



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14576/2004

ACJC/722/2008

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 16 JUIN 2008**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, c/o B\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, représentée par C\_\_\_\_\_, Agence immobilière, \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2007,

d'une part,

et

**Monsieur D\_\_\_\_\_ et Madame E\_\_\_\_\_**, domiciliés tous deux \_\_\_\_\_, **Madame F\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_, et **Madame G\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_, intimés, comparant tous par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du \_\_\_\_\_

---

---

**EN FAIT**

- A. A\_\_\_\_\_ SA appelle du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers en son audience du 11 juin 2007 qui, après avoir ordonné la jonction des causes de trois locataires de l'immeuble, a constaté la validité de la consignation des loyers que ceux-ci ont opérée à partir du mois de juin 2004, ordonné à l'appelante de prendre toutes mesures utiles et d'entreprendre tous travaux nécessaires à la suppression des nuisances affectant les locaux loués du fait de l'exploitation d'une discothèque à l'entresol/sous-sol de l'immeuble n° 4, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève, réduit les trois loyers considérés de 35% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2001 jusqu'à complète disparition du défaut affectant la chose louée, ordonné aux services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à due concurrence et condamné l'appelante au paiement des débours de 60 fr.

L'appelante conclut à l'annulation dudit jugement et au déboutement des demandeurs de leurs conclusions, ainsi qu'à la libération des loyers consignés.

D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, intimés, concluent au déboutement de l'appelante et à la confirmation du jugement querellé.

- B. Il résulte de la procédure les éléments pertinents suivants :

Par contrat du 16 mai 2001, A\_\_\_\_\_ SA a loué à G\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces au 4<sup>ème</sup> étage de son immeuble sis n° 4, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève à compter du 16 mai 2001, moyennant un loyer mensuel de 1'900 fr. et une provision pour les frais de chauffage et d'eau chaude de 100 fr. par mois. Le loyer n'a pas été modifié sur la durée du bail qui s'est tacitement renouvelé à compter des échéances annuelles au 31 mai.

La SI FONCIERE H\_\_\_\_\_, précédente propriétaire de l'immeuble n° 4, rue 1\_\_\_\_\_, a loué à F\_\_\_\_\_ un appartement de trois pièces au 5<sup>ème</sup> étage dudit immeuble à compter du 1<sup>er</sup> juin 1995 moyennant un loyer mensuel de 1'700 fr., plus un montant forfaitaire pour le chauffage et l'eau chaude de 50 fr. par mois, selon le contrat, d'ailleurs incomplet, versé à la procédure par la locataire. Les parties s'accordent toutefois à dire que l'appartement de cette dernière est sis au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble.

Par arrêt de la Cour de céans du 8 mars 2006, le loyer y relatif a été fixé, d'accord entre les parties, à la somme annuelle de 16'600 fr., charges comprises, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2001, étant précisé que les frais de chauffage et d'eau chaude font désormais partie dudit loyer, de sorte que le forfait y relatif en 600 fr. par année figurant dans le contrat initial est supprimé.

---

Par contrat du 29 juin 2001, A\_\_\_\_\_ SA a loué, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2001, à D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ un appartement de quatre pièces au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, moyennant un loyer mensuel de 1'900 fr., plus une provision pour la fourniture du chauffage et de l'eau chaude de 100 fr. par mois. L'échéance annuelle du contrat échoit au 30 avril de chaque année; par avis de majoration du 27 avril 2004, ce loyer a été réduit à 1'800 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> mai 2004, la provision pour les charges restant inchangée.

- C. A une date inconnue de la Cour de céans, A\_\_\_\_\_ SA est devenue propriétaire de l'immeuble qui comporte à son entresol/sous-sol l'exploitation d'une discothèque à l'enseigne « I\_\_\_\_\_ ». En date du 2 juillet 2001, F\_\_\_\_\_ a formulé une plainte, auprès du Procureur général, contre cette discothèque en raison de nuisances nocturnes qui perdurent depuis des années, les soirs d'ouverture, le jeudi et le week-end, du fait d'altercations violentes, sonores et physiques, qui éclatent aux abords de la discothèque dans la rue 1\_\_\_\_\_ et aux alentours, rue 2\_\_\_\_\_, rue 3\_\_\_\_\_ et rue 4\_\_\_\_\_, troublant le sommeil des habitants et portant atteinte à l'environnement par des bris de verre, des cadavres de bouteille, des relents d'urine, des traces de sang... Une copie de cette plainte a été adressée à la régie C\_\_\_\_\_, au commissariat de police et à l'EMS J\_\_\_\_\_.

Le 6 août 2001, l'EMS J\_\_\_\_\_ s'est semblablement adressé au Procureur général pour dénoncer que, depuis un certain temps déjà et malgré divers appels au poste de police voisin, rien n'a été fait pour supprimer le tapage nocturne provenant de la discothèque, spécialement les fins de semaine, du fait d'altercations, de hurlements et de klaxons.

Une pétition fut adressée, le 15 juillet 2002, à la régie par cinq locataires de l'immeuble dont D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_, pour s'associer à la démarche de G\_\_\_\_\_ et se plaindre de ce que du jeudi au dimanche, du soir jusqu'à l'aube, le droit au repos était dénié aux locataires du fait d'une sonorisation puissante s'ajoutant aux discussions, interjections, cris et altercations de la clientèle de la discothèque. Ces mêmes locataires ont relancé la régie par lettre du 26 août 2002 pour l'informer que les désagréments liés à ladite exploitation n'avaient en rien diminué et qu'en dépit de l'existence d'autres bars dans le quartier, l'établissement considéré et dans une moindre mesure le bar « K\_\_\_\_\_ », dont l'immeuble est également administré par elle, sont sis sous les fenêtres même de l'immeuble; à défaut d'une réaction rapide et tangible, ils envisageaient de consulter une association de défense des locataires quant à la pertinence d'une consignation des loyers, lui transmettant copie de la correspondance.

Les mêmes locataires ont avisé la régie, le 26 avril 2004, que désormais la discothèque ouvrait également le dimanche soir jusqu'à 5 heures du matin et que la situation, loin de s'être arrangée, s'était considérablement détériorée tant dans l'intensité des nuisances que dans leur fréquence. Les descriptions faites dans les

---

correspondances des 15 juillet et 26 août 2002 conservaient toute leur pertinence dès lors que la situation était intolérable; ils envisageaient l'intervention d'un conseil et l'assistance dans la procédure en consignation des loyers.

En date du 27 mai 2004, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont consigné aux services financiers du Palais de justice le loyer de juin 2004 en 1'900 fr. F\_\_\_\_\_ a consigné le 26 février 2004 les loyer et provision pour charges du mois de mars 2004 en 1'750 fr. G\_\_\_\_\_ a consigné le 26 mai 2004 les loyer et provision pour charges du mois de juin 2004 en 2'000 fr. au total.

Par lettre du 15 juin 2004, L\_\_\_\_\_ s'est adressé au Procureur général pour confirmer les bruits infernaux occasionnés par la clientèle de « I\_\_\_\_\_ », se déclarant étonné d'avoir à subir les scandales provoqués par cette dernière, de même que la musique tonitruante, les nombreuses altercations, les cris, les concerts sauvages de klaxons et les sirènes de police devenus monnaie courante chaque semaine.

Le 10 juin 2004, l'EMS J\_\_\_\_\_, par l'entremise de son directeur, s'est à nouveau plaint auprès de la régie au sujet des perturbations inacceptables provenant de la discothèque et de ses utilisateurs. Trois copropriétaires habitant l'immeuble n° 7, rue 1\_\_\_\_\_, de même qu'une locataire de l'immeuble n° 10, rue 4\_\_\_\_\_ se sont adressés respectivement les 9 et 13 juin 2004 au Procureur général pour lui faire part des très graves nuisances nocturnes provenant de l'établissement « I\_\_\_\_\_ ». Ces courriers ont été adressés en copie à la régie et à l'administrateur de la société exploitante.

- D.** Par trois requêtes adressées le 30 juin 2004 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, respectivement G\_\_\_\_\_, et F\_\_\_\_\_, ont requis la validation de la consignation de leur loyer respectif à partir du mois de juin 2004, à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse de prendre toutes les mesures utiles et entreprendre tous les travaux nécessaires en vue de supprimer les nuisances de toute sorte provenant de la discothèque « I\_\_\_\_\_ » et tous les travaux d'entretien de la chose louée, à ce qu'il soit dit que le loyer sera réduit de 40% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2001 jusqu'à la disparition complète des défauts de la chose louée, ainsi qu'à la libération des loyers à due concurrence en faveur de chacun des locataires. Ceux-ci se plaignaient en particulier de la musique tonitruante de l'établissement, de la vibration des basses, des cris et altercations de la clientèle, des salissures des alentours par cette même clientèle, précisant que la discothèque était ouverte certains jeudis jusqu'au samedi de 22h00 à 5h00 du matin et depuis le printemps 2004 également le dimanche soir. Les parties communes et les abords de l'immeuble sont régulièrement souillés par l'urine et les vomissures des clients de l'établissement considéré; des bris de verre, mégots et détritiques en tout genre jonchent les abords.

---

Ces causes ont été déclarées non conciliées à l'audience de la Commission de conciliation du 7 octobre 2004 et introduites devant le Tribunal des baux et loyers le 12 octobre 2004.

Le 11 novembre 2004, le Service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants a répondu à l'un des demandeurs que le problème du bruit de la sonorisation de l'établissement public « I\_\_\_\_\_ » avait fait l'objet d'un contrôle par son service dans le courant du mois de septembre et qu'un rapport constatant un dépassement des valeurs admissibles à l'intérieur de l'établissement a été remis à la gendarmerie [du poste] de M\_\_\_\_\_ le 26 octobre 2004.

Un rapport de la gendarmerie du 15 février 2005 relate qu'à la suite des plaintes enregistrées, des mesures de bruit ont été effectuées par N\_\_\_\_\_, adjoint scientifique au Service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants, attestant que sur six soirées, le niveau maximum autorisé avait été considérablement dépassé lors de cinq d'entre elles, durant dix-sept heures au total et qu'un respect de la valeur limite de l'ordonnance serait suffisant pour assurer une absence de gêne due à la musique pour les habitants de l'immeuble voisin; le problème n'est pas nouveau; le limiteur installé dans la discothèque ne remplit pas son rôle, l'installation étant vétuste.

Selon les pièces produites en appel, en date du 18 juin 2004, la bailleuse a adressé aux colocataires exploitant l'établissement public « I\_\_\_\_\_ » une menace motivée quant à la résiliation de leur bail en raison des plaintes enregistrées à leur propos. Le 21 octobre 2004, elle a procédé à la résiliation dudit bail pour le 30 novembre 2004 en raison de la persistance des désagréments et des plaintes du voisinage.

Dans son mémoire responsif du 20 décembre 2004, la bailleuse a conclu au déboutement des locataires, au motif que les exploitants de la discothèque estimaient que les nuisances n'excédaient pas celles inhérentes à ce type d'exploitation et que les contrôles effectués en 2001 et 2002 n'avaient révélé aucune anomalie.

Au mois de juin 2005, un locataire de l'immeuble a écrit à la régie pour se départir de son contrat de bail en raison des inconvénients de la discothèque; D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ en ont fait de même au mois de juin 2006.

Le Tribunal a entendu divers témoins. O\_\_\_\_\_, copropriétaire de l'immeuble n° 3, rue 1\_\_\_\_\_, sis en face de la discothèque « I\_\_\_\_\_ », subit régulièrement des nuisances du fait de cette exploitation; la discothèque est ouverte les vendredi et samedi soir lors desquels les clients arrivent vers minuit; les nuisances sont plus importantes à leur sortie entre 4h30 et 5h30 du matin; il y a aussi certaines fois des bagarres qui nécessitent l'intervention de la force publique; le matin on

---

retrouve des tessons de bouteilles un peu partout dans la rue [1 \_\_\_\_\_] où l'on constate des odeurs d'urine. C'était également le cas à l'époque lorsque la discothèque était exploitée le jeudi et le dimanche soir; les nuisances sont importantes et elles sont notablement dérangeantes.

P \_\_\_\_\_, habitant au premier étage du même immeuble n° 3, rue 1 \_\_\_\_\_ depuis 2001, confirme en tout point le témoignage précédent. Il lui arrive même de s'exiler chez des amis pour le week-end. Il y a en outre des véhicules qui restent parqués parfois jusqu'à 30 minutes avec les vitres ouvertes et la musique à très fort volume. Sa fille, qui a vécu à l'EMS J \_\_\_\_\_, a beaucoup souffert desdites nuisances.

Q \_\_\_\_\_ habite au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble n° 7, rue 1 \_\_\_\_\_ sous lequel s'étendent également les locaux de la discothèque; il souffre du bruit de résonance de la musique, même quand la porte d'entrée de la discothèque est fermée; celle-ci est presque toujours ouverte et le personnel discute et téléphone dans la rue. A la sortie de la discothèque vers 4h00/5h00 du matin, les clients sont bruyants, ils urinent et vomissent dans les bacs à fleurs; il y a des bagarres, certaines fois violentes; toute la nuit les gens entrent et sortent en occasionnant lesdites nuisances. Cela fait vingt ans que cela dure, y compris du temps du précédent exploitant de la discothèque.

R \_\_\_\_\_ habite au n° 3, rue 1 \_\_\_\_\_ et rapporte les mêmes faits sous la foi du serment; il lui est impossible de dormir tant le bruit des discussions et des bagarres est important; elle a l'impression qu'il y a autant de bruit à l'intérieur qu'à l'extérieur de la discothèque; certaines fois, elle a été empêchée de quitter son domicile car la bagarre avait dégénéré jusqu'à l'entrée de son immeuble; les nuisances sont perceptibles même avec les fenêtres fermées, ce qui en été peut être insupportable. Elle précise que la rue [1 \_\_\_\_\_] est une propriété privée sur laquelle la voirie n'intervient pas; des vigiles avaient été engagés par la discothèque durant l'été 2002 et jusqu'au mois de novembre; ce n'est plus le cas aujourd'hui. Une amélioration s'est marquée l'automne 2004 mais les nuisances ont recommencé de plus belle en janvier 2005; la discothèque était ouverte également le dimanche soir jusqu'au mois de mars.

S \_\_\_\_\_ habite l'immeuble n° 7, rue 1 \_\_\_\_\_; elle a effectué d'innombrables démarches auprès de la police et d'un Conseiller d'Etat, lesquelles restent vaines car la police intervient sans que rien ne change. Le témoin entend la musique et ses vibrations comme un marteau piqueur. Les abords sont souillés, les plantes régulièrement abîmées. Quand elle ne peut pas dormir et qu'elle appelle la discothèque, son interlocuteur lui fait bon accueil; le bruit diminue, puis reprend.

T \_\_\_\_\_ est actionnaire de la société qui exploite « I \_\_\_\_\_ », alors que c'est son épouse qui s'en occupe. La régie C \_\_\_\_\_ lui a rapporté régulièrement les

---

plaintes des voisins qu'il estime infondées. Il est en mesure de l'affirmer sur la base des informations transmises par son épouse. Il s'est rendu à plusieurs reprises sur les lieux pendant l'exploitation et n'a pas constaté de nuisances particulières. Son service de nettoyage intervient systématiquement après la fermeture. Il n'a pas constaté de nuisances, s'étant rendu sur place 4 à 5 fois par année.

U\_\_\_\_\_ exploite l'établissement depuis mai 2001 et est présente sur les lieux; elle n'a pas constaté de nuisances qui ne soient pas naturellement liées à l'exploitation de l'établissement. Elle vérifie l'état de la rue [1\_\_\_\_\_], de même que le système acoustique qui pour elle est conforme aux normes en vigueur. Elle n'a pas constaté de nuisances particulières bien que cela lui ait été rapporté. Il existe d'autres établissements publics dans la rue [1\_\_\_\_\_] et aux alentours; elle a le sentiment qu'on lui fait porter le chapeau. Elle a constaté la présence de détritiques durant la semaine, lesquels ne peuvent provenir de son exploitation. A la réception de téléphones de voisins, elle intervient systématiquement. De 2001 à 2003, un système de sécurité à l'entrée de la rue [1\_\_\_\_\_] et de la discothèque avait été mis en place pour éviter que les gens restent dans la rue surtout en été. Elle a dû y renoncer faute de moyens financiers.

V\_\_\_\_\_ habite au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble n° 4, rue 1\_\_\_\_\_, depuis octobre 2001. Elle est très dérangée par l'exploitation de « I\_\_\_\_\_ » qui est ouverte du jeudi au dimanche; elle ne peut pas dormir et a dû appeler la police au moins cent fois; elle a également appelé certaines fois des ambulances en raison de bagarres. Depuis son appartement elle entend également la musique de la discothèque, mais pas trop les vibrations.

Pour le gendarme W\_\_\_\_\_, du corps de police de M\_\_\_\_\_, l'intervention de la police est d'une à deux fois environ par mois dans la rue 1\_\_\_\_\_, le plus souvent à la demande de riverains mais également à la demande de l'établissement à l'occasion de nuisances générées par l'exploitation de la discothèque « I\_\_\_\_\_ ». Il s'agit la plupart du temps d'excès de bruit, mais également de bagarres qui certaines fois dégénèrent jusqu'à causer des blessés; les clients sortent de la discothèque vers 3h00 à 4h00 du matin; ils ont passablement bu, discutent, s'invectivent, etc... Cela peut durer jusqu'à 5h00 du matin, heure de fermeture de la discothèque avec une aggravation à cette heure-là. Les lieux sont sales, des bouteilles jonchent le sol avec toutes sortes d'autres objets. Quand bien même la discothèque a changé d'exploitant au mois de novembre 2005 et que la clientèle est aujourd'hui sud-américaine, les problèmes restent les mêmes; cela est lié notamment au fait que la discothèque est sise au sous-sol d'un immeuble d'habitation qui donne sur une rue; des cas similaires existent avec quelques discothèques en ville qui génèrent des problèmes de salubrité publique. Au moment de la fermeture il peut y avoir en même temps 20 à 50 personnes dehors, voire plus; la plupart du temps, ils ne réagissent même pas quand la police arrive et continuent leur tapage; la nuisance sonore est identique pour les habitants de

---

l'immeuble angle [rue 1\_\_\_\_]/[rue 4\_\_\_\_] car certains clients se regroupent également dans cette dernière rue. La loi impose à l'exploitant de faire respecter l'ordre dans son établissement et aux alentours; cette dernière notion n'est pas définie mais pour la police elle porte en l'occurrence sur toute la rue. Au mois de novembre 2005, le Service des patentes a imposé une fermeture à 2h00 du matin pendant un mois, ce qui équivaut à une perte importante du chiffre d'affaires alors que la discothèque se remplit à partir de minuit; le témoin n'avait pas eu connaissance d'une telle mesure pour une discothèque en raison du bruit. Il intervient dans cette rue depuis 1995 au moins, et cela régulièrement en raison des nuisances mentionnées.

Son collègue, X\_\_\_\_, gendarme au corps de police de M\_\_\_\_, est également intervenu personnellement et régulièrement dans la rue 1\_\_\_\_ à l'instar de ses collègues. Pour le témoin, les nuisances proviennent tout d'abord de l'établissement lui-même et des décibels de la musique; elles proviennent également des clients et cela de manière récurrente. Après avoir confirmé par le détail le témoignage de son collègue, il cite de mémoire et de manière non exhaustive que la police est intervenue 22 fois en 2006, 8 fois en 2005, 17 fois en 2004; certains appels sont restés sans suite en raison de surcharge.

Par requête sur faits nouveaux du 30 octobre 2006, la bailleresse a requis qu'il soit statué sur partie au déboutement des demandeurs quant à la validation de leur consignation des loyers et à ce que ceux-ci soient libérés en faveur de la bailleresse; elle invoquait avoir obtenu un jugement définitif de la Chambre de céans confirmant l'irrecevabilité de la contestation du congé notifié aux exploitants de « I\_\_\_\_ », que le rapport du Service cantonal établissait que les valeurs limites de l'ordonnance fédérale contre le bruit n'avaient pas été respectées et que la Conseillère d'Etat avait ordonné aux services de police de faire respecter la légalité et dénoncer les éventuelles infractions; il ne semblait pas que de nouvelles infractions aient été constatées depuis lors. Contre toute attente, les exploitants de la discothèque ont déposé une nouvelle requête devant l'autorité des baux et loyers tendant à l'annulation du congé et, cas échéant, à la prolongation du bail dont elle a eu connaissance par pli du 14 septembre 2006.

Par conclusions du 11 décembre 2006, les plaideurs ont persisté dans leurs conclusions; les locataires indiquent que l'exploitation de la discothèque a cessé le dimanche soir.

- E.** Le jugement dont est appel considère que, quand bien même les locataires de l'immeuble avaient connaissance de l'exploitation d'une discothèque dans l'immeuble lors de la conclusion du bail, cette exploitation dépasse nettement les nuisances auxquelles ils pouvaient s'attendre de bonne foi; s'étendant du vendredi soir au samedi soir, également le dimanche soir jusqu'au mois de mars 2005, elle était la cause de bruits de musique importunant les locataires de l'immeuble, de

---

même que de ceux de la clientèle qui se rendait à l'établissement public et qui occasionnait moult débordements aux alentours, au point de priver de sommeil certains habitants de la rue dont les demandeurs. Ces nuisances dépassent largement l'usage convenu et peuvent être qualifiées de graves. Il n'est pas contesté que la bailleuse a eu connaissance des défauts dès le mois de juillet 2001 et que les locataires lui ont imparti un délai plus que raisonnable pour remédier aux défauts, sous peine de consignation des loyers. Il n'est pas nécessaire que le défaut soit imputable au bailleur ou sis dans sa sphère de maîtrise; une réduction de 35% est justifiée jusqu'à complète élimination des défauts. La demande en exécution de travaux est fondée; la résiliation du bail des exploitants de la discothèque n'a été effectuée qu'au mois d'octobre 2004 et un tel laps de temps ne démontre pas que la bailleuse ait tout entrepris pour palier le défaut.

- F.** L'appelante, qui demande la rectification de deux montants des loyers retenus par les premiers juges, relève que certains des locataires qui occupaient l'immeuble plusieurs années avant l'établissement de leurs plaintes ne se sont plus manifestés sur une vingtaine de mois après certaines de leurs démarches et qu'ils ont consigné leurs loyers au mois de juin 2004 sans autre avertissement. La discothèque est ouverte deux soirs par semaine, les vendredis et samedis et durant une période limitée également le dimanche soir de janvier à mars 2005. Les nuisances sont essentiellement concentrées de 4h00 à 5h00 du matin et ont trait à des discussions de clientèle à l'extérieur de la discothèque. Elles n'excèdent pas celles auxquelles les locataires pouvaient s'attendre de bonne foi lors de la conclusion du bail dès lors qu'ils connaissaient la présence de la discothèque au sous-sol de l'immeuble. Si par impossible tel ne devait être le cas, la réduction prononcée par les premiers juges apparaît disproportionnée; ceux-ci n'ont pas modulé la réduction de loyer selon les périodes d'ouverture de la discothèque. L'obligation d'entretien de la chose louée ne s'étend pas à la rue, ni aux abords de l'immeuble, qui ne font pas partie du bail. La consignation des loyers est indue car aucun délai n'a été fixé à la bailleuse pour remédier au défaut; celui-ci ne peut être supprimé par l'engagement de travaux. F\_\_\_\_\_ a déjà libéré les loyers consignés en faveur de la bailleuse auprès de laquelle elle acquitte son loyer. D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ ont déménagé depuis le mois de juillet 2006. La résiliation du bail de la discothèque est la seule mesure à disposition de la bailleuse pour mettre fin aux nuisances, en sorte que cette dernière a pris toutes les mesures qui s'imposaient.

Les intimés expliquent que dans un premier temps ils ont fait preuve d'une certaine tolérance et ont commencé leurs démarches d'abord auprès des exploitants de la discothèque. Trois régies se sont succédées dans la gestion de l'immeuble, la seconde jusqu'au mois de mai 2001, de sorte que la bailleuse ne dispose pas de toutes les informations : en particulier, les plaintes téléphoniques des locataires n'ont pas été transmises à la régie actuelle. Les premières années, la

---

discothèque ne débitait pas d'alcool et les nuisances étaient alors moins importantes. Les locataires ont effectivement patienté entre septembre 2002 et avril 2004 espérant que les promesses de la régie permettraient une diminution des nuisances. La consignation des loyers a été précédée d'un avertissement et ce n'est qu'après cette consignation que la régie a adressé une lettre de mise en demeure à l'exploitant de la discothèque; les locataires étaient intervenus trois ans auparavant. Les déclarations des témoins établissent incontestablement la réalité des nuisances de bruit, de musique, d'éclats de voix, d'altercations et de bagarres de la part de la clientèle, de dégradations des abords, etc... La discothèque était ouverte deux fois par semaine de façon permanente et fréquemment deux soirs de plus, notamment en été et les veilles de jours fériés.

### **EN DROIT**

1. Le jugement querellé a été communiqué aux parties le vendredi 15 juin 2007 et l'acte d'appel adressé au greffe de la Cour de céans le lundi 20 août 2007; compte tenu de l'art. 30 al.1 let.b LPC qui suspend les délais du 15 juillet au 15 août inclusivement, l'appel a été formé en temps utile (443 LPC); il est en outre formulé selon les formes requises par la loi (art. 444 LPC), en sorte qu'il est recevable.
2. S'agissant d'un litige tendant à l'exécution de travaux et à la réduction de loyers pour défaut de la chose louée, l'appel a été rendu en premier ressort si la valeur litigieuse est supérieure à 8'000 fr. (art. 56P LOJ). Les réductions de 35% prononcées par les premiers juges, s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2001 jusqu'à complète disparition du défaut encore présent, et portant sur des loyers annuels de 22'800 fr. pour l'un, 16'600 fr. pour l'autre auquel les charges se trouvent englobées, et de 22'800 fr. pour le troisième, soit 62'200 fr. au total, excèdent manifestement 8'000 fr., de sorte que le jugement querellé a été rendu en premier ressort; la Chambre d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC).
3. L'appelante, qui conteste l'existence d'un défaut au sens juridique du terme, estime que les locataires, qui avaient connaissance de la présence de la discothèque au sous-sol de l'immeuble lors de la conclusion du bail, pouvaient s'attendre de bonne foi aux nuisances dont ils se plaignent, depuis 2001 pour l'un d'eux qui occupe les locaux depuis 1995, respectivement depuis le 15 juillet 2002 pour les deux autres qui ont emménagé au mois de mai 2001.

**3.1** Selon l'art. 256 al.1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Constitue dès lors un défaut tout écart négatif par rapport à l'état approprié. Cette constatation est cependant d'un secours limité, l'état approprié étant variable selon l'usage convenu. Ce dernier, relevant de la liberté contractuelle, des éléments subjectifs entrent, selon les cas,

---

dans la détermination de l'état approprié (LACHAT, *Le bail à loyer*, éd. 1997, p. 142). A défaut de précision quant à l'usage convenu, il y a lieu, en revanche, de prendre pour référence l'usage normal d'un tel objet (HIGI, *Commentaire zurichois*, ad art. 256 CO, n° 16, p. 168, n° 27, p. 171). Le caractère approprié de l'état de la chose louée sera alors évalué selon des critères objectifs (HIGI, *op. cit.* ad art. 256, n° 29, p. 172).

Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, *Les contrats spéciaux*, 2<sup>e</sup> éd. n° 1593, p. 200-201). Le montant du loyer sera l'un des éléments à prendre en considération (ATF n° 4C.81/1997, consid. 3a).

S'agissant d'un appartement destiné à l'habitation, il y a lieu de considérer, de manière générale, que l'usage convenu implique que le locataire ne soit pas troublé dans son sommeil. La présence d'une discothèque au sous-sol de l'immeuble tempère quelque peu cette exigence puisqu'il est notoire qu'une telle exploitation est la source de quelques désagréments en matière de bruit qui, s'ils troublent régulièrement le sommeil des occupants de l'immeuble, constituent indubitablement un défaut au sens de la loi. Il appartient au bailleur de veiller à ce que tel ne soit pas le cas par des mesures appropriées tant en ce qui concerne l'isolation phonique de l'immeuble, que les abords immédiats de l'établissement public; une vigilance semble de mise lors de débordements avérés, voire même des mesures plus contraignantes, selon l'intensité des désagréments.

**3.2** En l'occurrence, selon la pétition du 15 juillet 2002 établie par cinq locataires de l'immeuble, dont les trois demandeurs, la sonorisation de la discothèque s'ajoute aux discussions, interjections, cris et altercations de la clientèle des lieux. Ces incidents extérieurs à cette dernière mais à son proche voisinage sont accrus entre 4h00 et 5h00 du matin, les samedis et dimanches, voire même parfois les vendredis matins et lundis matins, selon les témoignages dignes de foi recueillis par le Tribunal qui vont tous dans le même sens. Il a été constaté que sur six soirées de mesures sonores à l'intérieur des locaux, le niveau maximum autorisé avait été considérablement dépassé lors de cinq d'entre elles. Principalement pour les bruits causés par la clientèle aux alentours de la discothèque, les services de police se sont déplacés 17 fois en 2004, 8 fois en 2005, 22 fois en 2006 au minimum démontrant, à satisfaction de droit, l'existence de nuisances auxquelles les locataires ne pouvaient raisonnablement s'attendre. Il est vrai que la bailleuse ne peut répondre de tous les débordements extérieurs qui se propagent dans toute la rue jusqu'à l'angle de la rue 4\_\_\_\_\_; cependant il ne peut en être fait abstraction au regard de leur caractère imprévisible, qu'en ce qui concerne leurs intensité et fréquences; l'appelante ne peut donc être suivie lorsqu'elle suggère que de tels inconvénients devraient correspondre à une exécution normale des rapports de bail; leur source et leur propagation pour certains d'entre eux se

---

situent indubitablement dans l'immeuble considéré, et il est donc avéré que celui-ci est affecté d'un défaut, à l'instar des débordements de musique, comme les constat et rapport ont permis de l'établir.

En l'occurrence, la responsabilité du bailleur doit être admise, en tant que le défaut entrave l'usage pour lequel la chose a été louée, et le locataire peut exiger 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, selon l'art. 259d CO.

**3.3** Pour déterminer la quotité de la réduction du loyer, on procède selon la méthode proportionnelle (relative) en comparant l'usage de la chose louée conforme au contrat, sans défaut, et son usage réel, compte tenu des défauts qui l'affectent (LACHAT, Commentaire romand, Code des obligations I, n° 2, ad art. 259d CO). Il est établi que l'exploitation de la discothèque a lieu les vendredis et samedis soirs et, s'est étendue, sur une durée limitée, aux jeudis soirs, veilles de fêtes et dimanches soirs, pour ce dernier cas jusqu'au mois de mars 2005.

Les nuisances ont été d'inégales intensités, comme cela ressort du dossier, ainsi que des enquêtes; selon le rapport de renseignements établi le 15 octobre 2004 par la gendarmerie (Poste de M\_\_\_\_\_), aucune plainte n'avait été enregistrée depuis le 1<sup>er</sup> août 2004 (cf. pièce locataire n° 18). De même, les plaintes des locataires ont été formulées sur des périodes très espacées, en ce sens que la première plainte de l'un d'entre eux a été adressée au Parquet de Monsieur le Procureur général le 2 juillet 2001, dont une copie a été communiquée à la régie; c'est une année plus tard que cinq des locataires de l'immeuble, dont les trois locataires demandeurs, se sont adressés directement à la régie qu'ils ont relancée encore au mois d'août 2002; ils envisageaient alors l'intervention d'un conseil et son assistance dans la procédure en consignation des loyers. Il est donc indubitable que l'intensité des nuisances a varié sur toute la période incriminée, ces dernières se produisant principalement durant les périodes estivales, durant lesquelles les locataires ouvrent davantage leurs fenêtres donnant sur l'extérieur.

La Cour de céans fondera son calcul proportionnel de réduction en retenant une moyenne de deux jours d'incommodement par semaine, quand bien même des laps de temps importants ont été exempts de nuisances; elle a déjà accordé une réduction de loyer de 25%, en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier consistant en la réfection des façades, le changement des vitrages et des stores et la pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, soit la transformation d'appartements et murs démolis, la construction d'un dévaloir et l'installation d'un ascenseur (ACJ n° 1350 du 21.12.2001 en la cause R. c/ S I M.). Une réduction de 10% a été accordée lors de la rénovation des façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement des combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (ACJ n° 972 du 04.10.1999 en la cause R. c/ S I G.). Dans un autre cas similaire

---

(rénovation complète de la façade, de la toiture et des cages d'escalier engendrant des nuisances sonores dues à l'utilisation de marteaux piqueurs), la réduction a été de 15% (ACJ n° 1135/01 du 12.11.2001).

En l'espèce, les nuisances ont été présentes les week-ends durant la nuit jusqu'au petit matin vers 04h00 ou 05h00, principalement durant l'été. Une moyenne de 15% sur toute la période incriminée apparaît équitable.

Dès l'instant où les nuisances de la discothèque ont été rapportées à la régie, selon la plainte du 2 juillet 2001, circonstance que la bailleuse ne conteste pas, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu cette date de départ. Il n'est pas contesté non plus que les nuisances perdurent encore et que la bailleuse n'a pas apporté la preuve que les installations de sonorisation de la discothèque respecteraient aujourd'hui les normes de bruit, dont les enquêtes ont établi qu'elles avaient été dépassées à plusieurs reprises; ainsi, la diminution des loyers continuera de produire ses effets jusqu'à ce que les limites soient respectées et que les débordements de la clientèle, aux abords immédiats de l'immeuble, soient circonscrits; en d'autres termes, la bailleuse devra obtenir de son locataire un usage plus respectueux des habitants de l'immeuble s'agissant des accès immédiats des locaux loués; au besoin elle lui enjoindra de prendre les dispositions adéquates.

4. L'appelante estime que c'est à tort que les premiers juges ont validé la consignation des loyers, cette dernière ne respectant pas les conditions légales.

Selon 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 les loyers.

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. En revanche, l'avis écrit de consignation, par lequel le locataire informe le bailleur qu'il a effectivement consigné le loyer ou qu'il s'apprête à le faire, est généralement considéré comme une prescription d'ordre (ATF n° 4C\_264/2003 du 3 décembre 2003, cons. 3.1).

Les locataires ne prétendent pas que l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure serait en l'occurrence superflue parce que la bailleuse aurait clairement manifesté, par son comportement, une intention quelconque de ne pas accomplir son obligation de réparer. En l'occurrence, les nuisances ont été de

---

deux ordres : celles provenant de la musique dispensée par l'établissement public et celles provenant des rixes aux abords de la discothèque, sur la voie publique, où il est entendu que le propriétaire ne peut pas entreprendre de travaux pour les faire cesser.

Les locataires invoquent pour leur part le fait qu'ils ne pouvaient eux-mêmes décrire les travaux requis, n'étant ni architecte, ni ingénieur; à tout le moins, ils auraient pu demander à la bailleuse les travaux qui, à leur avis, auraient été de nature à remédier aux nuisances, voire interpeller sur le sujet le Service cantonal compétent en matière de protection contre le bruit, ou se référer à tout autre professionnel afin de recueillir un avis autorisé sur les travaux que les circonstances nécessitaient à charge de la bailleuse, au sens de l'art. 259g al. 1 CO. Faute par les locataires d'avoir requis la réparation d'un défaut dont la suppression incombe au bailleur, et de n'avoir pas non plus fixé un délai péremptoire pour que celui-ci répare le défaut, sous peine de consignation des loyers, cette dernière a donc été engagée de façon défectueuse et ne peut être validée.

Au surplus, l'art. 259g al. 1 CO n'a pas pour but de priver la bailleuse d'encaisser les loyers en présence de défauts dont elle n'a pas la maîtrise, à l'instar d'inconvénients provenant d'un chantier voisin; en un tel cas, la consignation n'est pas admissible puisque réservée à la réparation d'un défaut par les soins de la bailleuse (LCHAT, op. cit. I n° 3, ad art. 259g CO).

In casu, les locataires intimés se sont plaints à la régie, notamment en juillet et août 2002, de désagréments provenant de l'exploitation de la discothèque et annonçaient qu'à défaut d'une réaction rapide et tangible, ils envisageaient de consulter une association de défense des locataires quant à la pertinence d'une consignation des loyers; au mois d'avril 2004, ils revinrent à la charge, envisageant l'intervention d'un conseil et son assistance dans la procédure en consignation des loyers, qu'ils effectuèrent moins de trente jours plus tard pour deux d'entre eux, alors que le troisième locataire avait procédé à la consignation de ses loyers le 26 février 2004 déjà.

Selon leurs écrits, les locataires n'ont, à aucun moment, réclamé à la bailleuse la réparation d'un défaut par l'exécution de travaux; il faut plutôt comprendre qu'ils entendaient une intervention de la bailleuse, respectivement de sa mandataire, à peine de consignation des loyers, qui en un tel cas, est indue; il faut encore souligner qu'à cette époque, les parties ne pouvaient avoir connaissance des dépassements des valeurs admissibles à l'intérieur de la discothèque qui seront constatés par le rapport du 22 décembre 2004; à tout point de vue, les locataires n'ont pas respecté les prescriptions légales en vue de la consignation de leurs loyers, qui ne sera donc pas validée.

- 
5. Enfin, l'appelante critique le jugement querellé en tant qu'il lui impose de prendre toutes mesures utiles et d'entreprendre tous travaux nécessaires à la suppression des nuisances affectant les locaux loués du fait de l'exploitation d'une discothèque au sous-sol de l'immeuble n° 4, rue 1 \_\_\_\_\_ à Genève. Elle explique qu'elle a fait le nécessaire en ayant résilié le bail de ces locaux et qu'elle n'a aucune prise sur les recours qui s'en sont suivis. Au surplus, l'essentiel des nuisances est généré par les clients de la discothèque à l'extérieur, faisant que la bailleuse ne peut prendre aucune disposition pour les empêcher; en bref, elle ne dispose d'aucune mesure pour remédier au problème.

L'art. 256 al. 1 CO impose au bailleur de garantir au locataire, tout au long du contrat, un usage conforme à l'état convenu. Selon la doctrine, le bailleur doit donc entretenir la chose louée (la réparer; éliminer les défauts : CO 259b). Exceptions : en cas de menus défauts (CO 259) et des défauts (dégâts) dont le locataire est responsable (CO 267 al. 1; LACHAT, op. cit. I, n° 5, ad art. 256 CO).

Il résulte de la procédure que la chose louée présente deux défauts, à savoir : un dépassement des normes limitant les bruits de musique, ainsi qu'un manque de surveillance des usagers de la discothèque aux entrées et sorties immédiates des locaux. Si le premier des deux défauts peut être redressé par l'entreprise de travaux ou de réparation ou encore par le changement du matériel diffusant la musique, voire même un renforcement d'isolation jusqu'au respect des normes en vigueur, il ne peut cependant pas être remédié au second défaut par l'entreprise de travaux d'entretien ou de réparation; quoi qu'il en soit, les intimés ne suggèrent aucune intervention précise.

Dès lors, la Cour de céans enjoint à la bailleuse de faire contrôler les installations propagatrices de bruit et la sonorisation de la discothèque et de prendre toutes mesures utiles afin que les normes applicables en matière de protection contre le bruit soient respectées.

En outre, la bailleuse devra veiller à ce que les responsables de la discothèque aient, pour les usagers de l'immeuble, les égards qui leur sont dus et fassent observer cette règle à leur clientèle.

6. Chacune des parties succombant dans une part de leurs conclusions sera condamnée à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).
7. Les loyers des trois parties intimées s'élèvent à 62'200 fr. au total, en sorte que la réduction sollicitée par les locataires, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2001, représente une valeur litigieuse supérieure à 15'000 fr., au sens de l'art. 74 al. 1 let. a LTF.

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/810/2007 rendu par le Tribunal des baux et loyers en date du 11 juin 2007 dans la cause C/14576/2004-5-D.

**Au fond :**

Annule ledit jugement.

**Et statuant à nouveau :**

Ordonne aux services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer, en faveur de A\_\_\_\_\_ SA, représentée par l'Agence immobilière C\_\_\_\_\_, les loyers consignés sous n° 14L/5\_\_\_\_\_ par G\_\_\_\_\_, sous n° 14L/6\_\_\_\_\_ par D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et, en tant que de besoin, des loyers consignés par F\_\_\_\_\_.

Réduit le loyer de G\_\_\_\_\_, celui de D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et celui de F\_\_\_\_\_ de 15% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2001 jusqu'à ce qu'il soit constaté que les émissions de musique provenant de la discothèque sise au sous-sol de l'immeuble n° 4, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève sont conformes aux normes de bruits en vigueur.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA au paiement des débours du Tribunal des baux et loyers en 60 fr.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à payer un émolument d'appel de 250 fr. en faveur de l'Etat de Genève.

Condamne G\_\_\_\_\_, D\_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ à payer, solidairement entre eux, un émolument global de 300 fr.

Déboute des parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, 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 7.*