

## **GE\_GERICHTE C/995/2010 vom 24. März 2014**

GE Cour de justice, 2014-03-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_995\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_995_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/995/2010 du 24 mars 2014

IT: GE\_GERICHTE C/995/2010 del 24 marzo 2014

### **Regeste**

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE LA CHOSE; DIMINUTION DE LOYER | CPC.317.1; CO.259a.1; CO.259d.1

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 24.03.2014 C/995/2010

BAIL À LOYER; DÉFAUT DE LA CHOSE; DIMINUTION DE LOYER | CPC.317.1; CO.259a.1; CO.259d.1

C/995/2010 ACJC/365/2014 du 24.03.2014 sur JTBL/630/2013 ( OBL ) , CONFIRME  
Descripteurs : BAIL À LOYER; DÉFAUT DE LA CHOSE; DIMINUTION DE LOYER  
Normes : CPC.317.1; CO.259a.1; CO.259d.1 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE  
ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/995/2010 ACJC/365/2014  
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 24 MARS  
2014 Entre Monsieur A. \_\_\_\_\_ et Madame B. \_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), appelants  
d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2013, comparant par  
l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils  
font élection de domicile, et 1) C. \_\_\_\_\_ SA , ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), intimée,  
comparant par Me Jean-Yves Schmidhauser, avocat, 8, place des Philosophes, 1205  
Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, 2) Monsieur D. \_\_\_\_\_ et Madame  
E. \_\_\_\_\_ , domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), autres intimés, comparant par Me Philippe Eigenheer,  
avocat, 6, rue Bartholoni, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel ils font  
élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/630/2013 du 11 juin 2013, expédié  
pour notification aux parties le 18 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers a constaté  
l'absence de défaut justifiant une réduction de loyer des deux appartements de trois pièces  
situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a  
débouté A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ de leurs conclusions en réduction de loyer (ch. 2), a ordonné  
aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur de  
C. \_\_\_\_\_ SA (ch. 3), a constaté que l'appel en cause formé par C. \_\_\_\_\_ SA à l'encontre  
de D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ était devenu sans objet (ch. 4), a débouté les parties de toutes  
autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6). En substance, les  
premiers juges ont retenu qu'il n'avait pas été démontré à satisfaction par les locataires que  
les nuisances dont ils se plaignaient étaient excessives et constitutives d'un défaut et qu'elles  
ne justifiaient pas, en conséquence, de réduction de loyer. B. a. Par acte déposé le 20 août  
2013 au greffe de la Cour de justice, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les  
appelants) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent,  
principalement, à ce que C. \_\_\_\_\_ SA soit condamnée à leur verser une réduction le loyer  
de 35% du 15 avril 2008 au 15 novembre 2011 pour leurs deux appartements de trois pièces  
au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) , soit un montant de 30'635 fr. 90.

Les appelants soutiennent que les premiers juges ont retenu, à tort, que les nuisances sonores dont ils se plaignent ne constituaient pas un défaut au sens de l'art. 259a al. 1 er CO. Ils se plaignent de ce que le Tribunal a estimé qu'ils commettaient un abus de droit en raison du fait que les bruits existaient déjà lors de leur emménagement. Ils allèguent qu'il ne leur incombait pas de prouver que les nuisances s'étaient amplifiées depuis leur entrée, mais qu'il leur suffisait, tel qu'ils l'avaient fait, de démontrer l'existence d'un défaut, la preuve du contraire incombant alors à la bailleresse ou aux appelés en cause. Ils invoquent que cette démonstration n'a pas été faite et que leur version selon laquelle la dégradation progressive du matériel de production de la boulangerie était corroborée par divers éléments, notamment l'atténuation du bruit du four suite au changement de pièces usagées. Ils affirment qu'une réduction de loyer de 35% était raisonnable en l'espèce et conforme à la jurisprudence. b. Dans sa réponse du 20 septembre 2013, C.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleresse ou l'intimée) conclut, préalablement, à ce que l'irrecevabilité des pièces n os 4 et 5 produites par les appelants soit constatée et qu'elles soient écartées du dossier, principalement, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, et, subsidiairement, à la condamnation D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à la relever de toute somme qu'elle pourrait être condamnée à payer aux appelants dans la présente cause et au déboutement des appelants ainsi que les appelés en cause de toutes autres ou contraires conclusions. A l'appui de ses conclusions, elle allègue que les pièces n os 4 et 5 pouvaient sans peine être produites en première instance par les appelants, qui ne démontrent pas en quoi les conditions de l'art. 317 CPC seraient remplies. Elle soutient que les émanations sonores provenant de la boulangerie sise au rez-de-chaussée de l'immeuble ne constituaient pas un défaut, compte tenu de l'ancienneté du bâtiment et du fait que la boulangerie était déjà exploitée au moment de la conclusion des contrats de bail. Elle rappelle que les appelants ont conclu le contrat en connaissance de cause pour un loyer modeste et qu'aucune qualité n'avait été promise, si bien que les locataires ne pouvaient s'attendre à ce que l'exploitation d'une boulangerie ne produise pas un certain bruit. La bailleresse relève en outre que les appelants ont accepté la situation de 1996 à 2008, que leur voisin de palier a déclaré ne pas être gêné dans son sommeil, de sorte qu'aucun défaut n'affecte les appartements des locataires. La bailleresse soutient que, selon l'inspecteur de l'environnement et l'expert acousticien, F.\_\_\_\_\_, la norme SIA 181/1988 ne s'applique pas aux bâtiments anciens ni aux machines dont il est question et que les appelants ne démontrent pas en quoi la chose serait affectée d'un défaut. Elle précise que les immissions sonores du four n'ont jamais dépassé les valeurs de 30 dB applicables aux installations récentes. Quant à l'avis des défauts, l'intimée considère qu'il incombait aux appelants de démontrer que le défaut allégué était subséquent à la jouissance de la chose et que cette preuve n'a pas été apportée. Elle prétend que le bruit n'a pas augmenté depuis l'entrée des locataires et que ceux-ci s'en sont accommodés pendant une douzaine d'années, de sorte qu'ils commettent un abus de droit. Au surplus, l'avis des défauts est survenu trois ans après que les appelants aient fait procéder à des mesures du bruit, rendant l'avis des défauts tardif selon elle. L'intimée précise qu'aucune réduction de loyer n'est justifiée en l'absence de défaut et que, si par impossible l'existence d'un défaut devait être constatée par la Cour de céans, une réduction maximum de 1% serait admissible au regard de la jurisprudence. En cas d'admission totale ou partielle des conclusions des appelants, l'intimée prétend à ce que le dommage subi par elle soit mis à la charge de D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ à titre de dommage-intérêts pour violation du contrat. c. Dans leur réponse du 19 septembre 2013, D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelés en cause) concluent, principalement, au rejet

de l'appel, à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions. Ils soutiennent que les bruits provenant de l'exploitation de la boulangerie ne sont pas constitutifs d'un défaut au regard de l'ensemble des circonstances, notamment de la connaissance par les appelants au moment de l'emménagement de la présence d'une boulangerie, du montant du loyer et de la faculté d'appréciation du seuil de tolérance accordée au juge. Ils relèvent que les appelants ont adopté un comportement contradictoire quant à l'applicabilité de seuils limites, que les rapports établis par l'OCIRT attestent de la conformité des installations de la boulangerie et qu'il n'y a jamais eu de dépassement des seuils légaux s'agissant du four. Se référant aux enquêtes, les appelés en cause rappellent qu'ils ont entrepris des mesures d'assainissement et de réorganisation, que l'immeuble est ancien et vétuste, que les bruits sont tout à fait tolérables aux dires des témoins, et qu'ils ont sensiblement diminué voire disparu depuis longtemps.

Subsidiairement, les appelés en cause allèguent que l'avis des défauts est tardif, le même matériel étant exploité par la boulangerie depuis 1998 et les installations ayant été jugées conformes aux normes de bruit en 2009. Ils précisent avoir changé les pièces du four malgré l'absence d'obligation leur incombant en ce sens et avoir cessé l'utilisation du pétrin. Dès lors, ils considèrent que les doléances sont un prétexte invoqué par les appelants, constitutif d'un abus de droit. d. Les parties ont été avisées le 25 septembre 2013 de la mise en délibération de la cause, les appelants, l'intimée et les appelés en cause n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Les parties sont liées par deux contrats de bail à loyer, le premier portant sur un appartement de trois pièces et chambrette situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble \_\_\_\_\_ (GE) et le second portant sur un appartement de même type situé au 2<sup>ème</sup> étage. Les locaux sont destinés exclusivement à l'habitation. Ces contrats ont été conclus pour une durée initiale d'une année, du 1<sup>er</sup> mai 1996 au 30 avril 1997, renouvelables ensuite tacitement, aux mêmes conditions, d'année en année. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2007, les baux ont été renouvelés pour une durée de cinq ans renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans. L'art. 1 des clauses additionnelles stipule que "[le locataire] reconnaît que les locaux sont dans un état approprié à l'usage pour lesquels ils ont été loués". b. Le loyer de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage a été fixé initialement à 11'400 fr. par an, charges non comprises, puis augmenté à 11'616 fr. dès le 1<sup>er</sup> mai 2008, à 11'748 fr. dès le 1<sup>er</sup> septembre 2009 et en dernier lieu à 11'892 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2011. Le loyer de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage a été fixé initialement à 12'360 fr. par an, charges non comprises, puis porté à 12'588 fr. dès le 1<sup>er</sup> mai 2008, à 12'708 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2009 et en dernier lieu à 12'852 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2010. c. Les appartements se situent au-dessus d'une boulangerie exploitée au rez-de-chaussée de l'immeuble à compter du mois de décembre 1998 par D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ sous l'enseigne "G. \_\_\_\_\_", lesquels ont repris l'exploitation d'une boulangerie préexistante depuis fin 1988. d. L'immeuble date des années 1920 et est antérieur à toute normalisation acoustique. e. Par courrier du 14 avril 2008, les locataires ont signalé à H. \_\_\_\_\_, en charge de la gestion de l'immeuble, leur mécontentement concernant les nuisances sonores nocturnes liées à la boulangerie. Ils ont indiqué que le bruit débutait dès 23h30 par l'enclenchement du four, puis par la mise en fonctionnement du pétrin dès 00h30 pendant 45 minutes et enfin par la bouleuse qui tapait fortement et provoquait un tremblement audible jusqu'au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble. Ils ont sollicité la mise en place de mesures d'assainissement et d'isolation des installations. f. Par courrier du 15 mai 2008, H. \_\_\_\_\_ (ci-après : la régie) a transmis à D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ les plaintes qu'elle avait reçues concernant le bruit nocturne provenant des installations de la boulangerie et les a

invités à prendre des mesures d'assainissement afin de ne pas gêner les autres locataires. g. Le 17 mars 2009, le Service de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (SPBR) a procédé à des mesures du bruit induit par le fonctionnement des installations techniques de la boulangerie. Le témoin I. \_\_\_\_\_ a indiqué s'être rendu dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage des époux D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ et avoir fait fonctionner les machines de la boulangerie séparément les unes après les autres. Ne connaissant pas l'ancienneté exacte des installations, il a pris pour référence la norme SIA 181 révision 1988 applicable aux machines datant de 1988 à 2006 pour établir son rapport et a remarqué un dépassement de limites de décibels pour le pétrin, alors que les autres machines entraient dans les normes de bruit. h. Par courrier du 16 juillet 2009, les locataires ont informé la régie que les nuisances sonores provenant de la boulangerie n'avaient pas cessées. Ils ont mis la bailleresse en demeure de prendre toutes mesures utiles visant à éliminer ces défauts et ont sollicité une réduction de loyer de 35% dès le 14 avril 2008. i. Par décision du 22 juillet 2009, l'Office de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) a constaté que le bruit induit par le fonctionnement du pétrin dépassait les valeurs limites de la norme SIA 181/1988 de 6,5 dB la nuit et de 1,5 dB le jour. L'OCIRT a ordonné un assainissement phonique du pétrin qui devait être désolidarisé des murs et du sol par des silentblocs le 31 août 2009 au plus tard. j. Par courrier du 9 novembre 2009, les locataires ont informé la régie, par l'intermédiaire de l'ASLOCA que les nuisances sonores perduraient et devaient provenir de la bouleuse, du four ou d'autres éléments tels que les plateaux en fer, les baguettes en bois, la porte du four ainsi que le tapis roulant employé par la boulangerie. Ils ont mis en demeure la bailleresse de réparer les défauts avant le 5 décembre 2009, sous menace de consigner les loyers. k. Le 22 décembre 2009, les locataires ont consigné les loyers du mois de janvier 2010 pour les deux appartements. l. Suite à de nouvelles plaintes, la régie a contacté l'OCIRT par courrier du 5 janvier 2010 afin de s'assurer qu'une visite de contrôle avait été effectuée à la boulangerie par leur service et que l'assainissement phonique du pétrin avait été exécuté conformément à la décision du 22 juillet 2009. m. Par courrier du 6 janvier 2010, la régie a informé D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ que de nouvelles plaintes lui étaient parvenues et leur a demandé de détailler les travaux ayant été effectués. n. Lors d'une visite effectuée le 14 janvier 2010 à la boulangerie, D. \_\_\_\_\_ a déclaré à l'inspecteur du SPBR, I. \_\_\_\_\_, cesser toute activité de pétrissage dès la fin février 2010. Le pétrin mécanique étant mis définitivement hors service, cet arrêt d'activité équivalait à un assainissement permettant de classer le dossier de plaintes. o. Par requête formée le 15 janvier 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont agi en validation de la consignation, ont assigné la bailleresse en exécution de travaux, en réduction de loyer à raison de 35% dès le 15 avril 2008 et jusqu'à suppression des défauts, ainsi qu'en réduction supplémentaire de 10% pour les mois de juin, juillet et août 2008. p. Par courrier adressé à la régie le 24 février 2010, D. \_\_\_\_\_ a annoncé qu'il avait cessé toute utilisation de son pétrin dès le 15 février 2010. q. Par courrier du 10 mai 2010, D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ ont fait savoir à la bailleresse qu'ils avaient changé leur mode d'exploitation, entraînant l'arrêt de l'activité de pétrissage et leur permettant de débiter leur travail à 3 heures du matin au lieu de minuit. r. Une réunion s'est tenue le 7 juin 2010 entre toutes les parties au cours de laquelle D. \_\_\_\_\_ s'est engagé à changer le silentbloc du four. s. Durant les nuits des 22 et 23 septembre 2010, le SPBR a procédé à des mesures en continu du bruit par des appareils placés au milieu du salon des appelants situé au 1<sup>er</sup> étage. Dans son rapport du 9 novembre 2010, l'inspecteur du SPBR a relevé lors de l'analyse des enregistrements qu'un "bruit inconnu" entre 3h00 et 3h15 atteignait 27.0 à 30.6 dB et qu'un bruit isolé, non décelé

précédemment, mesuré entre 49 et 56 dB induit par le fractionnement de la pâte par la bouleuse, composé de deux "coups de bélier" aux alentours de 3h30. Le bruit provoqué par le brûleur du four respectait les exigences minimales requises par la norme SIA 181/1988, alors que le bruit de la bouleuse dépassait les valeurs limites. Le témoin I. \_\_\_\_\_ a indiqué que le brûleur du four avait probablement été changé depuis son intervention du 17 mars 2009, sans toutefois provoquer l'applicabilité de la norme SIA révisée de 2006. Il a déclaré que le bruit de la bouleuse se caractérisait par "deux coups, soit un bruit de choc de quelques millièmes de secondes qui se produit une ou deux fois par nuit", que cette installation avait dû, selon lui, être changée depuis son rapport de mars 2009 ou que son mode d'utilisation avait changé au vu des différences de valeur. Il a précisé que le bruit inconnu n'avait pas été identifié et pouvait provenir de l'extérieur de la boulangerie. S'agissant du four, il a déclaré qu'il n'y avait jamais eu de dépassement de valeurs limites. t. Par décision du 12 novembre 2010, l'OCIRT a prescrit à D. \_\_\_\_\_ de solliciter l'appui technique d'un acousticien afin de réduire le bruit de la bouleuse "dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable", les mesures d'assainissement devant être présentées le 31 janvier 2011 au plus tard. u. En janvier 2011, les époux A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont mandaté un acousticien, F. \_\_\_\_\_, afin d'analyser la question du bruit induit par la bouleuse. Dans son rapport du 28 janvier 2011, il a proposé d'installer une caisse isolante en bois autour de la bouleuse avec un revêtement isolant à l'intérieur, permettant de diminuer le bruit de 15 à 12 dB. Lors de son audition, le témoin F. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il n'avait pas pu accéder à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage pour y effectuer des mesures lors de sa visite et qu'il ignorait si les solutions préconisées avaient été réalisées. Il a précisé que l'applicabilité des normes pour la boulangerie était encore une inconnue en raison de la complexité du domaine concernant les bâtiments anciens et compte tenu de leur qualité d'isolation propre. v. Par décision du 26 mai 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a validé la consignation de loyer du 22 décembre 2009, a accordé une diminution de 35% du loyer de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage pour la période allant du 15 avril 2008 au 28 février 2010, de 15% depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010 et jusqu'à résolution définitive du défaut, et a dit qu'il n'y avait pas lieu à une diminution de loyer pour l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage. Par acte du 29 juin 2011, la bailleresse a saisi le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal), concluant, sur demande principale, à ce que l'absence de défaut soit constatée par le Tribunal pour les deux appartements loués par A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, à les débouter de toutes leurs conclusions et à la déconsignation de l'intégralité des loyers en sa faveur. Sur appel en cause, elle a conclu à ce qu'il soit ordonné à D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ de procéder à toutes mesures utiles d'assainissement de leurs installations professionnelles et à les condamner à la relever des sommes qu'elle pourrait être amenée à payer aux locataires. Elle a précisé que l'immeuble litigieux était un bâtiment ancien, datant des années 1920, qui ne présentait pas les caractéristiques et le confort d'un immeuble moderne, ce dont tenait compte le loyer fixé aux locataires, et qu'une boulangerie existait déjà avant sa reprise en décembre 1988 par D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_. w. Lors de l'audience de comparution des parties du 11 octobre 2011, les parties ont admis le principe de l'appel en cause et ont souhaité s'exprimer par écrit sur le fond de l'affaire. D. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'un caisson en bois avait été installé autour de la bouleuse en juin 2011, ce qui avait permis une réduction du bruit de 15 à 12 dB selon des mesures effectuées par l'OCIRT depuis lors. A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont indiqué qu'ils acceptaient que l'OCIRT procède à des mesures depuis leur appartement, tant au 1<sup>er</sup> étage qu'au 2<sup>ème</sup>. Ils ont affirmé qu'ils n'entendaient plus la

bouleuse, mais que leur salon/chambre à coucher, précisant qu'il s'agit de la même pièce, situé au 1<sup>er</sup> étage était touché par le bruit du four, audible à la fois au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étages. Par mémoire du 8 novembre 2011, les locataires ont conclu, préalablement, à ce qu'une expertise soit ordonnée afin de déterminer les nuisances sonores dans leurs appartements et, principalement, à la validation de la consignation, à la condamnation de la bailleuse à entreprendre tous les travaux nécessaires pour mettre fin aux nuisances provenant de la boulangerie et à leur octroyer une réduction de loyer de 35% à partir du 15 avril 2008, ceci tant pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage que du 2<sup>ème</sup>. Ils ont indiqué que les nuisances étaient apparues à la fin de l'année 2004, début 2005 au fil de la dégradation des outils de production de la boulangerie. x. Par mémoire du même jour, D.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont conclu, principalement, au rejet de l'appel en cause et au déboutement de la bailleuse et des locataires, subsidiairement, à constater qu'ils ne provoquaient pas de nuisances sonores et qu'il n'y avait par conséquent pas de travaux à effectuer dans la boulangerie. Ils ont allégué que le même matériel était utilisé par leur prédécesseur, que suite à la décision de l'OCIRT du 22 juillet 2009 ils avaient insonorisé le pétrin en le désolidarisant des murs et du sol, puis cessé définitivement de l'utiliser en février 2010, qu'ils avaient changé des pièces du four et enfin construit un caisson isolant autour de la bouleuse sur recommandation de l'acousticien spécialement mandaté par eux. y. Le 28 novembre 2011, le SPBR a rendu un nouveau rapport suite à des mesures effectuées le 25 novembre 2011 au milieu du salon/chambre à coucher du 1<sup>er</sup> et au milieu de la chambre à coucher du 2<sup>ème</sup> étage des locataires. Les valeurs enregistrées étaient nettement inférieures aux exigences légales pour l'ensemble des mesures. z. Lors de l'audience du 10 janvier 2012, le conseil des locataires a déclaré qu'il allait consulter ses clients suite à ce nouveau rapport, afin de savoir s'ils maintenaient toutes leurs conclusions. Par courrier du 26 janvier 2012, les locataires ont informé le Tribunal que les nuisances s'étaient fortement estompées à mi-novembre 2011, de sorte que leur logement n'était plus affecté d'un défaut et qu'ils retireraient en conséquence leurs conclusions en exécution de travaux et sollicitaient l'ouverture d'enquêtes. aa. Lors des enquêtes, le Tribunal a auditionné quatre témoins, dont les déclarations de deux témoins ont déjà été indiquées ci-avant. J.\_\_\_\_\_, locataire de l'appartement situé au-dessus de celui des appelants au 3<sup>ème</sup> étage, a déclaré qu'un bruit continu aux alentours d'une heure du matin émanait de la boulangerie lors de son emménagement en décembre 2008, mais que ce bruit avait cessé depuis très longtemps, soit au moins depuis une année. Il a indiqué que ce bruit qui durait entre 30 et 40 minutes les avait, lui et son épouse, réveillés les premiers temps, mais plus par la suite. Le locataire de l'appartement voisin du 1<sup>er</sup> étage, L.\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il n'avait aucun problème à dormir et n'avait pas plus que cela de problèmes de nuisances sonores en relation avec la boulangerie, qu'il dormait avec des boules quies en raison du bruit urbain depuis son emménagement, qu'il entendait du bruit de travail de la boulangerie s'il ne les porte pas, mais que ce bruit n'était pas fort, qu'il était même moins important que le bruit d'une voiture qui passe dans la rue et ne le dérangeait pas. ab. Par mémoires après enquêtes, les appelés en cause et la bailleuse ont persisté dans leurs conclusions à l'exclusion de celles portant sur la demande d'exécution de travaux. Par mémoire après enquêtes, les locataires ont réduit leurs conclusions à 35% à la période allant du 15 avril 2008 au 15 novembre 2011. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries du 5 février 2013. 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).!endif>!if> Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = 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 in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler BSK ZPO, n o 8 ad art. 308). 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).

1.2 En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève au montant de la réduction de loyer à hauteur de 35% pour la période allant du 15 août 2008 au 15 novembre 2011, soit 30'635 fr. 90, de sorte que la voie de l'appel est 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; Rétornaz, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).!endif>!if> Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC). Dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade, chaque partie expose l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

2.2 En l'occurrence, les pièces n os 4 et 5 produites par les appelants sont antérieures au jugement querellé. La seconde condition, cumulative, imposait aux appelants de démontrer qu'ils ont fait preuve de la diligence requise. Cependant, ils n'allèguent aucun motif à l'appui de leur production, si bien que les pièces précitées seront déclarées irrecevables et écartées du dossier, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

3. 3.1 L'article 259a al. 1 CO dispose que, 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 ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment 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 complète de ce dernier (art. 259d CO). !endif>!if> Il y a défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Toute diminution de confort survenant en cours de bail n'est pas un défaut. Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 ).

3.2 Pour dire si la chose louée est

défectueuse, il faut déterminer si l'état des appartements entre le 15 août 2008 et le 15 novembre 2011 contrevenait aux contrats de bail à loyer. Les locataires ne peuvent invoquer aucune affirmation ou promesse dans le contrat qui les protégerait contre le risque de nuisances sonores nocturnes dues à l'exploitation d'une boulangerie située au rez-de-chaussée de l'immeuble. Il faut donc rechercher, par voie d'interprétation, ce que les locataires étaient en droit d'attendre, compte tenu des usages locatifs, de la destination de la chose louée, de son emplacement et du montant du loyer.

3.3 Lors de leur emménagement, les locataires étaient conscients qu'un commerce était exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble sous la forme d'une boulangerie, ainsi que des horaires de fonctionnement qu'une telle activité impliquait. Le loyer a été fixé en tenant compte de l'ancienneté de l'immeuble et des qualités d'insonorisation qui s'y rapportent. Les locataires prétendent que les nuisances sont apparues à la fin de l'année 2004, voire au début de l'année 2005. Ce n'est toutefois qu'à partir du mois d'avril 2008 qu'ils en ont informé la bailleuse, soit plus de trois ans plus tard. L'absence prolongée de réaction constitue un indice sérieux que la chose louée était dans un état correspondant à ce que le locataire avait en vue au moment de la conclusion du contrat (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, n. 9.1.3, p. 218). Afin de déterminer l'intensité du défaut, il est nécessaire de se référer aux différentes mesures effectuées dans l'appartement des appelants. La première décision de l'OCIRT du 22 juillet 2009 relevait que le bruit induit par le fonctionnement du pétrin s'élevait à 36,5 dB, soit en-dessus des valeurs limites de nuit fixées à 30 dB prévues par la norme SIA 181/1988. En accord avec la décision, les appelés en cause ont procédé à un assainissement du pétrin par désolidarisation du mur porteur, puis ont définitivement cessé de l'utiliser, faisant par conséquent disparaître les nuisances y relatives. Les autres installations respectaient quant à elles aisément les exigences de la norme. Compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble, des incertitudes sur l'applicabilité des normes SIA et de la connaissance de la situation par les appelants, un tel dépassement ne permet pas de conclure que l'usage de la chose a été entravé ou restreint dans une mesure suffisante au sens des principes sus-rappelés. Lors des nouvelles mesures effectuées fin septembre 2010, il a été constaté que le four ou un "bruit inconnu" provoquait un léger dépassement de la norme SIA 181/1988, alors que la bouleuse au moment du fractionnement de la pâte frappait deux coups mesurés à 56 dB aux alentours de 3h30 du matin. Ce bruit n'a pas été décelé en 2009 et se manifestait selon le témoin I. \_\_\_\_\_ comme un bruit de choc de quelques millièmes de seconde qui se produisait deux fois par nuit. La décision de l'OCIRT avait imposé une réduction du bruit dans la mesure permise par l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela fut économiquement supportable. Le témoin F. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il fallait faire preuve d'un minimum de bon sens dans l'application des normes dans la pratique. La bouleuse a ensuite été isolée par les appelés en cause, sur les conseils de l'acousticien qu'ils avaient mandaté, en juin 2011, permettant de réduire ces nuisances de 15 à 12 dB. Compte tenu de la brièveté de la nuisance et de l'ensemble des circonstances de l'espèce, y compris les qualités de l'immeuble, ce bruit n'était pas constitutif d'un défaut propre à justifier une réduction de loyer. Dans le dernier rapport du 28 novembre 2011, le bruit mesuré respectait aisément les normes. Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la Cour retient que les locataires ont toujours connu la configuration des lieux, notamment l'existence d'une boulangerie et ses horaires de fonctionnement nocturne, du manque d'isolation dû à l'ancienneté de l'immeuble et ne pouvaient, tel que l'a retenu le Tribunal, ignorer les contraintes liées à cette situation. Lorsqu'ils ont informé la bailleuse des nuisances, des dispositions ont été prises par les exploitants afin de réduire la gêne, tout d'abord par la pose de silentblocs sur le

pétrin, puis par l'arrêt d'utilisation de celui-ci, par le changement de pièces du four, l'isolation dans un caisson de bois de la bouleuse et enfin par la modification de leur méthode d'exploitation, en débutant leur activité plus tard. Les témoignages des autres locataires de l'immeuble indiquent que le niveau des nuisances n'excédait pas ce que toute personne est tenue de tolérer et ne restreignait pas l'usage de la chose louée. 3.4 En conséquence, les nuisances sonores alléguées par les locataires ne sont pas constitutives d'un défaut propre à justifier une réduction de loyer. Les appelants seront par conséquent déboutés de leur appel loyer et le jugement 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).!

\*\*\* \* 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/630/2013 rendu le 11 juin 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/995/2010-3-D. Déclare irrecevables et écarte les pièces n os 4 et 5 produites par A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ à l'appui de l'appel, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Madame Alix FRANCOTTE CONUS, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Bertrand REICH, 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.