



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4526/2017

ACJC/1398/2019

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 30 SEPTEMBRE 2019**

Entre

1) Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____,**2) Monsieur C_____**, domicilié _____,

appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2018, comparant tous trois par Me Gabriel RAGGENBASS, avocat, place de Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

Monsieur D_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Marie-Flore DESSIMOZ, avocate, chemin du Grand-Puits 42, 1217 Meyrin, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.10.2019.

EN FAIT

A. a. D_____ est propriétaire d'une maison construite dans les années cinquante sise [no.] _____, route 1_____ à E_____ [GE], laquelle abrite deux appartements, avec jardin.

Le mur de séparation des logements consiste dans un galandage de 6 cm environ recouvert de papier peint et de peinture. Les escaliers intérieurs et les planchers des étages sont en bois.

b. Au mois d'août 2015, D_____ a remis à bail l'un de ces appartements à F_____ et G_____, qui y habitent avec leurs enfants.

G_____ exploite dans l'appartement une école de musique pour enfants sous la forme de l'association H_____.

c. Par contrat signé le 19 octobre 2015, le bailleur, représenté par la régie I_____ (ci-après : la régie), a remis à bail à A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) et à C_____, «conjointement et solidairement responsables», le second appartement situé dans la villa, composé de six pièces.

C_____, qui n'a jamais habité l'appartement, a signé le contrat de bail en qualité de garant, ce dont la régie avait été informée par courriel de A_____ du 14 octobre 2015.

La durée initiale du bail a été prévue pour une année, soit du 1^{er} novembre 2015 au 1^{er} octobre 2016, le contrat devant se renouveler par la suite d'année en année sauf résiliation signifiée quatre mois avant l'échéance.

Le loyer initial a été fixé à 2'600 fr. par mois, charges non comprises.

Selon les clauses particulières du contrat de bail, l'appartement était repris en l'état, le loyer ayant été fixé en tenant compte de son état de vétusté, et les locataires ont déclaré avoir connaissance du fait que leur voisin direct exploitait une école de musique dans le logement contigu, engendrant des nuisances sonores durant la journée.

Les parties ont également déclaré connaître et accepter les conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève, qui ont été intégrées au contrat de bail.

d. Le mardi 22 mars 2016 à 23 h 35, les locataires ont demandé par sms à leurs voisins de faire moins de bruit.

Ils ont renouvelé leur demande à des dates indéterminées, notamment celle de ne pas «déménager des meubles» à deux reprises, un dimanche soir entre 21h30 et 22h et un autre soir jusqu'à 23h.

Les voisins ont admis que le premier soir évoqué ils étaient en train de ranger du matériel après un stage. Pour la seconde fois, ils ont indiqué ne pas avoir été là pour n'être rentrés de soirée que vers 2h du matin et qu'ils allaient voir avec leur fille ce qu'il en était.

e. Par courrier du 11 avril 2016, la régie a rappelé aux locataires et à leurs voisins de respecter l'art. 36 des règles et usages locatifs en vigueur dans le canton de Genève, en particulier en matière de voisinage.

f. Par courriel du 19 avril 2016, A_____ a répondu à la régie que c'était ses voisins qui étaient à l'origine de nuisances sonores excessives le soir et le week-end - par le démontage des décors de leurs stages et la pratique d'instruments de musique après 22h - lesquelles réveillaient leurs enfants. Ils se sont également plaints du fait que leurs voisins marchaient avec des chaussures à talon tard le soir, et que le bruit que cela provoquait sur le parquet résonnait dans les murs, et d'organiser des fêtes avec de nombreuses personnes jusque tard le soir.

g. L'association H_____ a organisé un spectacle les samedi 28 mai 2016 à 16h et dimanche 29 mai 2016 à 10h30.

h. Au mois de juin 2016, une rencontre a été organisée dans les locaux de la régie en présence du bailleur, des locataires, de F_____ et de G_____. Aucune solution n'a pu être trouvée au vu des déclarations diamétralement opposées des précités.

i. Par courriel du 25 juin 2016, les locataires ont à nouveau reproché à leurs voisins d'importantes nuisances sonores liées à la pratique d'instruments de musique ou au déplacement de meubles, le soir ainsi que les week-ends et les jours fériés.

j. Le 11 août 2016, les locataires ont indiqué au bailleur que les problèmes rencontrés avec leurs voisins persistaient. Au-delà des nuisances sonores d'ores et déjà évoquées, il était désormais également question de bruit de télévision tard le soir, et d'une fête qui avait eu lieu le 10 août 2016.

k. Par courriel du 20 août 2016, les locataires ont à nouveau rappelé à F_____ et G_____ l'importance des nuisances sonores subies. Ils leur ont demandé en particulier de cesser, après 22 heures, de déplacer des meubles de cuisine (chaises et table) et de claquer les tiroirs, de porter des chaussures à talons et d'utiliser leur système "home cinema" car les basses faisaient trembler leur logement. Ils ont indiqué avoir conscience du fait que la villa était très mal insonorisée, mais ils souhaitaient que leurs voisins fassent un effort de comportement.

l. Par courrier électronique du 21 août 2016, les locataires ont sollicité l'intervention du bailleur car leurs voisins organisaient le jour même un

anniversaire dans le cadre de leur activité professionnelle, ce qui engendrait des nuisances sonores liées à la pratique d'instruments de musique.

m. Dans sa réponse du 23 août 2016, le bailleur les a incités, ainsi que leurs voisins, à régler le litige de façon amiable.

n. Par pli recommandé du même jour, les locataires ont réitéré leurs doléances auprès de la régie et indiqué qu'ils solliciteraient une réduction de loyer de 20% à compter du 20 avril 2016 à défaut d'intervention du bailleur.

o. Par courriel du 20 septembre 2016, la régie a répondu aux locataires qu'elle ne disposait d'aucun élément concret permettant une éventuelle résiliation du bail précédée d'une vaine mise en demeure, les voisins ayant contesté leurs doléances.

p. Le 26 octobre 2016, les locataires ont transmis à la régie une liste de propositions permettant, selon eux, d'atténuer les nuisances sonores subies, notamment la pose d'un parquet flottant, de patins sous les tables et les chaises, la suppression du port de chaussures à talon après 22h et l'installation d'amortisseurs de portes.

q. S'étant vu répondre par la régie qu'il leur appartenait d'établir que les règles en matière de bruit étaient dépassées, les locataires ont sollicité l'intervention du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (SABRA). Ce dernier est intervenu entre le mardi 29 novembre et le lundi 5 décembre 2016 et a procédé à une analyse le mercredi 30 novembre 2016, jour où l'appartement a été inoccupé une bonne partie du temps. Les mesures avaient été effectuées dans une pièce jouxtant les locaux de l'association.

Les résultats les plus significatifs des mesures durant cette journée laissent apparaître qu'un bruit de tambour a été mesuré à 9:52:01, 9:52:57, 10:57:16, 11:00:45, 11:05:13, 15:47:51 et à 15:53:19 et que le niveau de bruit provenant de ces tambours a varié de 33 à 43 Leq dB(A), soit de 39 à 49 dB(A) avec l'ajout d'une correction de 6 dB(A). Le SABRA a considéré que la valeur limite de 40 DEP admise entre 7h et 19h avait été ainsi dépassée de 1 à 9 dB(A).

Le soir, un bruit de meuble avait été entendu à 21:35:17 et à 23:01:06 avec des niveaux sonores respectifs de 46 et 45 Leq dB(A), soit de 52 et 51 dB(A) avec l'ajout d'une correction de 6 dB(A). Le SABRA a considéré que les valeurs limites de 35 DEP admise entre 19h et 22h et de 30 DEP admises entre 22h et 7h avaient été dépassées de 17 et 21 dB(A).

Dans son rapport, le SABRA a expliqué que la directive sur le bruit des établissements publics (DEP) du Cercle Bruit Suisse prévoyait que les immissions de bruit dans les appartements voisins ne devaient pas dépasser, toutes fenêtres fermées, les valeurs de 40 dB(A) entre 7h et 19h, 35 dB(A) entre 19h et 22h et

30 dB(A) entre 22h et 7h. Lorsque la musique était audible, une correction de 6 dB(A) était ajoutée aux valeurs mesurées pour tenir compte des composantes tonales ou rythmiques.

Le SABRA a également mentionné que d'après l'Organisation mondiale de la santé (OMS), les valeurs guides à l'intérieur des chambres à coucher étaient de 30 dB LAeq pour le bruit continu et de 45 dB LAm_{ax} pour des événements sonores simples. Pendant la nuit, les niveaux sonores extérieurs se produisant à environ un mètre des façades des chambres à coucher ne devraient pas excéder 45 dB LAeq de sorte que les gens puissent dormir avec les fenêtres ouvertes. Un niveau maximal de bruit plus grand que 45 dB(A) à l'intérieur d'une chambre à coucher perturbait le sommeil. De même pour un niveau maximal de bruit supérieur à 60 dB(A) à l'extérieur.

Le SABRA a retenu que les enregistrements avaient démontré une audibilité de musique et de déplacement de mobilier et/ou d'éléments de décors, entraînant une possible perturbation du sommeil. Cette association ne pouvait donc poursuivre son activité dans les locaux sans un assainissement demandant une amélioration importante de l'isolation acoustique.

r. Par pli recommandé du 16 décembre 2016, l'assurance juridique des locataires a informé la régie que les nuisances perduraient. Elle a joint à son courrier un papillon selon lequel un spectacle devait se tenir le week-end même, ce qui allait à nouveau engendrer des nuisances sonores.

A teneur de ce papillon, des contes pour enfants ont été donnés le samedi 17 décembre à 16h, le dimanche 18 décembre à 11h et 16h et le mercredi 21 décembre à 10h30 et 16h.

s. Par courriel du 17 décembre 2016, le bailleur a suggéré aux locataires de laisser passer le week-end et de tenter un dialogue la semaine suivante afin de mettre à plat les griefs respectifs des uns et des autres.

t. Le 6 janvier 2017, les locataires ont encore reproché à leurs voisins d'avoir fait "ronfler" le moteur de leur véhicule devant leur chambre la veille au soir. Leur fils s'était également amusé, lors de la même soirée, à frapper contre les murs et à crier.

B. a. Par requête déposée par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 2 mars 2017, A_____, B_____ et C_____ ont conclu à ce que le Tribunal leur octroie une réduction de loyer de 30% depuis le 1^{er} janvier 2016 et jusqu'au 30 mars 2017, condamne D_____ à leur verser les sommes de 11'700 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 septembre 2016 à titre de trop perçu de loyers, de 2'400 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 juin 2016 à titre de remboursement des charges liées à l'entretien du jardin du 1^{er} novembre 2015 au 30 mars 2016, et de

40'000 fr. avec intérêts à 5% dès le 30 mars 2017 à titre de remboursement des travaux à plus-value réalisés dans l'appartement, et libère en leur faveur la garantie bancaire en 7'800 fr. constituée auprès de [la banque] J_____.

b. Par avis officiel du 8 mars 2017, non contesté, le contrat de bail a été résilié pour le 1^{er} octobre 2017, le bailleur entendant récupérer les locaux pour son usage personnel.

Les locataires ont été libérés de leurs obligations pour le 1^{er} avril 2017.

c. Non conciliée lors de l'audience du 8 mai 2017, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 7 juin 2017.

d. Par mémoire de réponse du 28 septembre 2017, le bailleur a conclu au rejet de la demande.

e. Entendu par le Tribunal lors de l'audition des parties, A_____ a déclaré que lors de sa visite de l'appartement, l'ancienne locataire, K_____, lui avait indiqué que l'école de musique générait du bruit. F_____ et G_____, qui étaient également présents, l'avaient assuré que l'école ne dispensait pas de cours après 18 heures. Il était toutefois vite apparu que les voisins effectuaient sans cesse des répétitions pour des spectacles, déplaçaient des décors monumentaux à l'intérieur de leur appartement et jouaient de la musique, en particulier du tambour, à des heures tardives.

Selon B_____, l'ancienne locataire n'avait pas eu le temps de se rendre compte des nuisances sonores puisque les voisins avaient emménagé un ou deux mois avant qu'elle ne quitte l'appartement. Les cours dispensés l'après-midi par l'école de musique ne leur posaient pas de problème, contrairement aux activités nocturnes des voisins. Il s'agissait notamment de la construction de matériel, du déplacement de décors et de meubles. Il y avait également de la musique, tout cela parfois jusqu'à une heure du matin. Le soir, les bruits réveillaient les enfants. Les voisins devaient également les entendre. Des spectacles étaient par ailleurs organisés pendant le week-end ou durant les vacances. Ils étaient restés dans le logement litigieux dans la mesure où le bruit durant la journée ne les dérangeait pas et où ils avaient l'espoir que les nuisances sonores nocturnes cessent.

C_____ a déclaré n'avoir jamais habité l'appartement et être uniquement intervenu à titre de garant lors de la signature du contrat de bail. En tant qu'ami de la famille, il se rendait environ une fois par mois chez les époux A_____/B_____ pour dîner et il avait pu constater des nuisances sonores provenant de l'appartement voisin. Il s'agissait de musique ou de percussions, audibles principalement depuis la cuisine, parfois depuis d'autres pièces, jusqu'à 22h ou minuit. Parfois, les enfants se levaient en pleurant à cause du bruit.

D_____ a déclaré qu'il n'y avait pas de place dans l'appartement de F_____ et G_____ pour installer une scène ou de grands décors. En tout état, il n'aurait pas accepté qu'il y ait des spectacles le soir dans l'appartement.

f. Entendu en qualité de témoin par le Tribunal, L_____, directeur de la régie en charge de l'appartement litigieux a déclaré que A_____ lui avait fait part des difficultés rencontrées avec les voisins. Il s'était entretenu avec F_____ et G_____, lesquels avaient une version diamétralement opposée de celle des locataires, se plaignant à leur tour de leur attitude.

K_____, ancienne locataire, a déclaré que l'isolation de la villa n'était pas parfaite. Lorsqu'elle se trouvait au rez-de-chaussée, elle entendait ses voisins depuis la cuisine et le salon, sans que cela ne soit dérangeant. Elle ne les entendait pas lorsqu'elle se trouvait au premier étage. Il n'y avait pas de problème particulier le soir et elle ne se souvenait pas avoir été dérangée une seule fois par F_____ et G_____ lorsqu'ils organisaient des activités avec les enfants.

M_____, une amie des époux A_____/B_____, a déclaré s'être rendue à deux reprises chez les locataires, une fois l'après-midi et une autre fois jusqu'au soir. Lors de sa seconde visite, elle avait entendu depuis l'étage des bruits de déménagement provenant de l'appartement voisin durant environ 30 à 40 minutes, vers 22h30-23h.

G_____ a confirmé qu'elle exerçait à son domicile certaines activités en lien avec H_____, étant précisé que l'association avait également d'autres locaux. Elle accueillait des enfants entre 1 et 6 ans, avec leurs parents, pour des activités musicales, ainsi que des enfants plus âgés pour des cours privés de violon qui avaient lieu en semaine, durant la journée, à l'exclusion du week-end. Les spectacles regroupant de nombreux enfants étaient organisés sur un autre site. Avant Noël, elle organisait généralement un ou deux spectacles de contes, le mercredi ou le samedi. Ceux-ci regroupaient environ 30 à 35 personnes, qui s'asseyaient par terre, sur des coussins. Des semaines à thème étaient parfois organisées, dont une sur le thème des indiens avec des ateliers de percussion le mercredi. Les percussions ne duraient toutefois pas plus de quinze minutes d'affilée. Lors de l'emménagement des époux A_____/B_____, A_____ était venu prendre un café alors qu'elle donnait un atelier de percussion. Il lui avait indiqué que cela ne le dérangeait pas, et avait même inscrit ses enfants audit atelier, avant de les en retirer lorsque les relations entre les parties étaient devenues conflictuelles. A_____ leur envoyait systématiquement des SMS pour se plaindre du moindre bruit, ce qui constituait du harcèlement. Lors de la réunion qui s'était tenue à la régie au printemps 2016, dans une optique de conciliation, le bailleur avait essayé de comprendre ce qu'il se passait, mais les allégations de A_____ ne correspondaient absolument pas à la réalité. Elle avait eu

connaissance du rapport du SABRA qu'elle contestait en raison d'irrégularités dans les mesures effectuées.

F_____ a confirmé les explications de sa compagne s'agissant des activités de H_____. Il a précisé que les seuls décors utilisés étaient des tissus décorés, tenus par des structures, ainsi que des spots, matériel qui était entreposé à leur domicile ou à la cave. F_____ a expliqué qu'avec sa compagne, ils entendaient également les enfants des locataires ainsi que d'incessants bruits de perceuse. Lorsqu'ils avaient essayé de discuter avec leur voisin afin de trouver un arrangement, celui-ci n'avait rien voulu entendre.

- C. Par jugement JTBL/953/2018 du 30 octobre 2018 rendu entre A_____, B_____ et C_____, d'une part, et D_____, d'autre part, le Tribunal a ordonné en tant que de besoin la libération de la garantie bancaire constituée auprès de [la banque] J_____ le 21 octobre 2015 pour la villa de six pièces sise au rez-de-chaussée de l'immeuble situé [no.] _____, route 1_____ à E_____, ainsi que de tout intérêt y afférent, en faveur de A_____ et B_____ (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

S'agissant du seul point encore litigieux en appel, le Tribunal a retenu que les locataires avaient admis ne pas avoir été dérangés par les activités de l'école de musique durant la journée, lesquelles étaient connues au moment de la signature du contrat de bail. Si la maison, vu sa vétusté, était mal isolée phoniquement, les locataires n'avaient pas apporté la preuve que les nuisances sonores qu'ils alléguaient avoir subies seraient constitutives d'un défaut de la chose louée d'une ampleur telle que justifiant une réduction de loyer.

En outre, il ne pouvait être reproché au bailleur d'être resté inactif puisqu'il était intervenu à maintes reprises pour tenter de concilier les voisins et rétablir des rapports harmonieux.

- D. a. Le 3 décembre 2018, un appel a été déposé au greffe de la Cour de justice. L'acte porte sur la page de garde les noms de A_____, B_____ et C_____ représentés par un avocat commun. A_____ et B_____ ont conclu à l'annulation partielle du jugement, qu'ils ont reçu le 2 novembre 2018, et à ce qu'une réduction de 30% du loyer du 1^{er} janvier 2016 au 30 mars 2017 leur soit accordée, D_____ devant être condamné à leur verser 11'700 fr. avec intérêts dès le 30 septembre 2016 au titre de trop perçus des loyers entre le 1^{er} janvier 2016 et le 30 mars 2017.

Ils ont produit des pièces nouvelles, soit un courrier au Ministère public du 4 mai 2018 et une ordonnance de classement du 19 novembre 2018.

- b. Par réponse du 16 janvier 2019, D_____ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel interjeté par C_____ et à la confirmation du jugement.

c. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

d. Les parties ont été informées le 4 mars 2019 de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5D_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2).

En l'espèce, dans leurs dernières conclusions de première instance, les locataires ont conclu au versement d'une somme totale de plus de 50'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, avec la précision qui suivra (consid. 3 ci-dessous).

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite toutefois des griefs suffisamment motivés qui sont formulés (art. 311 al. 1 CPC; ATF 144 III 394 consid. 4.3.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 5).

2. Les appelants ont produit des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

2.2 En l'espèce, l'ordonnance de classement du 19 novembre 2018 est recevable dans la mesure où elle porte sur un fait survenu postérieurement au jugement querellé. En revanche, le courrier au Ministère public du 4 mai 2018 est irrecevable car les appelants n'exposent pas pourquoi ils auraient été empêchés de le produire devant le Tribunal. Son contenu n'est, en tout état de cause, pas déterminant.

3. L'intimé fait valoir que l'appel interjeté par C_____ est irrecevable dès lors que celui-ci n'a pris aucune conclusion et que les appelants étant parties conjointes et solidaires au contrat de bail, A_____ et B_____ ne peuvent conclure seuls à l'annulation partielle du jugement de première instance.

3.1 3.1.1 La qualité pour agir (ou légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) est une question de droit matériel (ATF 125 III 82 consid. 1a; 123 III 60 consid. 3a; 121 III 118 consid. 3. Cette question - que le juge examine d'office - ressortit aux dispositions applicables au fond du litige; son défaut conduit au rejet de l'action, qui intervient indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention concernée (ATF 138 III 537 consid. 2.2.1).

Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun, soit un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat. Ainsi, les colocataires forment une consorité matérielle nécessaire et doivent, en principe, ouvrir action en annulation de la résiliation ensemble (art. 70 al. 1 CPC). Le contrat commun implique, au sens de l'art. 253 CO, la cession de l'usage d'une chose à plusieurs locataires. Lorsqu'une personne ne s'engage, au côté du locataire, qu'en tant que débitrice solidaire du loyer, en excluant d'occuper elle-même les locaux, il n'y a pas bail commun, mais reprise cumulative de dettes. Il appartient au locataire qui entend se prévaloir de l'existence d'un contrat de reprise cumulative de dettes de prouver qu'il n'était pas lié par un bail commun et que son engagement contractuel était limité au paiement du loyer et des charges (art. 8 CC) (arrêt du Tribunal fédéral 4C_103/2006 du 3 juillet 2006 consid. 3.1 in SJ 2007 I 1).

3.1.2 Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation du mémoire. L'interdiction du formalisme excessif impose, en effet, de ne pas se montrer trop strict dans l'appréciation de leur formulation, si, à la lecture de l'acte, l'on comprend clairement ce que sollicite le recourant (arrêts du Tribunal fédéral 5A_4A_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 1.1; 6B_364/2011 du 24 octobre 2011 consid. 1.1 et 4A_5/2011 du 24 mars 2011 consid. 1.2, rendus au sujet de l'art. 42 LTF; AUBRY GIRARDIN, Commentaire de la LTF, 2014, n° 18 ad art. 42 LTF).

3.2 En l'espèce, le nom de C_____ figure en tête du mémoire d'appel en qualité d'appelant aux côtés des locataires, et représenté par le même conseil que ces derniers. Certes, seuls les noms des locataires apparaissent dans les conclusions prises dans l'acte d'appel. Ce serait toutefois faire preuve de formalisme excessif de retenir que C_____ n'aurait pris aucune conclusion, alors qu'il appuie celles des locataires.

Par ailleurs, le jugement attaqué a désigné C_____ comme demandeur, à l'instar des locataires, après que ceux-ci ont participé à la procédure de première instance,

sans au demeurant que l'intimé ne s'y oppose. Ainsi, il était conforme que les trois personnes appellent du jugement. Il n'y a donc pas à examiner s'il existe une consorité matérielle nécessaire entre les trois appelants.

Le grief de l'intimé est ainsi infondé.

4. La seule question qui demeure litigieuse en appel a trait à la réduction de loyer.

4.1 **4.1.1** 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).

Lorsque le locataire invoque un prétendu défaut qui existait dès son entrée en jouissance de l'appartement, qu'il est cependant entré en possession des locaux sans réserve et n'a invoqué le défaut que beaucoup plus tard, il ne peut invoquer que les prétentions qu'il pourrait faire valoir en cas de défaut survenant en cours de bail (art. 258 al. 2 CO), soit les droits découlant des art. 259a à 259i CO (art. 258 al. 2 et 3 CO) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.1).

4.1.2 Si un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose 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 et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO).

La notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, dont il est question à l'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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1). 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, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

4.1.3 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 devait dépasser les limites que le locataire devait 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 4A_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.).

La notion de seuil de tolérance implique qu'un certain pouvoir d'appréciation est laissé au juge du fait. Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

4.1.4 L'art. 36 des règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (édition 2010) dispose que dans l'intérêt de l'ensemble des locataires, il est interdit d'incommoder les voisins d'une manière quelconque. Entre 22 heures et 7 heures, toute musique et bruit susceptibles d'être perçus hors de l'appartement sont interdits (let. a). Il est également interdit de faire un usage excessif d'appareils bruyants, d'appareils à reproduire le son (radio, TV, etc.) et d'instruments de musique (let. b).

4.2 En l'espèce, les locataires étaient conscients de prendre à bail un logement datant des années cinquante qui consistait dans une partie d'une maison qui avait été divisée en deux appartements par un simple galandage. Les locataires ont ainsi consenti à occuper un logement dont les qualités en matière d'isolation phonique se révélaient inférieures aux immeubles modernes. C'est notamment en raison de cette division particulière des logements que le loyer des appelants a été arrêté à 2'600 fr. par mois, hors charges, ce qui est peu élevé compte tenu du fait que les locataires disposaient également d'un jardin. En effet, selon les informations statistiques de l'Office cantonal de la statistique relatives au niveau des loyers en mai 2015 à Genève (cf. https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2015/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_27_2015.pdf), le loyer moyen, sans charge, pour un logement à loyer libre de six pièces pour un nouveau locataire, sans jardin, était de plus de 3'500 fr. à cette période.

Ils ont également été expressément informés de ce que leur voisin direct exploitait une école de musique, engendrant des nuisances sonores durant la journée; lors de la visite avant la prise de bail l'ancienne locataire les avaient informés que cette école faisait du bruit en journée. Entendue par le Tribunal, l'appelante a déclaré

que le bruit durant la journée ne dérangeait pas. Il n'y a donc pas lieu de se pencher sur la question de savoir si les normes en matière de bruit la journée en semaine ont été respectées puisque les locataires estiment ne pas avoir subi de désagrément en raison du bruit diurne.

En sus de son activité régulière, l'association a, durant la période litigieuse, organisé cinq séances de contes pour enfants, avant Noël entre 10h30 et 17h, réunissant une trentaine de personnes, ainsi qu'un spectacle le week-end du 28-29 mai 2016, à 16h le samedi et 10h30 le dimanche. Si en raison de la mauvaise isolation des logements les appelants ont pu subir des nuisances sonores de par ces événements, ces derniers étaient toutefois annoncés, ponctuels et peu fréquents - deux ou trois week-end par année - tout en se déroulant la journée à des horaires admissibles, ni trop tôt le matin, ni tard le soir, de sorte qu'il pouvait être exigé des locataires de les tolérer.

Les appelants n'ont pas prouvé que les voisins avaient organisé des soirées de manière régulière et que celles-ci seraient bruyantes, ni qu'ils se seraient adonnés à des répétitions de musique ou la fabrication de décors au-delà de 22h. En effet, les seuls courriers de plainte des appelants ne suffisent pas à prouver de tels faits. Certes, un témoin a indiqué avoir, à une reprise, entendu du bruit en soirée au-delà de 22h et C_____, partie à la procédure, qui rendait visite à ses amis une fois par mois environ, a déclaré que du bruit était entendu jusque dans la cuisine au point que cela réveillait parfois les enfants. Ces témoignages ne prouvent toutefois pas la récurrence et l'intensité objective du bruit allégués par les appelants.

Le SABRA a effectué des mesures qui font état de nuisances sonores dépassant les seuils admissibles. Ces mesures ont toutefois été prises uniquement pendant le laps de temps restreint d'une semaine de sorte que cela ne suffit pas à retenir que les voisins ont produit des bruits semblables de manière régulière en dehors de la période des relevés.

En définitive, au vu des circonstances très particulières du cas d'espèce, il sera considéré que les bruits provenant de chez les voisins, tels qu'ils ont été prouvés, ne constituaient pas un défaut de la chose louée.

4.3 Par conséquent, le jugement entrepris sera 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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 décembre 2018 par A_____, B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/953/2018 rendu le 30 octobre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4526/2017-1-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Alain MAUNOIR, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieures à 15'000 fr.