au sol de l'appartement de son voisin du 1^{er} étage soient identiques à celui du voisin du dessus de l'appelante. Il convient également de prendre en compte le fait que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement de l'appelante date de 2007, de sorte qu'il est pratiquement neuf et que l'appelante pouvait s'attendre à ce que l'isolation acoustique soit meilleure que celle d'un immeuble ancien. Enfin, le bâtiment étant situé dans une zone extrêmement calme, un léger dépassement des normes peut être perçu de manière plus intense et devenir gênant, surtout pendant la nuit. Partant, compte tenu de la faible isolation phonique de l'immeuble (constatée par les expertises), de la nature des bruits, de l'âge du bâtiment et de l'environnement calme de son lieu de situation, il apparaît que les nuisances sonores subies par l'appelante ne correspondent pas à l'usage convenu entre les parties et qu'elles constituent ainsi un défaut d'importance moyenne. L'appelante n'a certes pas prouvé que ces nuisances l'obligent à prendre des somnifères ou à mettre des boules Quiès pour dormir, mais l'existence d'un défaut peut être admise sans l'établissement de cet élément.

E. 5.4

L'appelante se prévaut également d'autres défauts. Plusieurs d'entre eux ne semblent toutefois affecter que dans une faible mesure l'usage des locaux et pourraient être éliminés par de simples travaux de réparation, à moindres coûts. Il en va ainsi de la coulée d'eau sur le mur extérieur donnant sur le balcon, du réglage de la poignée de la porte-fenêtre du séjour, de la réfection des plinthes aux abords des fenêtres et des portes-fenêtres de l'appartement, de la réfection du portillon sur la baignoire et du réglage de la nouvelle porte palière. Certains défauts ne relèvent en outre pas du droit du bail, comme la mise en place d'un adoucisseur d'eau et le réglage de la répartition de l'eau froide. S'agissant des autres défauts, dans la mesure où l'appelante n'a pas donné la moindre explication sur leur nature et leur importance, il n'est pas possible, en l'état du dossier, de déterminer s'ils sont assez importants pour ouvrir la voie de la garantie pour les défauts de la chose louée. Tel est le cas de la fissure dans la maçonnerie sous la fenêtre dans la chambre d'enfant, de la demande de

réfection des joints, de la peinture du plafond et des appareils sanitaires dans les salles d'eau ainsi que de la demande de réfection du carrelage au-dessus de la fixation de la douche dans l'une des salles d'eau. Les défauts restants (humidité apparaissant sur le crépis de la chambre des parents, bruit persistant provenant des radiateurs des salles d'eau et infiltrations d'eau dans la cave) peuvent, quant à eux, être considérés comme des défauts de moyenne importance, pour autant qu'ils soient établis, ce qui est litigieux en l'espèce.

E. 6

En effet, l'appelante reproche au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir pris en compte les défauts non sonores au motif qu'ils n'auraient pas été prouvés, alors qu'elle avait requis un transport sur place.

E. 6.1

A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323; 127 III 519 consid. 2a p. 522; 126 III 315 consid. 4a p. 317). On en déduit également un droit à la preuve et à la contre-preuve. Pour que cette règle soit violée par le refus d'administrer une preuve, il faut que la partie ait offert régulièrement, dans les formes et les délais prévus par la loi de procédure applicable, d'établir un fait pertinent qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24/25 et les arrêts cités). En revanche, l'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25; 127 III 248 consid. 3a, 519 consid. 2a). Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves, ni la preuve par indices (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 25; 127 III 520 consid. 2a; 126 III 315 consid. 4a).

E. 6.2

En l'espèce, conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartenait à l'appelante de prouver par tous les moyens utiles la réalité des défauts dont elle se plaignait. Elle s'est toutefois limitée à les lister, sans donner la moindre explication et apporter la moindre preuve quant à leur existence. Elle n'a notamment pas produit de dossier photographique, n'a pas fait constater les défauts par un tiers (une entreprise ou un expert) et s'est bornée à indiquer dans ses conclusions avant plaidoiries que certains défauts n'auraient pas été visibles sur les photos. Ce nonobstant, elle a sollicité un transport sur place. Cette offre de preuve a été formulée pour la première fois avant la clôture des enquêtes par les premiers juges, de sorte qu'elle a été offerte régulièrement, dans les formes et les délais prévus par l'ancienne loi de procédure. Le Tribunal des baux et loyers n'était donc admis à la refuser que si le fait à prouver n'était pas pertinent, la mesure probatoire non adéquate ou si cette offre de preuve n'était pas susceptible de modifier sa conviction. Or, les faits à prouver étaient pertinents et la mesure probatoire adéquate, puisqu'il s'agissait d'établir l'existence des défauts allégués, ce qu'un transport sur place était à même de démontrer. Dans la mesure où aucune autre preuve n'a été administrée relativement à ces défauts, le Tribunal des baux et loyers ne disposait pas des éléments nécessaires pour procéder à une appréciation anticipée des preuves. S'il doutait de l'existence et de l'étendue des défauts, il aurait dû, conformément à la maxime inquisitoire sociale, inviter l'appelante à produire un dossier photographique ou tout autre moyen de preuve, et à expliquer plus précisément la

nature des défauts. Il ne pouvait pas, sans violer les droits de cette dernière, refuser son offre de preuve et lui en faire supporter simultanément l'échec. La demande de transport sur place ne pouvait être refusée que si les requêtes de l'appelante étaient infondées pour d'autres motifs, ce qui sera analysé ci-dessous.

E. 7

Se prévalant de ses droits découlant de la garantie pour les défauts de la chose louée, l'appelante a consigné son loyer.

E. 7.1

Aux termes de l'art. 259g al. 1 CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer. La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut. Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 125 III 120 consid. 2b p. 122; 124 III 201 consid. 2d p. 203 et réf. citées). Cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1 et les références citées). Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe alors de l'indiquer au locataire et d'entreprendre les travaux dans un délai considéré comme raisonnable (Lachat, La consignation du loyer, art. 259g à 259i CO, Lausanne 1993, p. 12; Züst, op. cit., p. 154; Wey, La consignation du loyer, Étude des art. 259g-i nCO, thèse Lausanne 1994, p. 79; ATF 116 II 436 consid. 2a p. 440). La consignation est cependant exclue lorsqu'il devait être reconnaissable pour le locataire que le délai imparti au bailleur était inapproprié pour remédier aux défauts (Weber, in Basler Kommentar, OR I, 4^{ème} éd. 2007, n° 6 ad art. 259g CO et les références citées; Permann, Mietrecht Kommentar, 2^{ème} éd. 2007, n° 10 ad art. 259g CO; Zihlmann, Das Mietrecht, 2^{ème} éd. 1995, p. 79; Wey, op. cit., p. 79; Hangartner/David, Das neue mietrecht, 1991, p. 79; citant expressément l'art. 2 al. 2 CC : Higi, Zürcher Kommentar, OR, no 28 ad art. 259g CO). Lorsqu'il apparaît à l'évidence que les démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1). Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32). Il faut que le refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144). C'est au créancier qu'il incombe d'établir les faits permettant de conclure à l'inutilité de la fixation d'un délai, au sens de l'art. 108 ch. 1 CO (Weber, Berner Kommentar, n° 69 ad art. 108 CO). En matière de consignation, le fardeau de la preuve est supporté par le locataire qui entend faire l'économie des démarches formelles prescrites par l'art. 259g al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.2.1).

E. 7.2

Le fardeau de la preuve incombe au locataire (art. 8 CC). Il doit démontrer que les conditions formelles et matérielles de la consignation sont réalisées (Lachat, op. cit., 2008, p. 281 n. 7.5.5).

E. 7.3

En l'espèce, dans son courrier du 21 novembre 2008, l'appelante a menacé l'intimée de consigner le loyer dès le mois de janvier 2009 si aucune proposition concrète relative aux problèmes phoniques ne lui était adressée jusqu'au 19 décembre 2008. Même si aucune demande concernant les autres défauts ne ressort de ce courrier (ni d'aucun autre), l'appelante pouvait consigner l'intégralité de son loyer en se fondant uniquement sur les défauts sonores, de sorte que la consignation n'est pas invalide de ce seul fait. Dans le courrier précité, l'appelante n'a pas imparti un délai à l'intimée pour réparer les défauts, mais uniquement un délai pour lui faire part des mesures qu'elle comptait prendre à ce titre. S'il devait être considéré que l'appelante souhaitait, en réalité, impartir un délai à l'intimée pour la réparation des défauts, force est de constater qu'un délai d'un mois n'eût pas été raisonnable compte tenu de la nature des défauts, dont la provenance n'avait pas pu être établie malgré plusieurs expertises et du fait que les solutions envisageables pour y remédier menaient à un travail de réfection important. Il aurait été ainsi reconnaissable pour le locataire que ce délai n'était pas approprié pour remédier aux défauts. Il importait donc peu que le bailleur n'ait pas indiqué au locataire que le délai était trop court. En outre, dans la mesure où l'intimée n'a pas refusé clairement et définitivement de remédier aux défauts sonores, l'appelante ne pouvait considérer que l'imputation d'un délai serait inutile. En effet, non seulement la première expertise (de même que la troisième) a été établie aux frais de l'intimée, mais celle-ci a fait procéder au remplacement de toutes les portes palières, à la mise en place de colonnes antibruit et au sciage des plinthes du voisin du dessus de l'appelante. Elle a également entrepris des démarches auprès des deux premiers experts et a demandé conseils à l'un de ses architectes. Il ne saurait donc être retenu que l'intimée a signifié son refus de procéder aux réparations. Partant, les conditions formelles de la consignation du loyer n'étaient pas réunies, de sorte que la libération des loyers consignés sera confirmée.

E. 8

L'appelante a également demandé la condamnation de l'intimée à l'exécution de certains travaux.

E. 8.1

Le locataire peut exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO). Il s'agit d'une action tendant à l'exécution en nature de l'obligation faite au bailleur par l'art. 256 al. 1 CO (Corboz, op.cit., SJ 1979 p. 129 ss p. 136). Cette action condamnatoire résulte du principe de la liberté contractuelle et est inhérente à tout droit subjectif privé (Thévenoz, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} édition, 2012, n° 1 ad art. 97 CO). Le locataire n'a pas à respecter d'incombances spécifiques dont dépendraient ses droits à la garantie. Il n'a en particulier ni devoir de vérification, ni devoir d'avis. S'il ne signale pas au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même, il peut tout au plus avoir à répondre du dommage que le bailleur pourrait subir en raison de l'avis tardif du défaut (art. 257g CO). La connaissance du défaut par le bailleur est cependant nécessaire dans l'hypothèse où le locataire souhaite remédier aux défauts aux frais du

bailleur au sens de l'art. 259b CO, c'est-à-dire commander les travaux sans l'accord du bailleur et compenser ultérieurement le coût avec le loyer ou demander judiciairement le paiement des montants correspondants (Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 12 ad art. 259a CO).

E. 8.2

La suppression du défaut par le bailleur doit apparaître comme possible et exigible. Ainsi, le bailleur n'est pas tenu de remédier aux défauts si cela semble disproportionné en vertu du principe de la bonne foi. Tel est par exemple le cas lorsque la suppression du défaut engendrerait des coûts de travaux exagérés par rapport à la valeur de la chose louée. Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer et, si l'impossibilité est due à une faute du bailleur, à des dommages-intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1 et les références citées).

E. 8.3

En l'espèce, l'appelante a conclu à la condamnation du bailleur à l'exécution des travaux à ses frais et dans les règles de l'art. Elle n'a pas exprimé le souhait de faire procéder aux travaux par un tiers aux frais du bailleur. On se trouve dès lors dans le cadre d'une action en exécution fondée sur l'art. 259a al. 1 let. a CO, de sorte que la connaissance des défauts par l'intimée n'était pas un élément nécessaire à cette action. La suppression des défauts doit toutefois apparaître comme possible et exigible.

E. 8.3.1

S'agissant des défauts sonores, leur cause n'a pas pu être déterminée avec certitude malgré trois expertises acoustiques et l'avis de deux architectes. Selon les experts, les bruits pourraient provenir de contacts rigides existant entre les chapes flottantes et la dalle, entre la chape et le mur ou entre les plinthes et le carrelage, mais les mesures n'ont pas permis de localiser ces liaisons rigides ou, à tout le moins, pas la totalité d'entre elles. Pour remédier à ces défauts, plusieurs travaux sont envisageables, à savoir notamment l'examen de la composition de la dalle, le contrôle de toutes les plinthes, la vérification de l'isolation des chapes, la vérification de l'équipement sanitaire, la pose d'une sous-couche isolante sous le carrelage, la pose d'une moquette, la pose d'un matériel isolant sur le plafond, la pose d'un doublage isolant sur le mur d'une chambre ou la pose de matériaux absorbants. Les résultats ne sont toutefois aucunement garantis. Selon l'architecte ayant établi le rapport de synthèse, les réparations " sur l'existant " sont techniquement difficiles, voire inefficaces, et pourraient représenter une gêne importante pour les habitants. Selon le troisième expert, le gain en décibels en exécutant ces travaux serait très faible et le résultat non garanti, car le travail serait comparable à celui d'un bijoutier vu les finitions. Partant, non seulement les travaux envisagés pourraient engendrer des coûts sensiblement élevés, mais il est possible qu'ils s'avèrent inutiles. Ainsi, pour que l'exécution de ces travaux puisse être exigée du bailleur, il est nécessaire que les défauts de la chose louée revêtent une certaine importance et puissent être considérés comme intolérables et excessifs, faute de quoi la condamnation du bailleur à leur suppression serait disproportionnée. Or, en l'occurrence, s'il est admis que les défauts sonores procurent à l'appelante une certaine gêne et certains désagréments, cette dernière n'a pas rendu vraisemblable qu'ils seraient intolérables, notamment en raison de leur intensité et de leur durée. Elle a certes indiqué que ces bruits l'empêchaient de dormir, mais cet élément n'a aucunement été confirmé par une preuve matérielle. Il apparaît, au contraire, que le dépassement des normes minimales pour les bruits de chocs n'est pas

sensiblement élevé et que les bruits sanitaires sont ponctuels, puisqu'il s'agit de bruits provoqués par l'utilisation de la salle de bains par les occupants de l'appartement du dessus. Dans ces conditions, la suppression des défauts sonores par le bailleur n'apparaît pas possible et exigible, de sorte que l'appelante doit être déboutée de ses conclusions en exécution des travaux relatifs à la suppression des défauts d'isolation phonique.

E. 8.3.2

Quant aux défauts non sonores (à savoir ceux qui ont été considérés par la Cour de céans comme de moyenne importance et ceux sur lesquels il subsiste un doute - cf. ch. 5.4), il n'apparaît pas que leur suppression puisse engendrer des coûts exagérés. La cause sera donc renvoyée au Tribunal des baux et loyers afin qu'il statue sur l'opportunité de la demande de transport sur place en requérant cas échéant préalablement de l'appelante qu'elle produise un dossier photographique (ou tout autre moyen de preuve) et explique l'étendue des défauts allégués. Le Tribunal des baux et loyers pourra également, s'il le souhaite, charger un huissier judiciaire de faire constater les défauts allégués ou entreprendre toute autre mesure probatoire qu'il jugera utile.

E. 9

9.1 La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC), cette dispense s'inscrivant dans le cadre fixé par l'art. 116 al. 1 CPC.

E. 9.2

Au vu du résultat de la procédure, et compte tenu du fait qu'en vertu de l'ancien droit de procédure, applicable en première instance, les débours avancés par le greffe peuvent être mis à la charge de la partie qui succombe (art. 447 al. 2 aLPC), c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a condamné l'appelante au paiement des débours à hauteur de 100 fr. (chiffre 3 du dispositif du jugement).

E. 10

La valeur litigieuse déterminée au chiffre 2.1 ci-dessus, inchangée en appel, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF), aux conditions de l'art. 93 LTF.

* * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A_____ contre le jugement JTBL/874/2012 rendu le 27 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6811/2009-5-D. Au fond : Annule les chiffres 1 et 4 dudit jugement. Et statuant à nouveau : Déboute A_____ de ses conclusions visant à faire condamner B_____ à l'exécution des travaux destinés à supprimer les défauts d'isolation phonique affectant son logement. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants s'agissant des défauts non sonores, et nouvelle décision. Confirme le jugement querellé pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Pierre CURTIN 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.

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