REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27410/2019 **ACJC/209/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 FEVRIER 2022

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 septembre 2021, comparant par Me Steve ALDER, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

SOCIETE COOPERATIVE B_____, sise _____, intimée, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.02.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/738/2021 du 2 septembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de ses conclusions en validation de la consignation de loyer, remise en état de la chose louée et réduction de loyer (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

B. **a.** Par acte expédié le 11 octobre 2021 au greffe de la Cour de justice, A_____ a appelé de ce jugement, qu'elle a reçu le 10 septembre 2021. Elle a conclu à ce que la Cour l'annule, valide la consignation du loyer jusqu'à l'élimination des défauts, ordonne à sa partie adverse d'éliminer les défauts, lui accorde une réduction de loyer de 20% jusqu'à leur élimination, condamne la SOCIETE COOPERATIVE B_____ à lui restituer le trop-perçu de loyer dès le 1er juillet 2014, à savoir 282 fr. 40 par mois du 1er juillet 2014 au 31 août 2015 et 267 fr. 80 par mois dès le 1er septembre 2015, intérêts moratoires en sus et libère les loyers consignés en sa faveur à due concurrence.

b. Le 10 novembre 2021, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a conclu à la confirmation du jugement querellé.

c. Les parties ont été informées le 3 décembre 2021 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. En date du 29 octobre 2003, la SOCIETE COOPERATIVE B_____ a remis à bail à A_____, à partir du 1er décembre 2003, un appartement de 4 pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route 1_____ 5A à C_____ [GE].

Depuis le 1er septembre 2015, le loyer mensuel de ce logement s'élève à 1'164 fr., charges en 180 fr. non comprises.

Le bail est renouvelable tacitement d'année en année.

b. A_____ a résidé dans ce logement avec son fils D_____ de 2003 à 2018. Au départ de celui-ci, elle y est demeurée seule.

c. La locataire souffre de problèmes de santé qui entravent sa mobilité.

Lors de son inscription pour le bien précité, A_____ a motivé sa demande par le fait qu'elle souhaitait quitter le quartier "*difficile et bruyant*" de E_____ à C_____.

d. Pendant les dix premières années passées dans l'appartement de la route 1_____, A_____ ne s'est plainte d'aucun problème de voisinage, notamment rencontré avec les occupants du logement situé au-dessus du sien.

Y résidaient alors, depuis le 15 août 2003, F_____ (désignée par erreur comme "F_____" dans le jugement querellé) et ses deux enfants, ainsi que G_____ de 2003 à 2008 et H_____ à compter de 2011, les anciens époux de la locataire, le dernier précité ayant quitté définitivement le logement en 2018.

Aux dires de F_____, l'entente entre les deux voisines a été cordiale pendant toute cette période, A_____ ayant notamment aidé sa voisine à postuler pour d'autres appartements.

e. A compter de 2014, les relations entre les précitées se sont dégradées, A_____ reprochant à F_____ et sa famille de faire trop de bruit, ce dont elle a informé pour la première fois la bailleresse, représentée alors par I_____ (ci-après : la Régie), par courrier du 13 août 2014. Elle y indiquait que ses voisins l'incommodaient de manière intolérable depuis de nombreux mois par des cris d'enfants pendant la nuit, des sauts, des courses, des jeux de ballons, des bruits de trottinette, des déplacements de meubles entre 22h00 et minuit, des bains nocturnes, et des tapages à la porte d'entrée de l'appartement lorsque les enfants, restés seuls à la maison, oubliaient les clefs dans la serrure de l'appartement, empêchant ainsi leur mère et le nouveau compagnon de cette dernière d'accéder audit logement.

La Régie a informé la famille F_____ de la plainte reçue par courrier du 4 septembre 2014. Elle leur a rappelé qu'entre 22h00 et 7h00, il était interdit de courir, de crier, de déplacer du mobilier, d'utiliser des ballons ou des trottinettes, de prendre des bains et de passer l'aspirateur.

f. Dans le courant de l'année 2014, A_____ s'est entretenue à plusieurs reprises avec la Régie par téléphone au sujet de cette problématique.

g. Le 15 janvier 2015, A_____ a indiqué à la Régie que la situation avait empiré et que cela affectait son état de santé. Elle venait de vivre quinze jours d'enfer, avec des cris, piétinements, déménagements de meubles, plantage de clous, bruits de perceuse, week-end compris, de 10h00 à 3h00 du matin, ainsi qu'un nombre incalculable de bains de nuit.

Par courrier du 22 janvier 2015, la Régie a conseillé à la locataire de déposer plainte pour nuisances sonores et tapage nocturne et, cas échéant, de faire appel à un centre de médiation spécialisé. Par courrier du 2 février 2015, elle a formulé un rappel à la famille F_____, lui précisant que le bail pouvait être résilié si de nouvelles plaintes étaient déposées.

h. Par courrier du 31 août 2015, A_____ a notamment relevé qu'elle subissait encore des désagréments sonores de la part de sa voisine.

Par courrier du 14 septembre 2015, la Régie lui a notamment indiqué qu'une condamnation pénale de ses voisins pouvait constituer un motif de résiliation de bail.

i. F_____ a intégralement contesté les faits qui lui étaient reprochés.

j. De septembre 2015 à octobre 2019, A_____ n'a adressé aucune plainte supplémentaire à la bailleresse. Elle allègue avoir arrêté de le faire, car celle-ci ne réagissait pas, mais les dérangements avaient continué.

k. Pendant cette période, plusieurs appartements ont été proposés par la bailleresse à la locataire, à savoir deux appartements sis à la route 1_____ 5B en 2016 et 2017, que A_____ a refusés, ainsi qu'un appartement sis au chemin 2_____ no. _____ en 2019, dans un immeuble "*plus calme*", conformément aux souhaits de la locataire, dont le dossier a toutefois été refusé par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière car le taux d'occupation n'était pas respecté.

l. Par courrier du 3 octobre 2019, A_____ a reproché à la bailleresse de ne lui avoir proposé aucune solution concrète afin de régler ses problèmes de voisinage depuis plusieurs années. Elle lui a fait savoir qu'elle entendait consigner le loyer et solliciter une réduction de celui-ci si aucune mesure concrète n'était prise d'ici la fin du mois.

La bailleresse a répondu le 8 octobre 2019 qu'elle n'avait pas pour vocation de s'immiscer dans les conflits personnels entre voisins et qu'elle laissait le soin à la locataire de déposer la plainte qu'elle estimerait nécessaire auprès des autorités compétentes.

m. Par courrier du 31 octobre 2019, la locataire a rappelé à la bailleresse qu'elle faisait valoir un défaut de la chose louée qu'il lui appartenait d'éliminer à brève échéance.

n. Le 12 novembre 2019, la bailleresse a invité F_____ à occuper son appartement raisonnablement en tenant compte du fait que les résidents n'avaient pas à supporter des bruits incessants et récurrents, à savoir claquements de portes, bruits de douche et cris à toutes heures du jour et de la nuit.

o. La locataire a informé la bailleresse le 21 novembre 2019 que son interpellation n'avait pas été suffisante et que de nouvelles nuisances sonores nocturnes avaient été constatées encore très récemment.

D. **a.** La locataire a procédé à la consignation de l'intégralité des loyers et frais accessoires dès le mois de novembre 2019, sous compte 3_____/2019.

b. Par acte du 29 novembre 2019, elle a agi par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

c. Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 6 mai 2020. La locataire a pris les mêmes conclusions que celles figurant dans son appel.

Elle a soutenu que sa voisine était devenue extrêmement bruyante depuis quelques années, notamment depuis son remariage. Cette situation l'affectait particulièrement, l'empêchant de dormir et l'atteignant dans sa santé. Elle a notamment produit à l'appui de ses allégations un certificat médical daté du 8 janvier 2020 indiquant qu'elle présentait depuis plusieurs années des troubles de l'humeur de type anxio-dépressif en lien avec des problèmes de voisinage persistants. Une thérapie était envisagée.

d. La bailleresse a conclu au rejet de la requête et à la libération des loyers consignés. Elle a contesté l'existence d'un défaut, exposant qu'aucun autre voisin ne s'était plaint de nuisances de la part de la famille F_____, y compris le président de la Coopérative, lequel résidait dans l'appartement adjacent à celui de A_____. En outre, contrairement aux allégations de la locataire, elle avait réagi et avait proposé à la locataire quatre ou cinq appartements qu'elle avait refusés. La consignation des loyers par la locataire l'avait toutefois placée dans une situation délicate, de sorte qu'elle n'avait eu d'autre choix que de résilier le bail de F_____ le 9 mars 2020 de manière extraordinaire pour le 30 avril 2020 et de manière ordinaire pour le 31 août 2021 afin de mettre fin à cette situation, même si elle estimait que les plaintes étaient infondées.

Il résulte de la procédure que F_____ a contesté les congés précités, niant toute nuisance sonore. Cette procédure a été suspendue jusqu'à droit jugé dans le cadre de la présente procédure.

e. Plusieurs témoins ont été entendus par le Tribunal en janvier et mai 2021.

e.a. F_____ a déclaré que ses rapports avec la locataire s'étaient dégradés deux ou trois ans auparavant. Ses enfants étudiaient beaucoup. Ils partaient à l'école à 7h30 et rentraient à 17h00, son fils rentrant souvent à 20h00 ou 21h00. La locataire se plaignait d'entendre sa fille rigoler. Lorsque ses enfants faisaient du bruit, elle allait immédiatement les voir. Ils avaient très peur de la locataire et vivaient chez eux "*comme des crabes*". Elle ne passait jamais l'aspirateur tard le soir. A une occasion, elle avait passé l'aspirateur un dimanche après-midi et la locataire avait appelé la police. Elle avait des problèmes de tyroïde, de sorte qu'il lui arrivait de prendre un bain froid avant de s'endormir.

e.b. Le fils de A_____, qui a occupé avec sa mère l'appartement litigieux jusqu'en 2018, a confirmé l'existence de nuisances sonores, notamment la nuit. Les bruits, intervenant plusieurs fois par semaine, consistaient en des jeux d'enfants et de tuyauterie (eau qui coulait, ouverture et fermeture des robinets). Le témoin a relevé que la famille F_____ avait toujours été bruyante et que F_____ avait peu d'égards envers son voisinage. Il a également précisé que si sa mère était très affectée et épuisée par cette situation, lui-même était moins sensible au bruit et n'avait été réveillé qu'à une ou deux reprises.

e.c. J_____, la voisine de palier de F_____, dont la chambre de l'une de ses filles est adjacente à la cuisine de cette dernière, n'a pas confirmé l'existence desdites nuisances, en particulier les bruits d'enfants et l'aspirateur enclenché la nuit. La témoin a toutefois déclaré que l'immeuble était très mal insonorisé, de sorte qu'elle entendait la douche de tous ses voisins.

e.d. Enfin, K_____, une voisine de l'allée 5B, installée dans l'immeuble depuis 2003, a indiqué se rendre parfois chez A_____ et n'avoir jamais rien entendu provenant de l'appartement de la famille F_____. Toutefois, à une occasion, alors qu'elle rentrait chez elle aux alentours d'1h30 du matin, elle avait constaté, en passant devant l'appartement de F_____, que le fils de cette dernière jouait avec un ballon contre le mur d'une pièce.

f. Il résulte de la main courante versée à la procédure par A_____, que la Police est intervenue à deux reprises à son domicile, les 3 septembre 2014 à 22h43 et 29 mars 2015 à 23h01, ensuite des plaintes formulées par cette dernière pour nuisances sonores. Lors de la première intervention, la police a constaté un léger bruit de douche devant la porte de l'appartement de la famille F_____, laquelle coulait depuis plus d'une demi-heure. Lors de la seconde intervention, aucun bruit n'a été constaté.

La Police est en outre intervenue le 30 août 2015 à 17h16 au domicile de A_____ en raison d'un conflit de voisinage qui dégénérait avec sa voisine du dessus, qui était descendue chez elle.

g. En cours de procédure, A_____ a admis que l'isolation de son appartement n'était pas très bonne et que les bruits qu'elle entendait la journée étaient ceux "de la vie de tous les jours".

Elle a produit une lettre intitulée "avis à mes voisins", datée du 26 avril 2020 et portant la signature d'une personne dénommée L_____, demandant à ses voisins de ne plus faire de bruit pendant la nuit. Elle a en outre requis l'audition de ses médecins-traitants, lesquels connaissaient son parcours médical et pouvaient notamment attester du fait qu'il était indispensable qu'elle vive au rez-de-chaussée. Enfin, elle a fait parvenir au Tribunal une clé USB contenant des enregistrements audio effectués selon elle depuis son appartement. Ces enregistrements ne

comportent aucune indication quant à la date, l'heure et le lieu exact (pièce de l'appartement) où ils ont été effectués.

Par écritures du 21 juin 2021, réplique et duplique des 6 et 8 juillet 2021, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable pour avoir été introduit auprès de l'instance d'appel (art. 122 let. a LOJ), dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 3 et 311 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), qui statue sur des prétentions pécuniaires pour une valeur litigieuse supérieure à 10'000 fr. dans la mesure où l'appelante conclut à la restitution de 282 fr. 40 par mois du 1er juillet 2014 au 31 août 2015 ainsi que de 267 fr. 80 par mois dès le 1er septembre 2015, intérêts en sus (art. 308 al. 2 CPC).

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. L'appelante reproche tout d'abord au Tribunal d'avoir insuffisamment motivé sa décision, violant ainsi son droit d'être entendue.

2.1 Le droit d'être entendu, garanti notamment par l'art. 29 al. 2 Cst., implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3; arrêt du Tribunal fédéral 1C_361/2020 du 18 janvier 2021 consid. 3.1). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 145 IV 99 consid. 3.1; 143 III 65 consid. 5.2).

Le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre

en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2015 du 20 octobre 2015 consid. 3.1).

En principe, le droit d'être entendu est une garantie procédurale à caractère formel, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 141 V 495 consid. 2.2; 127 V 431 consid. 3d/aa). Une violation du droit d'être entendu en instance inférieure peut toutefois être réparée, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, lorsque l'intéressé a eu la faculté de se faire entendre en instance supérieure par une autorité disposant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (ATF 130 II 530 consid. 7.3; 127 V 431 consid. 3d/aa; 126 V 130 consid. 2b).

2.2 En l'espèce, c'est à tort que l'appelante se plaint de ce que le Tribunal aurait omis de tenir compte, dans l'appréciation de la cause, du témoignage de ses deux voisines, dont l'une avait déclaré que l'immeuble était mal insonorisé et l'autre qu'elle avait aperçu à une reprise l'un des enfants de la voisine jouer au ballon contre le mur d'une pièce à 1h30 du matin. En effet, dans le jugement querellé, le premier juge a retranscrit de manière fidèle et précise les déclarations de l'ensemble des témoins auditionnés, en particulier les déclarations des deux voisines précitées en lien avec la faible isolation phonique de l'immeuble et l'épisode du jeu de ballon à 1h30 du matin. Il a ensuite considéré que les témoignages n'avaient pas permis de confirmer l'existence de nuisances sonores dépassant le seuil de ce qui était tolérable dans un immeuble d'habitation, qui plus est mal insonorisé. Même si cette motivation était succincte, elle permettait à l'appelante de comprendre les motifs ayant guidé le Tribunal et, partant, d'attaquer la décision en connaissance de cause, ce qu'elle a d'ailleurs été en mesure de faire.

C'est également à tort que l'appelante soutient que le Tribunal aurait complètement ignoré ses allégués relatifs à l'impact des nuisances sonores sur sa santé, puisque les plaintes de l'appelante à ce sujet ont été expressément mentionnées dans la partie EN FAIT du jugement querellé. En outre, il a été tenu compte de cet élément dans l'appréciation globale des preuves, puisque le Tribunal est arrivé à la conclusion que ce n'étaient pas les nuisances qui dépassaient le seuil de ce qui était tolérable dans un immeuble d'habitation, mais plutôt l'appelante qui était particulièrement sensible au bruit, ce qu'avait relevé son fils et résultait en outre du motif de sa demande de changement de logement de 2003.

Enfin, c'est sans arbitraire que le Tribunal, procédant à une appréciation anticipée des preuves (cf. ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; 136 I 229 consid. 5.3), a renoncé à convoquer les médecins-traitant de l'appelante, le témoignage de ces derniers n'étant pas aptes à modifier son opinion. En effet, ces personnes n'auraient pu apporter aucun éclairage sur les éléments pertinents pour l'issue du litige, à savoir la réalité des nuisances sonores et leur intensité, puisqu'ils n'ont pas été témoins

directs des dérangements allégués. Les médecins de l'appelante auraient uniquement pu s'exprimer sur les problèmes de santé de cette dernière; or, cet élément n'était pas contesté en tant que tel, de sorte qu'il n'avait pas à être prouvé (cf. art. 150 al. 1 CPC). Cela étant, il est vrai que le Tribunal aurait pu exposer, dans le jugement querellé, les motifs de son refus d'administrer ces preuves. Une telle violation du droit d'être entendu, laquelle peut être qualifiée de faible, peut toutefois être réparée dans le cadre du présent arrêt, compte tenu du pouvoir de cognition complet dont dispose la Cour.

Au vu de ce qui précède, les griefs de l'appelante tirés de la violation de son droit d'être entendue seront intégralement rejetés.

3. L'appelante se plaint d'une violation de l'art. 247 al. 2 let. b CPC. Elle fait valoir que si le Tribunal considérait qu'elle n'avait pas démontré à satisfaction de droit le caractère excessif des nuisances sonores, il aurait dû instruire la cause plus en détail et non simplement la débouter de toutes ses conclusions.

3.1 Le procès en consignation du loyer - lequel englobe tous les droits que l'art. 259a al. 1 CO confère en cas de défaut de la chose louée, invoqués par le locataire dans la procédure de consignation et pour lesquels la consignation lui fournit un moyen de pression (ATF 146 III 63 consid. 4.4) - est soumis à la procédure simplifiée, quelle que soit la valeur litigieuse (art. 243 al. 2 let. c CPC).

En vertu de l'art. 247 al. 2 let. a CPC, le tribunal doit établir les faits d'office. Il s'agit là de la maxime inquisitoire simple, ou sociale et non de la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon celle-là, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés, mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. En outre, le tribunal ne doit pas tenir compte de faits qui n'ont pas été allégués et il ne lui appartient pas de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (ATF 141 III 569 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 4.1.1).

3.2 En l'espèce, l'appelante n'indique pas quels actes d'instruction complémentaires auraient dû être opérés par le Tribunal.

En tout état, il appartenait à cette dernière, représentée par un avocat, d'alléguer les faits qu'elle estimait pertinents pour la résolution du litige. Le Tribunal n'avait pas à se livrer à une quelconque investigation de sa propre initiative, ni à interpeller les parties, ou à rechercher dans le dossier pour tenter de trouver des

moyens de preuve en faveur de l'appelante. Il a, à juste titre, fait preuve de retenue, comme la maxime inquisitoire sociale lui commandait de le faire.

Le moyen tiré de la violation de l'art. 247 al. 2 let. b CPC est ainsi mal fondé.

4. Sur le fond, le Tribunal a considéré que l'appelante n'avait pas établi que les nuisances dont elle se plaignait étaient excessives et constitutives d'un défaut de la chose louée. Les témoignages recueillis n'avaient pas confirmé ses dires. Cela était corroboré par le fait que l'appelante n'avait pas émis de réclamation à ce sujet entre 2011 et 2014 et entre 2015 et 2019 alors que, selon ses allégations, les nuisances persistaient de manière ininterrompue depuis 2011. Elle était particulièrement sensible au bruit, ce qui était attesté par le fait que son fils, qui avait vécu plusieurs années dans le même appartement, n'avait été réveillé que deux fois.

L'appelante fait valoir que l'existence de nuisances excessives est établie par le témoignage de son fils, par celui de K_____ et par l'"avis aux voisins" qu'elle a produit. Les affirmations du président de l'intimée n'étaient pas déterminantes, du fait de sa position, pas plus que celle du témoin J_____, membre de la coopérative intimée, dont l'appartement n'avait qu'un seul mur commun avec celui de F_____. La résiliation du bail de cette dernière attestait de l'existence des nuisances. Elle avait appelé la police à plusieurs reprises, mais plusieurs de ces appels n'avaient pas fait l'objet de document écrit. Elle avait cessé de réagir car la bailleresse ne donnait aucune suite à ses doléances. Elle avait même été hospitalisée du fait du stress provoqué par le bruit de sa voisine.

4.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO).

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, Le bail à loyer, éd. 2019, p. 303).

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 256 al. 1 CO); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1 et 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A-208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 conssid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

S'agissant du bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la nuisance sonore doit dépasser les limites que le locataire doit supporter en fonction de l'usage normal de la chose louée; elle a cité l'exemple de voisins particulièrement bruyants ou d'un immeuble dont l'isolation phonique est exceptionnellement mauvaise; elle a également relevé que des nuisances sonores propres à perturber le sommeil dans un logement d'habitation étaient excessives (arrêts du Tribunal fédéral 5A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 4C_368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les références citées, publié in MietRecht Aktuell (MRA) 2005 p. 196 ss.).

Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire doit normalement compter (et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu), il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté, ainsi que des activités exercées dans l'immeuble et du comportement normalement prévisible des autres occupants. Une absence de réaction du locataire pendant un an est difficilement compatible avec la notion de défaut restreignant l'usage de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 précité consid. 3.2).

4.2 En l'espèce, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait pas établi que les bruits provenant de l'appartement de sa voisine excédaient les limites admissibles dans un immeuble de ce type, au point de constituer un défaut de la chose louée.

Aucun autre voisin n'a confirmé que F_____ et sa famille provoquaient des nuisances sonores excessives.

La voisine de palier de celle-ci, J_____, a précisé qu'elle n'était pas incommodée par le bruit provenant de l'appartement de la locataire précité, alors même que son logement a un mur en commun avec celui de cette locataire, dont la cuisine jouxte la chambre de la fille du témoin. Contrairement à ce qu'allègue l'appelante, une cuisine est bien une pièce à vivre et ce témoignage confirme les allégations de l'intimée selon lesquelles les plaintes de l'appelante sont infondées. Si le témoin a indiqué qu'elle entendait des bruits de douche provenant des appartements voisins, elle n'a pas ajouté que ceux-ci dépassaient la mesure du tolérable. Le fait que J_____ soit membre de la coopérative intimée ne permet pas à lui seul de retenir que son témoignage devrait être écarté. L'appelante n'allègue d'ailleurs pas que cette personne aurait dû être entendue comme partie et non comme témoin.

L'existence de nuisances excessives n'est pas non plus établie par les déclarations du témoin K_____, qui n'a constaté qu'une seule fois qu'un enfant jouait au ballon contre le mur vers 1h30 du matin dans l'appartement de F_____.

Le témoignage du fils de l'appelante doit quant à lui être apprécié avec réserves, compte tenu des liens familiaux qui les unissent. Même s'il a confirmé que sa mère était incommodée par les nuisances sonores provenant de l'appartement de F_____, il a nuancé cette affirmation en précisant qu'il était moins sensible au bruit que sa mère et que le bruit ne l'avait réveillé qu'à une ou deux reprises entre 2003 et 2018.

L'audition des enregistrements versés à la procédure par l'appelante ne révèle pas non plus la présence de nuisances sonores excessives. En outre, comme l'a relevé le Tribunal, ces enregistrements n'ont pas de valeur probante particulière faute d'indications quant au moment (heure du jour ou de la nuit) et à l'endroit (pièce de l'appartement) de leur enregistrement, étant souligné que les exigences concernant la tolérance au bruit sont différentes s'agissant de bruits diurnes ou nocturnes.

Le document intitulé "avis au témoin" produit par l'appelante n'est pas non plus décisif. Aucune indication de lieu ne figurant sur cette pièce, l'on ignore à quoi elle se rapporte et rien ne permet de retenir que les doléances de la personne qui l'a établie, dont on ignore tout, sont dirigées contre F_____.

L'hospitalisation de l'appelante en 2015, due selon ses dires au stress provoqué par le bruit généré par sa voisine, ne démontre pas que ce bruit constitue une nuisance

inacceptable au sens de la jurisprudence. Cet élément confirme par contre que l'appelante présente une sensibilité inhabituelle au bruit, ce qui est attesté par le fait qu'elle estimait déjà que l'appartement qu'elle occupait avant celui concerné par la présente procédure était trop bruyant ainsi que par le témoignage de son fils.

La résiliation du bail de F_____ ne suffit pas à démontrer la réalité des défauts allégués par l'appelante. L'intimée a sur ce point expressément relevé qu'elle avait procédé ainsi dans l'espoir de mettre fin à ce litige, alors même qu'elle estimait que les griefs de A_____ étaient infondés.

L'on remarquera de plus que les déclarations de l'appelante concernant les nuisances manquent de cohérence. En cours de procédure de première instance, l'appelante a soutenu que les bruits provenant de l'appartement de sa voisine du premier étage avaient débuté en 2011. Elle n'en a toutefois informé la bailleresse que trois ans plus tard, en août 2014. L'appelante n'explique pas les raisons de ce silence prolongé. Or, s'il est raisonnable qu'un locataire attende quelques semaines, voire quelques mois, avant d'informer la bailleresse des problèmes de voisinage rencontrés, une absence de réaction pendant près de trois ans constitue un indice sérieux de l'absence de défaut. On ignore également pour quelle raison l'appelante s'est abstenue de se plaindre des dérangements allégués entre septembre 2015 et octobre 2019. Les raisons évoquées à ce titre, à savoir le manque de réactivité de l'intimée, ne sont pas corroborées par les éléments du dossier, dont il résulte que la bailleresse a systématiquement répondu aux plaintes de l'appelante et pris des mesures auprès de sa voisine pour que la situation se pacifie.

La thèse de l'appelante selon laquelle ses voisins du dessus auraient adopté un comportement bruyant à compter de 2011, depuis le remariage de sa voisine, ne trouve en outre aucune assise au dossier. L'on peine en effet à déceler en quoi l'arrivée du nouvel époux de la voisine aurait été la cause des dérangements allégués, dès lors que les bruits dont se plaint l'appelante ne sont pas ceux provoqués par ce dernier, mais par les enfants de sa voisine (sauts, courses, cris, jeux de ballons, bruits de trottinettes) et par sa voisine elle-même (bains nocturnes). Or, ces personnes résidaient déjà dans l'immeuble lors de l'arrivée de l'appelante en décembre 2003 et cette dernière ne s'est jamais plainte de leur comportement pendant plus de sept ans. En outre, il résulte du dossier et des propres déclarations de l'appelante que les désagréments ont perduré après le départ du second époux de la voisine en 2018. Il s'ensuit qu'aucun lien ne peut être établi entre les nuisances sonores alléguées et la présence de ce dernier dans l'immeuble, et qu'il n'est pas avéré que les bruits dont se plaint l'appelante n'existaient pas déjà en 2003.

Il ressort de ce qui précède que les bruits dont se plaint l'appelante constituent des désagréments inévitables inhérents à une vie en communauté et qu'ils ne dépassent pas la mesure de ce qui est tolérable, compte tenu des caractéristiques de l'appartement litigieux, de son loyer et de la situation de l'immeuble.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a nié l'existence d'un défaut de la chose louée et débouté l'appelante de ses conclusions en validation de la consignation de loyer, en remise en état de la chose louée et en réduction de loyer.

Partant, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

5. 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.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 octobre 2021 par A_____ contre le jugement JTBL/738/2021 rendu le 2 septembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27410/2019-6-OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :	La greffière :
Ivo BUETTI	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.