

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6811/2009

ACJC/497/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 22 AVRIL 2013**

Entre

A\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 août 2012, comparant par Me Karin Grobet Thorens, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

d'une part,

et

B\_\_\_\_\_ p.a. C\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, Genève, intimée, représentée par D\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés, le 24.04.2013.

---

## EN FAIT

- A. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour le 4 octobre 2012, A\_\_\_\_\_ appelle d'un jugement JTBL/874/2012 du 27 août 2012, communiqué par pli du 3 septembre 2012 et notifié le lendemain, par lequel le Tribunal des baux et loyers l'a déboutée de toutes ses conclusions (ch. 1), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés sous la référence \_\_\_\_\_, en faveur de B\_\_\_\_\_ (ch. 2), condamné A\_\_\_\_\_ au paiement de 100 fr. pour la taxe témoin (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

L'appelante sollicite l'annulation de ce jugement, concluant à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction. Subsidiatement, elle demande qu'un transport sur place soit ordonné, à ce que sa consignation de loyer soit validée à 100% et que la bailleuse soit condamnée à effectuer, à ses frais et dans les règles de l'art, plusieurs travaux.

**b.** B\_\_\_\_\_ (ci-après : la société coopérative) conclut à la confirmation du jugement querellé et à la déconsignation totale en sa faveur des loyers consignés.

**c.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la partie "EN DROIT", dans la mesure utile à la solution du litige.

- B.** Les éléments pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** La société coopérative a pour but de construire et mettre à disposition de ses membres des logements à des conditions favorables.

**b.** En date du 20 septembre 2007, cette société, représentée par la régie D\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie), a conclu un contrat de bail avec A\_\_\_\_\_ portant sur un appartement de 5 pièces avec jardin situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_, à \_\_\_\_\_.

A\_\_\_\_\_ est devenue sociétaire-locataire de cette société.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année (du 1<sup>er</sup> octobre 2007 au 30 septembre 2008) et le loyer a été fixé à 1'837 fr. par mois, charges comprises.

**c.** L'immeuble abritant cet appartement est composé de six allées (nos 1\_\_\_\_\_ à 6\_\_\_\_\_), chaque allée regroupant deux appartements, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au premier étage. Il a été achevé en 2007, de sorte que A\_\_\_\_\_ en est la première occupante.

**d.** Immédiatement après la livraison des appartements, divers problèmes de mal-façons ont été constatés. Des listes de retouches et finitions ont ainsi été établies et

---

les sociétaires-locataires ont été informés du fait que les travaux nécessaires allaient être ordonnés.

e. Lors de la séance plénière d'information de la société le 10 janvier 2008, à laquelle tous les sociétaires-locataires étaient présents, un certain nombre de mesures ont été envisagées pour remédier aux désordres d'ordre technique constatés au sein des appartements et des parties communes de l'immeuble. Il a notamment été question :

- de problèmes de fermeture et d'isolation affectant certaines portes palières;
- de défauts affectant les joints d'isolation de certaines fenêtres et portes-fenêtres;
- de l'éventuelle pose d'un adoucisseur d'eau afin de pallier le degré de dureté de l'eau;
- d'un éventuel dysfonctionnement de la ventilation des salles d'eau, qui semblait bruyante et qui tardait à évacuer l'humidité;
- d'infiltrations d'eau apparaissant en haut des escaliers menant aux caves;
- d'infiltrations d'eaux récurrentes affectant les paliers et l'entrée des appartements des deux sociétaires-locataires de l'allée no 6\_\_\_\_\_;
- de l'existence d'un jour au niveau des portes des sanitaires, permettant la circulation des flux provenant de la ventilation;
- de problèmes d'isolation phonique se caractérisant par des nuisances sonores se transmettant vraisemblablement de manière horizontale et verticale. A ce titre, E\_\_\_\_\_, l'architecte du chantier, a confirmé le recours, aux frais de la société coopérative, à un acousticien.

f. le 8 février 2008, F\_\_\_\_\_ (ci-après : le premier expert), de l'entreprise G\_\_\_\_\_ SA, a rendu un rapport suite à des mesures acoustiques effectuées au domicile de A\_\_\_\_\_.

Il a conclu à un dépassement des exigences minimales pour les bruits aériens, les bruits de chocs (en l'espèce les bruits de pas) et les bruits techniques (en l'espèce les écoulements sanitaires).

Le dépassement pour les bruits aériens provenait exclusivement des joints non étanches des portes palières; le dépassement (de 2 dB) pour les bruits de pas, affectant le séjour et la 3<sup>ème</sup> chambre de l'appartement de A\_\_\_\_\_, était certainement dû au sol en carrelage des pièces correspondantes de l'appartement du dessus (le séjour et la salle à manger), avec des liaisons rigides probables entre le sol et les rives; le dépassement (de 1 dB) de nuit pour les écoulements sanitaires était produit par le bruit très court de quelques gouttes qui tombaient après le passage principal de l'eau dans la salle de bains principale de l'appartement du

dessus et affectait la 2<sup>ème</sup> chambre de l'appartement de A\_\_\_\_\_. Aucune explication à ce phénomène n'avait été trouvée.

Le coût de cette expertise, supporté par la société coopérative, s'est élevé à 4'014 fr.

**g.** Sur demande de la régie, F\_\_\_\_\_ a examiné les sols et les plinthes de l'appartement situé au-dessus de celui de A\_\_\_\_\_ (dans lequel loge la famille H\_\_\_\_\_), afin de définir les éventuels travaux de réparation.

Il a communiqué ses constats partiels (car limités aux parties visibles) à la régie par courrier du 4 avril 2008, à savoir :

- que les plinthes en bois ne semblaient pas être responsables des défauts constatés, car le dépassement des exigences était essentiellement lié aux bruits très aigus, qui ne pouvaient être produits que par des contacts très rigides entre le sol et la structure du bâtiment. Dans la salle à manger, une partie des plinthes n'avait pas encore été posée, ce qui lui avait permis de constater que le carrelage était en général bien séparé des murs, avec la bande de rive présente jusqu'au niveau supérieur de la chape. Monsieur H\_\_\_\_\_, qui avait posé lui-même les plinthes, lui avait indiqué que cette caractéristique se retrouvait dans l'ensemble de l'appartement;
- qu'un défaut ponctuel très important était visible au raccord entre la tête du galandage séparant la cuisine de la salle à manger, le joint entre le carrelage et le galandage ayant été fait avec un mortier rigide;
- qu'aucun joint de séparation n'était présent sur le carrelage entre les différentes pièces carrelées, de sorte que les bruits se transmettaient horizontalement entre les pièces et qu'un défaut localisé dans une pièce influençait les autres. Selon les informations obtenues, les chapes étaient toutefois réalisées au mortier de ciment, avec un joint à la truelle entre chaque pièce;
- que les différents raccords devant être faits avec un joint souple l'avaient été avec un joint silicone adapté, mais qu'il n'était pas possible de vérifier l'absence de contact rigide sous ces joints.

L'expert préconisait ainsi de faire réparer le défaut visible au raccord entre le sol et la tête de galandage situé entre la cuisine et le coin à manger, en supprimant totalement cette liaison, puis de vérifier l'isolation de la chape du coin salle à manger et séjour. En l'absence d'autre défaut dans la cuisine et la salle à manger, cette réparation pourrait permettre d'obtenir le respect des exigences pour cette partie de l'appartement.

Le pronostic était plus délicat pour le séjour, mais il était possible que le défaut affectant la cuisine et la salle à manger ait également une influence sur l'isolation de la chape du séjour, étant donné la liaison rigide des sols entre les pièces.

**h.** Le 28 avril 2008, l'entreprise I\_\_\_\_\_ a effectué des travaux d'installations sanitaires en plaçant notamment une isolation de type "Geberit-Isol". Cette intervention fait vraisemblablement suite à celle de janvier 2008 effectuée par la société J\_\_\_\_\_ dans l'appartement de A\_\_\_\_\_ et qui avait pour but l'isolation antibruit de la colonne de chute.

**i.** Par courrier du 7 mai 2008, A\_\_\_\_\_ s'est plainte du manque de mesures entreprises pour remédier aux problèmes sonores constatés dans son appartement, à l'exception du sciage partiel de la plinthe du carrelage de la cuisine de son voisin du dessus, qui n'avait pas atténué les bruits. Elle se plaignait également d'un bruit d'impact dans le balcon et demandait qu'une proposition de travaux lui soit communiquée au plus tard le 28 mai 2008, faute de quoi elle demanderait une contre-expertise.

**j.** A une date non établie mais se situant vraisemblablement entre le 17 juin et le 1<sup>er</sup> octobre 2008, l'entreprise K\_\_\_\_\_ a procédé, sur demande de la société coopérative et à ses frais, au remplacement de l'ensemble des portes palières. Le coût de cette intervention s'est monté à 40'000 fr.

**k.** N'obtenant aucune réponse dans le délai imparti dans son courrier du 7 mai 2008, A\_\_\_\_\_ a mandaté la société L\_\_\_\_\_.

Le rapport, établi par M\_\_\_\_\_ (ci-après : le deuxième expert) le 20 août 2008, indique que les exigences relatives à l'isolation au bruit aérien étaient respectées, alors que celles relatives au bruit de chocs et aux bruits techniques ne l'étaient pas toujours.

En effet, un dépassement de 2 dB pour les bruits de chocs avait été constaté dans le séjour et la 1<sup>ère</sup> chambre de l'appartement de A\_\_\_\_\_. Ces bruits trouvaient leur source dans le séjour de l'appartement du dessus. De nombreux points de contacts rigides avaient été identifiés par les courbes de résultat mais n'avaient pas pu être localisés. Ils étaient probablement dus à des défauts ponctuels (contacts entre les plinthes et le carrelage ou entre la chape flottante et la structure du bâtiment et/ou des installations).

Un dépassement des normes pour les bruits techniques avait également été constaté dans la 1<sup>ère</sup> chambre de l'appartement de A\_\_\_\_\_, prenant sa source dans la salle de bains principale de l'appartement du dessus. Les dépassements étaient de 1 dB pour la chasse d'eau des toilettes, de 22 dB pour la lunette des toilettes, de 10 dB pour la tablette du lavabo, de 12 dB pour la tablette de la baignoire et de 13 dB pour le rebord de la baignoire.

L'acousticien préconisait une vérification de l'équipement de la chasse d'eau et des tablettes, en vue d'un éventuel remplacement. Le bruit généré par le couvercle des toilettes pouvait être largement diminué par la mise en place d'un couvercle avec amortisseurs.

L'examen de la composition de la dalle et une intervention à la source (par-dessus) permettrait probablement une amélioration (mise d'une sous-couche spécifique permettant de recoller un carrelage).

Pour le surplus, le bruit de fond (bruit de provenance extérieure) était très faible lors des mesures, et devait l'être encore plus pendant la nuit, de sorte que les bruits intérieurs à l'immeuble étaient plus facilement perçus comme gênants. Ainsi, bien que des améliorations pussent être envisagées du point de vue quantitatif, l'émergence des différents bruits resterait relativement importante. Les éventuelles améliorations envisagées devaient donc également être évaluées sur le plan qualitatif.

**l.** Après avoir demandé à la régie de lui faire un "*point de situation*" sur les mesures envisagées pour régler certains "*défauts*" (problèmes acoustiques, portes intérieures défectueuses, joints des fenêtres défectueux, décompte d'eau froide, mode de facturation de l'arrosage et d'autres points secondaires non précisés), A\_\_\_\_\_ a été informée le 9 octobre 2008 de ce que le conseil d'administration de la société coopérative réfléchissait quant à la procédure à adopter pour résoudre les difficultés phoniques, celle-ci devant être débattue lors de la séance de la société coopérative du 13 octobre 2008, puisque les problèmes posés étaient difficiles et la méthode à adopter incertaine.

**m.** Lors de la séance du 13 octobre 2008, divers travaux et retouches ont été passés en revue, dont notamment :

- les retouches éventuelles découlant du remplacement des portes palières;
- le remplacement des portes intérieures et des joints des fenêtres et des portes;
- la réfection du joint de dilatation entre les bâtiments (dalle sur sous-sol), qui n'avait pas été étanché et qui permettait vraisemblablement le passage de l'eau de provenance extérieure;
- la reprise de l'étanchéité des paliers de trois sociétaires-locataires (ceux de l'allée no 6\_\_\_\_\_ et l'un de l'allée no 1\_\_\_\_\_);
- la pose de joints de balcons (faisant suite à des courriers recommandés de plusieurs sociétaires-locataires);
- la finition des travaux suite aux dégâts des eaux provoqués "*à l'étage de N\_\_\_\_\_*" (1<sup>er</sup> étage);

---

Les participants se sont également interrogés sur l'obstruction de la canalisation d'eaux pluviales par des cailloux ainsi que sur la pente trop importante des balcons.

Enfin, les problèmes phoniques affectant l'appartement de A\_\_\_\_\_ ont été discutés, s'agissant notamment de la reprise de sa gaine technique sanitaire. Sous "*note hors PV*", il a été indiqué que (selon un architecte) si le défaut ne provenait pas de la plinthe, des contacts entre la chape et la dalle en béton étaient possibles et seraient dus surtout au passage de tuyaux (chauffage et conduits électriques). La correction préconisée par le deuxième expert, à savoir une pose d'une isolation avec un nouveau carrelage, pouvait être estimée à 20'000 fr. Une autre solution serait de poser un matériel approprié sur le plafond, cette variante étant évaluée à 10'000 fr.

**n.** Le compte-rendu de cette séance a été communiqué à A\_\_\_\_\_ le 20 octobre 2008.

**o.** Par courrier du 21 novembre 2008, A\_\_\_\_\_ a mis en demeure la société coopérative de lui faire part des mesures concrètes qu'elle comptait prendre pour supprimer les défauts liés à l'isolation phonique, les nuisances étant insupportables et mettant sa santé et ses nerfs à rude épreuve. Elle ne pouvait ainsi plus dormir sans somnifère ou boules Quiès. A défaut de réponse au 19 décembre 2008, elle a indiqué qu'elle consignerait son loyer dès le mois de janvier 2009.

**p.** Le 24 novembre 2008, la régie a informé la sociétaire-locataire de ce qu'un rendez-vous avait été pris le 26 novembre 2008 avec le deuxième expert, afin de définir les solutions à adopter, le but étant de chiffrer les montants des corrections phoniques devant être apportées.

**q.** Estimant qu'aucune réponse précise n'avait été donnée à son courrier du 21 novembre 2008, A\_\_\_\_\_ a procédé à la consignation du loyer du mois de janvier 2009 auprès de la caisse du Palais de justice de Genève, sous la référence \_\_\_\_\_.

**C. a.** Le 2 février 2009, A\_\_\_\_\_ a déposé une requête en validation de consignation de loyer et en exécution de travaux par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Elle demandait que les travaux suivants soient effectués :

1. suppression de l'ensemble des défauts d'isolation phonique;
2. suppression de l'humidité apparaissant sur le crépis de la chambre des parents;
3. suppression de la coulée d'eau sur le mur extérieur donnant sur le balcon de la chambre des parents;

4. suppression de la fissure dans la maçonnerie sous la fenêtre dans la chambre d'enfant;
5. réglage de la poignée de la porte-fenêtre du séjour;
6. réfection de l'ensemble des joints des fenêtres et des portes-fenêtres de l'appartement;
7. réfection des plinthes aux abords des fenêtres et des portes-fenêtres de l'appartement;
8. réfection de la peinture des plafonds de l'appartement;
9. réfection des joints, de la peinture du plafond et des appareils sanitaires dans les salles d'eau;
10. réfection du carrelage au-dessus de la fixation de la douche dans l'une des salles d'eau;
11. réfection du portillon sur la baignoire;
12. suppression du bruit persistant provenant des radiateurs des salles d'eau;
13. pose du WC manquant et des accessoires dans la salle d'eau qui comporte une douche;
14. réfection du crépis dans l'embrasure côté intérieur de la porte palière de la cuisine;
15. réglage de la nouvelle porte palière;
16. exécution de tous travaux utiles dans la cuisine en vue de supprimer l'odeur de moisi se dégageant de l'écoulement de l'évier;
17. réglage de la vitesse d'écoulement des eaux usées;
18. réglage de la répartition de l'eau froide;
19. mise en place de l'adoucisseur d'eau;
20. suppression des infiltrations d'eau dans la cave.

**b.** L'affaire n'ayant pas été conciliée, la cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers le 6 octobre 2009. La Commission de conciliation a toutefois donné acte à la société coopérative de son engagement de changer la lunette des toilettes de l'appartement situé au-dessus de celui de A\_\_\_\_\_ d'ici au 31 octobre 2009.

**c.** La société coopérative s'est opposée à ces requêtes, considérant que les dépassements des décibels étaient extrêmement minimes et donc à peine perceptibles. Certains problèmes liés à la mauvaise isolation avaient d'ailleurs déjà été résolus, comme le remplacement des portes palières, les travaux réalisés sur les installations sanitaires de l'appartement de A\_\_\_\_\_ et le remplacement de la lunette des

---

toilettes par un modèle avec amortisseur. En tout état de cause, ce problème ne pouvait être réparé sans l'engagement de frais disproportionnés.

S'agissant des autres défauts allégués, certains avaient déjà été réparés (notamment l'écoulement de l'évier) et d'autres étaient nouveaux. Les infiltrations d'eau n'avaient pas eu lieu dans la cave de A\_\_\_\_\_ et la pose d'un adoucisseur d'eau avait été rejetée par l'assemblée générale.

**D.** Le Tribunal des baux et loyers a ordonné l'ouverture des enquêtes. Outre les faits déjà relatés ci-dessus sous B, celles-ci ont notamment permis de vérifier ce qui suit :

**a.** A\_\_\_\_\_ a indiqué entendre le moindre bruit : un éternuement, une vis qui tombait. Elle a également précisé que les pièces de jour et de nuit telles que prévues initialement avaient été changées et que du carrelage avait été posé dans l'appartement du dessus à la place du parquet.

**b.** Une troisième expertise acoustique a été effectuée aux frais de la bailleuse par l'entreprise O\_\_\_\_\_, les mesures ayant été prises dans tous les appartements de l'immeuble litigieux.

Il ressort du rapport du 2 août 2010 de O\_\_\_\_\_ (ci-après : le troisième expert) que l'isolation contre les bruits aériens était conforme dans l'appartement de A\_\_\_\_\_ ainsi que dans 4 des 5 autres appartements du rez-de-chaussée, un dépassement de 1 dB n'ayant été mesuré que dans un seul appartement.

Un dépassement de 2 dB avait été constaté dans le séjour de A\_\_\_\_\_ pour les bruits de chocs en provenance du salon de son voisin du dessus, ainsi qu'un dépassement de 1 dB dans sa salle de bains principale pour les bruits sanitaires (chocs de lavabo) émis depuis la salle de bains de son voisin.

**c.** A la demande de A\_\_\_\_\_, P\_\_\_\_\_, architecte HES et acousticien, a établi un rapport de synthèse des trois expertises acoustiques déjà réalisées, qu'il a transmis à sa mandante le 9 février 2011.

Il a, pour le surplus, constaté que les bruits aériens pour la nouvelle porte palière n'avaient pas été mesurés alors que la cliente indiquait que l'isolation n'était pas meilleure depuis le changement. Si ce défaut devait être établi, il faudrait améliorer l'étanchéité des joints de battue, voire remplacer la porte et le cadre sur le mur.

Les réparations "*sur l'existant*" dans les deux pièces carrelées étaient techniquement difficiles voire inefficaces et nécessiteraient au préalable un démontage des plinthes afin de vérifier l'existence de points de contacts rigides. Il était toutefois possible d'améliorer l'isolement par la pose d'une sous-couche isolante rapportée sur le carrelage existant, puis par la pose soignée d'un nouveau carrelage sur

cette couche, sans contact avec les murs, ce qui permettait, en règle générale de régler le problème.

Pour le dépassement avéré sur la gaine technique, il faudrait la démolir et tenter de désolidariser les installations du bâtiment. Il faudrait ensuite reconstruire la cloison et refaire le carrelage, ce qui pouvait représenter des travaux et une gêne importante pour les habitants alors que le gain d'isolement, selon le détail de réalisation, était hypothétique. Les réparations "*sur l'existant*" étaient techniquement difficiles, voire inefficaces dans certains cas. Il était toutefois possible d'améliorer l'isolement par la pose d'un doublage isolant sans contact avec le mur de la chambre côté gaine. Cette solution serait normalement susceptible d'améliorer l'isolement, mais il ne pouvait le certifier en raison des transmissions indirectes du bruit par la structure du bâtiment. S'il devait s'avérer que les pièces étaient très "*réverbérantes*", entraînant une amplification du bruit, la pose de matériaux absorbant pouvait diminuer de 2 à 4 dB le bruit transmis.

**d.** Interrogés sur l'origine du problème d'isolation acoustique affectant l'appartement de A\_\_\_\_\_, le premier et le troisième expert ainsi que Q\_\_\_\_\_, chargée du dossier auprès de la société du deuxième expert, ont tous trois déclaré que le "défaut" se situait probablement au niveau de la chape et/ou du carrelage, en raison de contacts rigides entre les chapes flottantes et la dalle, entre la chape et le mur ou entre les plinthes et le carrelage. Le premier expert a en effet expliqué qu'un bâtiment était construit sur une dalle en béton, sur laquelle il y avait une couche isolante en sagex, puis une chape en béton de 6 à 8 cm d'épaisseur. Cette chape ne pouvait toucher le reste du bâtiment.

S'agissant des solutions envisageables, selon Q\_\_\_\_\_ il faudrait connaître la composition de la dalle et effectuer un contrôle visuel des joints entre les plinthes et les carrelages. Selon le premier expert il faudrait dans un premier temps enlever toutes les plinthes et, dans des pièces comme la cuisine et la salle de bains, enlever tous les meubles et casser toutes les faïences. Si cette première intervention, évaluée à quelques milliers de francs, s'avérait insuffisante, il faudrait refaire toutes les chapes. Selon le troisième expert le gain en décibels en exécutant ces travaux serait très faible et le résultat non garanti, car le travail serait comparable à celui d'un bijoutier vu les finitions. La pose d'une moquette dans l'appartement du dessus de celui de A\_\_\_\_\_ pouvait toutefois représenter un gain de 15 dB.

Pour le surplus, le premier expert a indiqué qu'un dépassement d'1 ou 2 dB dans une pièce n'était pas une catastrophe, mais que cela dépendait du locataire du dessus, de la sensibilité du locataire concerné et de l'ensemble des bruits, un défaut de construction technique n'affectant qu'un seul appartement étant possible. Selon Q\_\_\_\_\_, il arrivait que les normes de décibels ne soient pas dépassées mais qu'on ressente subjectivement une gêne, l'inverse étant également possible.

---

e. R\_\_\_\_\_, un ami de A\_\_\_\_\_, a confirmé les bruits de chocs entendus dans l'appartement de cette dernière ainsi que "*les bruits générés par les fluides dans les canalisations*".

f. S\_\_\_\_\_, le sociétaire-locataire du rez-de-chaussée de l'allée no 3\_\_\_\_\_, a indiqué qu'il n'était pas dérangé par les bruits de ses voisins du dessus et qu'il n'entendait aucun bruit sanitaire. Il ignorait toutefois si la configuration de l'appartement de son voisin du dessus était identique à celle du voisin de A\_\_\_\_\_ et si les revêtements au sol étaient semblables. Au sein de la coopérative, la question du bruit n'avait pas été évoquée, car elle ne posait pas de problème.

g. A\_\_\_\_\_ a sollicité un transport sur place au début de l'audience d'enquêtes du 5 septembre 2011 ainsi que dans son courrier du 13 septembre 2011. Après la clôture des enquêtes par le Tribunal des baux et loyers le 15 septembre 2011, A\_\_\_\_\_ a persisté dans sa demande de transport sur place lors de l'audience du 17 octobre 2011 ainsi que dans ses conclusions avant plaidoiries du 1<sup>er</sup> décembre 2011, au motif que seul un tel moyen permettait de prouver la réalité des défauts, certains (dont les problèmes d'humidité et ceux liés à des fissures et des coulées) n'étant pas visibles sur les photos.

h. Dans ses conclusions avant plaidoiries, A\_\_\_\_\_ a renoncé à l'exécution des travaux nos 6, 8, 13, 14, 16 et 17, qui avaient été exécutés entre-temps par la société coopérative.

i. Les parties ont renoncé à plaider lors de l'audience du 12 décembre 2011. La cause a ainsi été gardée à juger.

E. Dans son jugement du 27 août 2012, le Tribunal des baux et loyers a considéré que les "*quelques nuisances sonores relevées par les expertises*" ne constituaient pas un défaut et que les autres défauts allégués n'avaient pas été établis. Il ne s'est pas déterminé sur la demande de transport sur place formulée par A\_\_\_\_\_.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise.

S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le présent appel est régi par le nouveau droit de procédure.

2. **2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 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).

En l'occurrence, la décision attaquée est une décision finale de première instance et, selon les conclusions prises par les parties en première instance, notamment les conclusions en exécution des travaux, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi en principe ouverte.

**2.2** L'acte d'appel, écrit et motivé (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), doit être introduit dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC) auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice (art. 122 let. a LOJ).

En l'espèce, le jugement querellé a été notifié à l'appelante, en son domicile élu, le 4 septembre 2012, et l'appel a été déposé auprès de l'instance compétente le 4 octobre 2012, dernier jour du délai, dans les formes prescrites par la loi.

Il est ainsi recevable.

- 3.** L'appel peut être formé pour violation de la loi (art. 310 let. a CPC) ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC).

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit. Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livrée le juge de première instance (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, BOHNET/HALDY/JEANDIN/SCHWEIZER/TAPPY [éd.], 2011, nos 2 et 6 ad art. 310 CPC; TAPPY, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115 pp. 134-135; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314, 2396 et 2416; RETORNAZ, L'appel et le recours, in Procédure civile suisse : les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 n. 121).

- 4.** **4.1** La requête de l'appelante ayant été déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la procédure devant le Tribunal des baux et loyers était régie par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC; TAPPY, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure unifiée, JdT 2010 III p. 11 ss), lequel prescrivait la maxime inquisitoire (art. 274d al. 3 aCO). Or, les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) : Kommentar, 2011, n° 7 ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n° 16 ad art. 316 CPC).

---

En tout état de cause, dès lors que le litige porte sur la consignation du loyer (art. 259g al. 1 CO) ainsi que sur une demande d'exécution des travaux complétant et justifiant cette consignation, il aurait été intégralement soumis à la procédure simplifiée en vertu du nouveau droit de procédure (cf. art. 243 al. 2 let. c CPC et LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 153 n. 3.2.1), de sorte que la maxime inquisitoire sociale aurait également été applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

**4.2** En application de la maxime inquisitoire, le juge doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves, enfin s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son obligation ne va toutefois pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaisir l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238-239).

- 5.** Dans le but de se prévaloir des droits découlant de la garantie pour les défauts de la chose louée, l'appelante a allégué plusieurs défauts.

**5.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO).

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (TERCIER, La partie spéciale du Code des obligations, nos 1080 et 1082; CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 130-131; GAUCH, Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache - einige Gedanken zum neuen Mietrecht, in RJB 128/1992 p. 189 et ss, p. 197; ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et 4C.527/1996 du 29 mai 1997, reproduit in SJ 1997 p. 664-665 consid. 3a).

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, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les usages courants, voire les normes de droit public, l'âge et le type de construction, le montant du loyer, ainsi que toutes les conventions particulières voulues par les parties (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, XIIème Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 217; HIGI, in Commentaire zurichois, n. 28 ad art. 258 CO).

En particulier, toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée (WESSNER, op. cit., p. 4). Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet

---

1999, consid. 2c et les références, reproduit in CdB 2000, p. 21 ss). Tel sera le cas par exemple en présence de voisins particulièrement bruyants ou lorsque l'immeuble offre une isolation phonique exceptionnellement mauvaise (ZÜST, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 102). Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c).

**5.2** La loi distingue, d'une part, les menus défauts qui sont à la charge du locataire et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire la voie de la garantie pour les défauts de la chose louée.

Un défaut est grave s'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 CO).

Il est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a CO). Dans ce cas, l'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire, celui-ci ne subissant en règle générale qu'une diminution du confort. Pour qu'il atteigne le degré de gravité moyenne, le défaut doit engendrer une diminution de la qualité de la chose, quantifiable en argent (LACHAT, op. cit., p. 226).

Enfin, le menu défaut n'affecte que dans une faible mesure l'usage des locaux, voire ne l'affecte pas du tout. Il peut être éliminé par de simples travaux de nettoyage ou de réparation relevant de l'entretien normal de la chose louée (art. 259 CO). Le locataire doit ainsi prendre en charge les menues réparations qu'il peut effectuer lui-même ou à moindre frais (150 fr. par unité; LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> édition, 2012, n° 3 ad art. 259 CO).

**5.3** En l'espèce, l'appelante considère notamment que les problèmes sonores établis par les expertises constituent un défaut de la chose louée.

Les expertises ont en effet révélé un dépassement de décibels dans l'appartement de l'appelante pour les bruits aériens, les bruits de pas et les bruits sanitaires.

Plus précisément, le premier expert a conclu à un dépassement de 1 dB pour les bruits aériens, ce que les deux autres experts n'ont pas confirmé. L'acousticien en charge du rapport de synthèse a toutefois indiqué que les deux derniers experts n'avaient pas mesuré les bruits aériens pour la porte palière, après son remplacement.

Pour les bruits de pas, les trois experts sont unanimes sur le dépassement de 2 dB dans le séjour de l'appelante, en provenance du séjour de son voisin du dessus. Ils

ne sont toutefois pas d'accord sur les autres pièces touchées, le premier expert ayant conclu à un dépassement de 2 dB dans la 3<sup>ème</sup> chambre de l'appelante (en provenance de la salle à manger de son voisin du dessus), alors que le deuxième expert a indiqué que les exigences étaient "*juste respectées*" dans cette pièce. Ce dernier a cependant constaté un dépassement de 2 dB dans la 1<sup>ère</sup> chambre de l'appelante (en provenance du séjour de son voisin), ce que le troisième expert n'a pas confirmé alors qu'il semble avoir procédé à des mesures entre ces deux pièces.

En ce qui concerne les bruits sanitaires en provenance de la salle de bains principale du voisin de l'appelante, les trois experts ont mesuré des dépassements dans l'appartement de l'appelante, mais ne sont pas unanimes quant aux pièces touchées. Ainsi, alors que le deuxième expert a constaté des dépassements se situant entre 1 et 22 dB dans la 1<sup>ère</sup> chambre de l'appelante (seule pièce mesurée), le premier expert a indiqué que les normes étaient respectées dans cette pièce, mais qu'un dépassement de 1 dB avait été constaté dans la 2<sup>ème</sup> chambre de l'appelante. Le troisième expert s'est, quant à lui, limité à mesurer les bruits perçus dans la salle de bains de l'appelante et a conclu à un dépassement de 1 dB pour les chocs de lavabo. Là encore, les expertises ne sont pas unanimes. Elles démontrent toutefois que les bruits sanitaires semblent se répercuter dans les chambres de l'appelante, ce qui est plus problématique, notamment pour les bruits émis pendant la nuit.

Bien qu'elles ne soient pas unanimes, ces expertises ont permis d'établir un certain nombre de dépassements des normes minimales sonores dans l'appartement de l'appelante.

Un simple dépassement ne suffit toutefois pas à admettre l'existence d'un défaut, qui s'apprécie de manière relative, de cas en cas, et non strictement par rapport à des normes de bruit. Pour juger du caractère excessif ou non des nuisances enregistrées, il convient donc également de prendre en considération d'autres éléments.

En premier lieu, bien que l'appelante semble être la seule locataire à se plaindre d'un problème acoustique, un problème isolé affectant exclusivement l'appartement de l'appelante n'a pas été exclu par les experts. Ces derniers considèrent d'ailleurs que le revêtement en carrelage (et non en parquet) de certaines pièces de l'appartement du voisin du dessus de l'appelante puisse être la cause du problème sonore. L'interversion des pièces entre ces deux appartements peut également jouer un rôle, puisque la salle à manger de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage se situe au-dessus de l'une des chambres de l'appartement du rez-de-chaussée, de même que le problème affectant le mur séparant la salle à manger de la cuisine du voisin de l'appelante. Le témoignage du voisin du rez-de-chaussée de l'appelante doit donc être relativisé, puisqu'il n'a pas été établi que la configuration et le revêtement au sol de l'appartement de son voisin du 1<sup>er</sup> étage soient identiques à celui du voisin du dessus de l'appelante.

Il convient également de prendre en compte le fait que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement de l'appelante date de 2007, de sorte qu'il est pratiquement neuf et que l'appelante pouvait s'attendre à ce que l'isolation acoustique soit meilleure que celle d'un immeuble ancien.

Enfin, le bâtiment étant situé dans une zone extrêmement calme, un léger dépassement des normes peut être perçu de manière plus intense et devenir gênant, surtout pendant la nuit.

Partant, compte tenu de la faible isolation phonique de l'immeuble (constatée par les expertises), de la nature des bruits, de l'âge du bâtiment et de l'environnement calme de son lieu de situation, il apparaît que les nuisances sonores subies par l'appelante ne correspondent pas à l'usage convenu entre les parties et qu'elles constituent ainsi un défaut d'importance moyenne.

L'appelante n'a certes pas prouvé que ces nuisances l'obligent à prendre des somnifères ou à mettre des boules Quies pour dormir, mais l'existence d'un défaut peut être admise sans l'établissement de cet élément.

#### **5.4 L'appelante se prévaut également d'autres défauts.**

Plusieurs d'entre eux ne semblent toutefois affecter que dans une faible mesure l'usage des locaux et pourraient être éliminés par de simples travaux de réparation, à moindres coûts. Il en va ainsi de la coulée d'eau sur le mur extérieur donnant sur le balcon, du réglage de la poignée de la porte-fenêtre du séjour, de la réfection des plinthes aux abords des fenêtres et des portes-fenêtres de l'appartement, de la réfection du portillon sur la baignoire et du réglage de la nouvelle porte palière. Certains défauts ne relèvent en outre pas du droit du bail, comme la mise en place d'un adoucisseur d'eau et le réglage de la répartition de l'eau froide.

S'agissant des autres défauts, dans la mesure où l'appelante n'a pas donné la moindre explication sur leur nature et leur importance, il n'est pas possible, en l'état du dossier, de déterminer s'ils sont assez importants pour ouvrir la voie de la garantie pour les défauts de la chose louée. Tel est le cas de la fissure dans la maçonnerie sous la fenêtre dans la chambre d'enfant, de la demande de réfection des joints, de la peinture du plafond et des appareils sanitaires dans les salles d'eau ainsi que de la demande de réfection du carrelage au-dessus de la fixation de la douche dans l'une des salles d'eau. Les défauts restants (humidité apparaissant sur le crépis de la chambre des parents, bruit persistant provenant des radiateurs des salles d'eau et infiltrations d'eau dans la cave) peuvent, quant à eux, être considérés comme des défauts de moyenne importance, pour autant qu'ils soient établis, ce qui est litigieux en l'espèce.

- 
6. En effet, l'appelante reproche au Tribunal des baux et loyers de ne pas avoir pris en compte les défauts non sonores au motif qu'ils n'auraient pas été prouvés, alors qu'elle avait requis un transport sur place.

**6.1** A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

Cette disposition répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323; 127 III 519 consid. 2a p. 522; 126 III 315 consid. 4a p. 317).

On en déduit également un droit à la preuve et à la contre-preuve. Pour que cette règle soit violée par le refus d'administrer une preuve, il faut que la partie ait offert régulièrement, dans les formes et les délais prévus par la loi de procédure applicable, d'établir un fait pertinent qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 24/25 et les arrêts cités). En revanche, l'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d p. 25; 127 III 248 consid. 3a, 519 consid. 2a). Il n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves, ni la preuve par indices (ATF 129 III 18 consid. 2.6 p. 25; 127 III 520 consid. 2a; 126 III 315 consid. 4a).

**6.2** En l'espèce, conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartenait à l'appelante de prouver par tous les moyens utiles la réalité des défauts dont elle se plaignait.

Elle s'est toutefois limitée à les lister, sans donner la moindre explication et apporter la moindre preuve quant à leur existence. Elle n'a notamment pas produit de dossier photographique, n'a pas fait constater les défauts par un tiers (une entreprise ou un expert) et s'est bornée à indiquer dans ses conclusions avant plaidoiries que certains défauts n'auraient pas été visibles sur les photos.

Ce nonobstant, elle a sollicité un transport sur place.

Cette offre de preuve a été formulée pour la première fois avant la clôture des enquêtes par les premiers juges, de sorte qu'elle a été offerte régulièrement, dans les formes et les délais prévus par l'ancienne loi de procédure. Le Tribunal des baux et loyers n'était donc admis à la refuser que si le fait à prouver n'était pas pertinent, la mesure probatoire non adéquate ou si cette offre de preuve n'était pas susceptible de modifier sa conviction.

Or, les faits à prouver étaient pertinents et la mesure probatoire adéquate, puisqu'il s'agissait d'établir l'existence des défauts allégués, ce qu'un transport sur place

---

était à même de démontrer. Dans la mesure où aucune autre preuve n'a été administrée relativement à ces défauts, le Tribunal des baux et loyers ne disposait pas des éléments nécessaires pour procéder à une appréciation anticipée des preuves. S'il doutait de l'existence et de l'étendue des défauts, il aurait dû, conformément à la maxime inquisitoire sociale, inviter l'appelante à produire un dossier photographique ou tout autre moyen de preuve, et à expliquer plus précisément la nature des défauts. Il ne pouvait pas, sans violer les droits de cette dernière, refuser son offre de preuve et lui en faire supporter simultanément l'échec.

La demande de transport sur place ne pouvait être refusée que si les requêtes de l'appelante étaient infondées pour d'autres motifs, ce qui sera analysé ci-dessous.

7. Se prévalant de ses droits découlant de la garantie pour les défauts de la chose louée, l'appelante a consigné son loyer.

**7.1** Aux termes de 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 le loyer.

La consignation du loyer en cas de défaut de la chose louée est conçue comme un moyen de pression à disposition du locataire pour obtenir du bailleur la réparation du défaut. Dans cette optique, le locataire peut consigner l'intégralité de son loyer, indépendamment de la gravité du défaut dont il exige la réparation et du montant de ses prétentions financières (ATF 125 III 120 consid. 2b p. 122; 124 III 201 consid. 2d p. 203 et réf. citées).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1 et les références citées).

Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe alors de l'indiquer au locataire et d'entreprendre les travaux dans un délai considéré comme raisonnable (LCHAT, La consignation du loyer, art. 259g à 259i CO, Lausanne 1993, p. 12; ZÜST, op. cit., p. 154; WEY, La consignation du loyer, Étude des art. 259g-i nCO, thèse Lausanne 1994, p. 79; ATF 116 II 436 consid. 2a p. 440). La consignation est cependant exclue lorsqu'il devait être reconnaissable pour le locataire que le délai imparti au bailleur était inapproprié pour remédier aux défauts (WEBER, in Basler Kommentar, OR I, 4<sup>ème</sup> éd. 2007, n° 6 ad art. 259g CO et les références citées; PERMANN, Mietrecht Kommentar, 2<sup>ème</sup> éd. 2007, n° 10 ad art. 259g CO; ZIHLMANN, Das Mietrecht, 2<sup>ème</sup> éd. 1995, p. 79; WEY, op.

---

cit., p. 79; HANGARTNER/DAVID, Das neue mietrecht, 1991, p. 79; citant expressément l'art. 2 al. 2 CC : HIGI, Zürcher Kommentar, OR, no 28 ad art. 259g CO).

Lorsqu'il apparaît à l'évidence que les démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1). Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32). Il faut que le refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144). C'est au créancier qu'il incombe d'établir les faits permettant de conclure à l'inutilité de la fixation d'un délai, au sens de l'art. 108 ch. 1 CO (WEBER, Berner Kommentar, n° 69 ad art. 108 CO). En matière de consignation, le fardeau de la preuve est supporté par le locataire qui entend faire l'économie des démarches formelles prescrites par l'art. 259g al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.2.1).

**7.2** Le fardeau de la preuve incombe au locataire (art. 8 CC). Il doit démontrer que les conditions formelles et matérielles de la consignation sont réalisées (LCHAT, op. cit., 2008, p. 281 n. 7.5.5).

**7.3** En l'espèce, dans son courrier du 21 novembre 2008, l'appelante a menacé l'intimée de consigner le loyer dès le mois de janvier 2009 si aucune proposition concrète relative aux problèmes phoniques ne lui était adressée jusqu'au 19 décembre 2008. Même si aucune demande concernant les autres défauts ne ressort de ce courrier (ni d'aucun autre), l'appelante pouvait consigner l'intégralité de son loyer en se fondant uniquement sur les défauts sonores, de sorte que la consignation n'est pas invalide de ce seul fait.

Dans le courrier précité, l'appelante n'a pas impartit un délai à l'intimée pour réparer les défauts, mais uniquement un délai pour lui faire part des mesures qu'elle comptait prendre à ce titre.

S'il devait être considéré que l'appelante souhaitait, en réalité, impartir un délai à l'intimée pour la réparation des défauts, force est de constater qu'un délai d'un mois n'eût pas été raisonnable compte tenu de la nature des défauts, dont la provenance n'avait pas pu être établie malgré plusieurs expertises et du fait que les solutions envisageables pour y remédier menaient à un travail de réfection important. Il aurait été ainsi reconnaissable pour le locataire que ce délai n'était pas approprié pour remédier aux défauts. Il importait donc peu que le bailleur n'ait pas indiqué au locataire que le délai était trop court.

En outre, dans la mesure où l'intimée n'a pas refusé clairement et définitivement de remédier aux défauts sonores, l'appelante ne pouvait considérer que l'imputa-

---

tion d'un délai serait inutile. En effet, non seulement la première expertise (de même que la troisième) a été établie aux frais de l'intimée, mais celle-ci a fait procéder au remplacement de toutes les portes palières, à la mise en place de colonnes antibruit et au sciage des plinthes du voisin du dessus de l'appelante. Elle a également entrepris des démarches auprès des deux premiers experts et a demandé conseils à l'un de ses architectes. Il ne saurait donc être retenu que l'intimée a signifié son refus de procéder aux réparations.

Partant, les conditions formelles de la consignation du loyer n'étaient pas réunies, de sorte que la libération des loyers consignés sera confirmée.

- 8.** L'appelante a également demandé la condamnation de l'intimée à l'exécution de certains travaux.

**8.1** Le locataire peut exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO). Il s'agit d'une action tendant à l'exécution en nature de l'obligation faite au bailleur par l'art. 256 al. 1 CO (CORBOZ, op.cit., SJ 1979 p. 129 ss p. 136). Cette action condamnatoire résulte du principe de la liberté contractuelle et est inhérente à tout droit subjectif privé (THEVENOZ, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2<sup>ème</sup> édition, 2012, n° 1 ad art. 97 CO).

Le locataire n'a pas à respecter d'incombances spécifiques dont dépendraient ses droits à la garantie. Il n'a en particulier ni devoir de vérification, ni devoir d'avis. S'il ne signale pas au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même, il peut tout au plus avoir à répondre du dommage que le bailleur pourrait subir en raison de l'avis tardif du défaut (art. 257g CO). La connaissance du défaut par le bailleur est cependant nécessaire dans l'hypothèse où le locataire souhaite remédier aux défauts aux frais du bailleur au sens de l'art. 259b CO, c'est-à-dire commander les travaux sans l'accord du bailleur et compenser ultérieurement le coût avec le loyer ou demander judiciairement le paiement des montants correspondants (AUBERT, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 12 ad art. 259a CO).

**8.2** La suppression du défaut par le bailleur doit apparaître comme possible et exigible. Ainsi, le bailleur n'est pas tenu de remédier aux défauts si cela semble disproportionné en vertu du principe de la bonne foi. Tel est par exemple le cas lorsque la suppression du défaut engendrerait des coûts de travaux exagérés par rapport à la valeur de la chose louée. Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer et, si l'impossibilité est due à une faute du bailleur, à des dommages-intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1 et les références citées).

**8.3** En l'espèce, l'appelante a conclu à la condamnation du bailleur à l'exécution des travaux à ses frais et dans les règles de l'art. Elle n'a pas exprimé le souhait de faire procéder aux travaux par un tiers aux frais du bailleur. On se trouve dès lors

dans le cadre d'une action en exécution fondée sur l'art. 259a al. 1 let. a CO, de sorte que la connaissance des défauts par l'intimée n'était pas un élément nécessaire à cette action.

La suppression des défauts doit toutefois apparaître comme possible et exigible.

**8.3.1** S'agissant des défauts sonores, leur cause n'a pas pu être déterminée avec certitude malgré trois expertises acoustiques et l'avis de deux architectes. Selon les experts, les bruits pourraient provenir de contacts rigides existant entre les chapes flottantes et la dalle, entre la chape et le mur ou entre les plinthes et le carrelage, mais les mesures n'ont pas permis de localiser ces liaisons rigides ou, à tout le moins, pas la totalité d'entre elles. Pour remédier à ces défauts, plusieurs travaux sont envisageables, à savoir notamment l'examen de la composition de la dalle, le contrôle de toutes les plinthes, la vérification de l'isolation des chapes, la vérification de l'équipement sanitaire, la pose d'une sous-couche isolante sous le carrelage, la pose d'une moquette, la pose d'un matériel isolant sur le plafond, la pose d'un doublage isolant sur le mur d'une chambre ou la pose de matériaux absorbants. Les résultats ne sont toutefois aucunement garantis. Selon l'architecte ayant établi le rapport de synthèse, les réparations "*sur l'existant*" sont techniquement difficiles, voire inefficaces, et pourraient représenter une gêne importante pour les habitants. Selon le troisième expert, le gain en décibels en exécutant ces travaux serait très faible et le résultat non garanti, car le travail serait comparable à celui d'un bijoutier vu les finitions.

Partant, non seulement les travaux envisagés pourraient engendrer des coûts sensiblement élevés, mais il est possible qu'ils s'avèrent inutiles. Ainsi, pour que l'exécution de ces travaux puisse être exigée du bailleur, il est nécessaire que les défauts de la chose louée revêtent une certaine importance et puissent être considérés comme intolérables et excessifs, faute de quoi la condamnation du bailleur à leur suppression serait disproportionnée.

Or, en l'occurrence, s'il est admis que les défauts sonores procurent à l'appelante une certaine gêne et certains désagréments, cette dernière n'a pas rendu vraisemblable qu'ils seraient intolérables, notamment en raison de leur intensité et de leur durée. Elle a certes indiqué que ces bruits l'empêchaient de dormir, mais cet élément n'a aucunement été confirmé par une preuve matérielle. Il apparaît, au contraire, que le dépassement des normes minimales pour les bruits de chocs n'est pas sensiblement élevé et que les bruits sanitaires sont ponctuels, puisqu'il s'agit de bruits provoqués par l'utilisation de la salle de bains par les occupants de l'appartement du dessus.

Dans ces conditions, la suppression des défauts sonores par le bailleur n'apparaît pas possible et exigible, de sorte que l'appelante doit être déboutée de ses conclu-

sions en exécution des travaux relatifs à la suppression des défauts d'isolation phonique.

**8.3.2** Quant aux défauts non sonores (à savoir ceux qui ont été considérés par la Cour de céans comme de moyenne importance et ceux sur lesquels il subsiste un doute - cf. ch. 5.4), il n'apparaît pas que leur suppression puisse engendrer des coûts exagérés.

La cause sera donc renvoyée au Tribunal des baux et loyers afin qu'il statue sur l'opportunité de la demande de transport sur place en requérant cas échéant préalablement de l'appelante qu'elle produise un dossier photographique (ou tout autre moyen de preuve) et explique l'étendue des défauts allégués.

Le Tribunal des baux et loyers pourra également, s'il le souhaite, charger un huissier judiciaire de faire constater les défauts allégués ou entreprendre toute autre mesure probatoire qu'il jugera utile.

**9. 9.1** La procédure est gratuite, en ce sens qu'il n'est pas perçu de frais judiciaires ou de dépens (art. 22 al. 1 LaCC; art. 95 al. 1 CPC), cette dispense s'inscrivant dans le cadre fixé par l'art. 116 al. 1 CPC.

**9.2** Au vu du résultat de la procédure, et compte tenu du fait qu'en vertu de l'ancien droit de procédure, applicable en première instance, les débours avancés par le greffe peuvent être mis à la charge de la partie qui succombe (art. 447 al. 2 aLPC), c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a condamné l'appelante au paiement des débours à hauteur de 100 fr. (chiffre 3 du dispositif du jugement).

**10.** La valeur litigieuse déterminée au chiffre 2.1 ci-dessus, inchangée en appel, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF), aux conditions de l'art. 93 LTF.

\* \* \* \* \*

---

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/874/2012 rendu le 27 août 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6811/2009-5-D.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1 et 4 dudit jugement.

**Et statuant à nouveau :**

Déboute A\_\_\_\_\_ de ses conclusions visant à faire condamner B\_\_\_\_\_ à l'exécution des travaux destinés à supprimer les défauts d'isolation phonique affectant son logement.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants s'agissant des défauts non sonores, et nouvelle décision.

Confirme le jugement querellé pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*