



POUVOIR JUDICIAIRE

C/12382/2003

ACJC/134/2007

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 5 FEVRIER 2007

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 juin 2006, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

CAISSE DE PREVOYANCE B_____, p.a. Régie C_____, _____, intimée, comparant par Me Jean-Marc SIEGRIST, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

Par acte du 1^{er} septembre 2006, A_____ appelle d'un jugement rendu le 9 juin 2006 et communiqué le 30 du même mois, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers rejette sa demande, tendant à la réduction de son loyer de 30% du 1^{er} avril au 30 octobre de chaque année, dès l'année 2001 et au remboursement du trop-perçu par sa bailleuse, la CAISSE DE PREVOYANCE B_____ (ci-après : la B_____).

L'appelante conclut, ce jugement étant mis à néant, à la réduction de son loyer de 30% dès le 1^{er} octobre 2001 et au remboursement du trop-perçu.

L'intimée, relevant que la locataire a modifié ses conclusions, s'en rapporte à la justice sur la recevabilité de l'appel et conclut à son rejet.

Les éléments suivants résultent du dossier :

- A.** La B_____, propriétaire de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à Genève et A_____ ont, le 1^{er} septembre 1997, signé un contrat de bail portant sur un appartement de 3 pièces au 1^{er} étage dudit immeuble. Cet appartement dispose d'une terrasse qui surplombe un jardin. L'immeuble, situé en face de D_____, donne également sur le boulevard 2_____ d'un côté et le quai 3_____ de l'autre; enfin, il est bordé par un parc public (Parc E_____).

Le bail est conclu pour une durée d'une année et quatre mois, du 1^{er} septembre 1997 au 31 décembre 1998. Il se renouvelle depuis lors tacitement d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé à 10'548 fr., charges non comprises.

- B.** En octobre 1997, une crèche s'est ouverte dans des locaux sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, donnant sur ledit jardin.

Le 11 septembre 2001, la locataire s'est plainte à la régie assurant la gestion de l'immeuble pour le compte de la propriétaire de nuisances sonores provenant de la crèche, en particulier du bruit lié aux activités des enfants dans le jardin, et a sollicité une réduction de loyer de 30% dès le 1^{er} octobre 2001.

La régie est intervenue auprès des responsables de la crèche, à la suite de quoi des mesures ont été prises pour limiter le bruit : les horaires de sortie ont été aménagés et des instructions données au personnel (tém. F_____).

Le 4 juillet 2002, la locataire s'est à nouveau plainte des nuisances sonores provoquées par les activités de la crèche, faisant valoir que la situation avait empiré en raison de l'augmentation du nombre d'enfants, qui était passé de 30 à

60. Elle réitérait sa demande de réduction de loyer de 30%. La régie a répondu négativement le 23 juillet 2002.

Le 26 août 2002, la locataire a, par l'intermédiaire de l'ASLOCA, réitéré sa demande de réduction de loyer et sollicité une possibilité de relogement.

Plusieurs propositions de relogement ont été faites, sans être acceptées par la locataire, les logements proposés étant considérés comme trop bruyants (proximité d'une sortie de parking, d'un préau d'école, de cloches, d'un parking, appartement donnant ou se situant près de la rue, respectivement près d'un marché) ou encore en raison de la présence de pigeons ou de la proximité de l'appartement loué par sa fille.

- D.** Le 6 juin 2003, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête tendant à la réduction de son loyer de 30% pour la période s'étendant du 1^{er} avril au 31 octobre de chaque année, depuis l'année 2001, et au remboursement du trop-perçu.

Déclarée non conciliée lors de l'audience du 29 août 2003, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 4 septembre 2003.

La bailleresse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions, faisant valoir que les nuisances invoquées par la locataire ne constituaient pas un défaut justifiant une réduction de loyer, dans la mesure où elles n'étaient qu'occasionnelles et de faible importance.

- E.** Le Tribunal des baux et loyers a procédé à des enquêtes, dont le résultat peut se résumer comme suit :

La crèche accueille 60 enfants dont 16 de moins d'un an et 44 entre un et quatre ans, du lundi au vendredi de 7 heures à 19 heures; elle ferme cinq semaines en été, de mi-juillet à mi-août environ (tém. F_____). Le jardin est aménagé avec des jeux pour enfants, soit un toboggan, un bac à sable, une petite cabane et un tourniquet (tém. G_____). Durant les beaux jours, les enfants y sortent par groupes de 14 ou 15 enfants, en général, mais ils sont parfois 30, ceci lorsque le temps le permet, principalement l'après-midi jusqu'à 18 heures, mais parfois également le matin dès 9 heures; il n'y a pas d'enfants dans le jardin avant 9 heures et, en principe, entre midi et 14 heures; entre 13 et 14 heures 30, la plupart des enfants font la sieste; dans le jardin, les enfants sont sous la surveillance de plusieurs adultes. Parfois, les enfants sortent ailleurs. Enfin, deux fois l'an, les parents des enfants sont reçus pour un apéritif entre 18 heures et 20 heures (tém. F_____).

L'appartement de l'appelante, qui n'est pas traversant (tém. H_____) se situe au-dessus de la porte de sortie sur le jardin (tém. F_____).

Selon la directrice de la crèche, la configuration des immeubles autour du jardin provoque un phénomène de caisse de résonance, mais le bruit émanant du jardin est inférieur à celui provenant d'un parc public (tém. F_____). Le concierge de l'immeuble n'a en revanche pas constaté de résonances particulières (tém. I_____).

Des amis et le fils de l'appelante, rendant visite à celle-ci dans son logement ont été incommodés par le bruit provenant du jardin, lequel s'entendait fenêtres fermées et rendait impossible l'usage de la terrasse (tém. H_____, J_____, décl. K_____). Le fils de l'appelante, qui vit dans le même immeuble, deux allées plus loin, est également incommodé par le bruit, qui l'empêche d'utiliser sa terrasse (décl. K_____). Une autre locataire de l'immeuble, dont les fenêtres ne donnent pas directement sur la crèche, se déclare gênée par le bruit, davantage par celui provenant des adultes encadrant les enfants que celui des enfants eux-mêmes, et qui est perceptible même fenêtres fermées et sans tendre l'oreille, ce entre fin mai et fin septembre, et en tous cas durant l'après-midi jusqu'à 18 heures (tém. G_____).

D'autres locataires, dont les fenêtres donnent également sur le jardin mais qui ne sont pas présents dans leur appartement toute la journée, ne s'estiment en revanche pas spécialement incommodés (tém. L_____, I_____, M_____, N_____, O_____, P_____). Plus spécifiquement, le bruit ne s'entend pas, fenêtres fermées, dans l'appartement du témoin I_____, sis au premier étage et dont certaines fenêtres donnent directement sur le jardin; il ne gêne pas le témoin L_____, qui habite au deuxième étage et qui qualifie le bruit de normal, étant toutefois précisé que ce témoin est absent la plupart de la journée; il n'empêche pas le témoin O_____, qui habite au premier étage et dont le séjour et la cuisine donnent directement sur le jardin, d'écouter sa télévision même réglée à un volume sonore bas; il n'empêche pas davantage le témoin O_____, habitant au premier étage de l'allée voisine et qui a congé le mercredi, de lire dans les pièces donnant sur le jardin.

Aucun autre locataire que l'appelante ne s'est plaint du bruit provenant du jardin, ni au concierge (tém. I_____), ni à la directrice de la crèche (tém. F_____).

- F.** Le jugement entrepris retient, en substance, que le bruit provenant des enfants et des adultes les encadrant lorsqu'ils se trouvent dans le jardin litigieux, est plus ou moins perceptible aux alentours; pour la plupart, les témoins entendus le qualifient de "normal" et ne s'estiment pas dérangés lorsqu'ils sont à leur domicile. Par ailleurs, ces manifestations sonores ne sont qu'occasionnelles et ne se produisent que durant la belle saison, lorsque le temps le permet et principalement l'après-midi, alors que tout est calme le soir et le week-end; enfin, les heures de sortie des enfants ont été aménagées de manière à limiter les nuisances et la crèche ferme durant 5 semaines environ pendant l'été. A la

lumière de ces éléments, le Tribunal a retenu que les nuisances alléguées ne représentaient que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, qu'elles ne restreignaient pas l'usage pour lequel la chose avait été louée et que la locataire était tenue de les tolérer. Une réduction de loyer n'était ainsi pas justifiée.

Les arguments des parties devant la Cour seront repris ci-après dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite (art. 443 et 444 LPC). Il est dès lors recevable.

Compte tenu des considérants qui vont suivre, point n'est besoin d'examiner si l'appelante pouvait, comme elle l'a fait, modifier ses conclusions en appel.

Compte tenu de la matière, le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort. La cognition de la Cour est dès lors complète.

2. **2.1** Selon l'art. 259d CO, si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut jusqu'à l'élimination de ce dernier.

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction de loyer et les dommages-intérêts.

La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en oeuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003, consid. 3.2). Faute de définition légale, elle doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt précité, consid. 3.1; TF in SJ 1997, p. 661 ss, consid. 3a). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (HIGI, Comm. Zurichois, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 1869, p. 271/272).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction et le montant du

loyer (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, p. 23/24; LACHAT, Le bail à loyer, p. 143; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

2.2 Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée; encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance. Tel sera le cas par exemple en présence de voisins particulièrement bruyants ou lorsque l'immeuble offre une isolation phonique exceptionnellement mauvaise. Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4C_368/2004 consid. 4 et réf. citées; 4C_65/2002 consid. 3c).

- 3.** En l'espèce, l'appartement est sis dans un groupe d'immeubles comportant plusieurs allées, qui se situe dans un quartier urbain et jouxte des rues fréquentées et, sur un côté, un parc public, accessible en particulier aux enfants. Il a été loué à des fins d'habitation, sans que le bail ne mentionne de promesse en relation avec une tranquillité assurée à la locataire. L'existence d'une telle promesse orale n'est pas davantage établie, ni même alléguée.

L'usage convenu est donc celui d'une habitation ne souffrant pas de nuisances sonores excédant celles auxquelles on peut s'attendre en milieu urbain. A cet égard, le simple fait que les fenêtres de l'appelante donnent sur un espace de jardin ne permettent pas de retenir que celle-ci pouvait s'attendre à une utilisation de cet espace exempte de bruit.

Il résulte des probatoires que, si des enfants encadrés par des adultes s'ébattent par groupes dans le jardin situé sous les fenêtres et la terrasse de l'appartement loué à la locataire, cette fréquentation est limitée à la belle saison; le jardin n'est en outre utilisé que par beau temps et la crèche demeure fermée environ un mois en été. Les enfants ne s'y ébattent en outre que quelques heures durant la journée: ainsi, ils n'y viennent pas avant 9 heures et, entre 13 heures et 14 heures 30, ils font la sieste, pour la plupart. Parfois, leurs sorties s'effectuent ailleurs. Enfin, le bruit est inexistant le soir (sauf deux fois l'an, où les parents sont reçus de 18 heures à 20 heures) et le week-end.

S'agissant de l'intensité des nuisances sonores, la plupart des témoins entendus ont qualifié le bruit accompagnant nécessairement les activités extérieures de la crèche de "normal" ou de "ne dépassant pas celui émanant d'un parc public" et ont déclaré ne pas en être incommodés lorsqu'ils se trouvent à leur domicile durant les heures de fréquentation du jardin par les enfants et leurs accompagnants.

Certes, l'appartement de l'appelante n'est pas traversant, avec la conséquence que toutes ses fenêtres sont situées au-dessus du jardin dans lequel s'ébattent les

enfants. Il n'est toutefois pas établi à satisfaction que le bruit émanant du jardin restreigne l'utilisation de ces pièces. Sur le sujet, plusieurs témoins ont ainsi déclaré que l'usage des pièces de leur appartement donnant sur le jardin, à l'instar de celles de l'appartement de l'appelante, n'était nullement affecté par le bruit des enfants et de leurs accompagnants. Plus spécifiquement, ces témoins ont déclaré pouvoir utiliser de manière normale les pièces dont les fenêtres donnent sur le jardin, pendant les heures où il est utilisé par les enfants de la crèche.

Les premiers juges ont ainsi retenu avec raison que les bruits auxquels l'appelante est confrontée en relation avec les activités extérieures de la crèche ne dépassaient pas ce à quoi elle pouvait s'attendre en résidant dans un milieu urbain et ne restreignaient pas l'usage pour lequel la chose avait été louée de manière à justifier l'octroi d'une réduction de loyer.

4. L'appel est ainsi infondé, ce qui conduit à la confirmation de la décision déferée.

L'appelante, qui succombe, sera condamnée au versement d'un émolument d'appel.

5. La présente demande de réduction s'inscrit dans un bail de durée indéterminée et porte sur le 30% d'un loyer annuel de 10'548 fr. durant 7 mois l'an. La valeur litigieuse au sens de l'art. 51 LTF se calcule dès lors a priori comme suit :

30% de 10'548 fr. : 12 x 7, soit 1'845 fr. 90 x 20 = 36'918 fr. A cela s'ajoute le montant du trop perçu de loyer depuis 2001 et qui n'a pas été chiffré, mais qui n'a pas à être précisé puisque la valeur litigieuse déterminante est de toute manière supérieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/827/2006 rendu le 9 juin 2006 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12382/2003-4-D.

Au fond :

Confirme ledit jugement.

Condamne A_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, Madame Florence KRAUSKOPF, juge; Madame Laurence CRUCHON, Madame Nathalie THURLER, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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 : cf. considérant 5.