

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8942/2015

ACJC/185/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 20 FEVRIER 2017

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 juillet 2016, comparant en personne,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé, comparant par Me Dominique BURGER, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.02.2017.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/697/2016 du 28 juillet 2016, expédié pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions en libération des sûretés (ch. 1), a débouté A_____ (ci-après : la locataire) de toutes ses conclusions (ch. 2), a déclaré inefficace le congé du 17 avril 2015 portant sur l'appartement de sept pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis 1_____ (GE) et sur les trois places de parking n° 2_____, 3_____ et 4_____, donné par A_____ à B_____ (ci-après : le bailleur) (ch. 3), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération de l'intégralité du loyer consigné en faveur de B_____ (5_____) (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu que les bruits émis par la famille C_____ ne dépassaient pas les limites excédant la tolérance, mais relevaient plutôt du bruit usuel, inhérent à une famille avec enfants vivant en communauté dans un immeuble, et qu'ainsi aucun défaut ne pouvait dès lors être retenu. Par conséquent, en l'absence de défaut, A_____ ne pouvait pas user des droits énumérés à l'art. 259a CO; elle a dès lors été déboutée de ses conclusions en réduction de loyer, en validation de consignation du loyer, le loyer consigné devant de ce fait être libéré en faveur du bailleur. Enfin, puisqu'aucun défaut ne pouvait être retenu, ni l'art. 259b al. 1 let. a CO, ni l'art. 266g CO ne pouvaient s'appliquer, dans la mesure où cette dernière disposition requérait des circonstances exceptionnelles et une certaine gravité qui rendent intolérable la poursuite du bail. Le congé donné le 17 avril 2015 a ainsi été déclaré inefficace. En outre, les conclusions tendant à la libération des sûretés excédaient la compétence du Tribunal.

- B. a. Par acte déposé le 14 septembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement. Elle conclut à ce que la Cour de justice déclare son appel recevable, annule le jugement entrepris, constate que les contrats de bail liant A_____ et B_____, portant sur un appartement sis au 1_____ et trois boxes dépendants, ont cessé de déployer leurs effets le 17 avril 2015 à minuit, et, subsidiairement à ce dernier point, ordonne la réduction proportionnelle de 100% du loyer de l'appartement dès le 18 avril 2015. Elle a également conclu à ce que la Cour de justice ordonne la réduction proportionnelle de 50% du loyer de l'appartement du 12 mai 2014 au 17 avril 2015, condamne B_____, du fait de la réduction proportionnelle, au paiement de 50'250 fr. en sa faveur, avec intérêts à 5% l'an à compter du 18 avril 2015, valide la consignation et ordonne la libération des montants consignés dans les mains de A_____, condamne B_____ en tous les frais et dépens, incluant une juste compensation pour les frais et manque à gagner à la locataire, déboute tout opposant de toute autre ou contraire conclusion. Subsidiairement et si la Cour devait user de son pouvoir cassatoire exclusivement,

A_____ a conclu à ce qu'elle annule le jugement entrepris et renvoie la cause au Tribunal pour décision dans le sens des considérants.

La locataire a indiqué former appel pour violation du droit et constatation inexacte des faits. Elle a fait grief de constatation inexacte des faits, en tant que le Tribunal n'a pas évoqué des éléments pourtant déterminants, allégués, prouvés et même non contestés. Elle a également fait grief de violation du droit en tant que ces faits déterminants devaient conduire à la constatation de la validité de la résiliation et à l'existence d'un motif de résiliation immédiate.

Selon la locataire, le bailleur ne pouvait pas contester la résiliation avec effet immédiat après l'avoir pourtant suggérée par téléphone en affirmant à la locataire « Qu'est-ce que vous voulez que je vous dise ?...résiliez ! ». Par cette affirmation, A_____ considère que le bailleur avait accepté la résiliation dans son principe. De son avis, il n'aurait ni évoqué, ni discuté, ni ne se serait prononcé sur ces faits, pourtant déjà évoqués en première instance. Ce faisant, le Tribunal avait violé le droit du bail ainsi que le droit d'être entendu permettant au justiciable de faire valoir ses arguments et de les voir discutés et tranchés par le juge.

A_____ explique également qu'après la restitution de toutes les clefs auprès de la régie, le bailleur n'a pas annoncé les visites du 9 et 16 mai 2015, ce qu'il aurait dû faire étant donné qu'il considérait que la locataire conservait ses droits et obligations découlant du contrat de bail jusqu'au 30 septembre 2015. Le fait de ne pas avoir averti la locataire impliquait qu'il acceptait *de facto* que la locataire n'avait à ce moment-là plus aucun droit sur l'appartement et donc plus aucun devoir non plus.

La locataire reproche également au bailleur d'avoir, sans l'avertir et sans avoir son avis, organisé la venue d'entreprises pour rénover son bien immobilier et le rendre plus attractif sur le marché locatif. A_____ n'a dès lors pas pu donner son accord sur les travaux. La résiliation immédiate serait possible pour ce motif. Le Tribunal aurait uniquement envisagé un défaut sonore, sans discuter la présence d'entreprises dans l'intérêt exclusif du bailleur en tant que défaut. Ce faisant, il avait violé le droit d'être entendu et le droit de fond.

Selon la locataire, il convient de mettre à la charge du bailleur les frais et dépens, car il aurait fait preuve de mauvaise foi, voire de témérité, en contestant l'existence d'un défaut plus d'un an après les premières plaintes.

b. Par réponse du 12 octobre 2016, B_____ a conclu à la recevabilité de son mémoire réponse, au rejet de l'appel interjeté par A_____, à la confirmation du jugement JTBL/697/2016 rendu le 28 juillet 2016 par le Tribunal dans la cause C/8942/2015 et au déboutement de la locataire de toutes autres ou contraires conclusions.

Le bailleur conteste avoir proféré les déclarations alléguées par l'appelante et l'avoir invitée à résilier le bail avec effet immédiat. En tout état, il n'a à aucun moment, réellement envisagé une résiliation avec effet immédiat en raison d'un défaut grave, car il a été établi, « techniquement et de manière forensique », qu'un tel défaut n'existait pas. C'est donc à raison que le Tribunal n'a pas estimé opportun de l'évoquer, d'en discuter ni de se prononcer. Par conséquent, le Tribunal n'a pas violé le droit d'être entendu en se fondant uniquement sur les arguments qu'il considérait pertinents pour rendre son jugement. Il n'a dès lors pas constaté les faits de manière inexacte, ni même violé le droit du bail ou le droit d'être entendu.

B_____ indique que les bruits émis par la famille C_____ ne dépassaient pas les limites excédant la tolérance, si bien qu'il n'y avait pas de défaut, ce qui impliquait que A_____ ne pouvait pas invoquer les art. 259b let. a et 266g CO. Selon lui, le congé extraordinaire avait certes été déclaré inefficace, mais la locataire aurait, par actes concluants, communiqué sa volonté de ne plus exercer sa possession sur l'appartement en question. Ainsi, à la suite de la restitution des clés par la locataire, le bailleur avait tout mis en œuvre pour diminuer le dommage de la locataire. Le respect de l'obligation d'informer le locataire était désuet si celui-ci avait quitté les lieux. C'est à raison que le Tribunal n'avait ni évoqué, ni discuté, ni ne s'était prononcé sur le point de la violation de l'art. 257h CO et il n'avait ainsi pas violé le droit en ne constatant pas de violation de l'art. 257h CO de la part du bailleur.

En outre, B_____ explique avoir organisé la venue d'entreprises pour rénover son bien immobilier, afin de le rendre plus attractif sur le marché et diminuer ainsi le dommage de la locataire. Le Tribunal a, à juste titre, décidé de ne pas apprécier cette question dans le sens voulu par A_____ et n'a ainsi aucunement constaté de manière inexacte les faits, ni violé le droit.

c. Par courrier du 11 novembre 2016, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger, A_____ ayant renoncé à faire usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat du 5 août 2008, B_____, propriétaire, représenté par le D_____ (ci-après : la régie) et A_____ se sont liés par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de sept pièces au premier étage de l'immeuble sis 1_____ (GE).

Le contrat a été conclu pour une durée déterminée de deux ans, du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2013, renouvelé ensuite du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2015.

Le dernier loyer annuel a été fixé à 108'000 fr. dès le 1^{er} octobre 2013, charges non comprises.

b. Le 5 août 2011, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur la location de trois places de parking n° 2_____, 3_____ et 4_____, pour un loyer mensuel de 500 fr.

c. Le 18 août 2011, la locataire a effectué un dépôt de garantie n° 5_____ auprès de la banque UBS, à hauteur de 28'500 fr.

d. Dès le 12 mai 2014, A_____ s'est plainte à de nombreuses reprises auprès de la régie des nuisances sonores qu'elle subissait depuis quelques jours et qui étaient causées par ses voisins du dessous, la famille C_____, composée de deux parents et de leurs enfants âgés de quatre et six ans.

e. Dans ses plaintes, la locataire relatait des nuisances sonores et vibratoires, émanant le matin, le soir et la nuit, empêchant son compagnon, E_____ et elle-même de dormir ou les réveillant brutalement durant la nuit et/ou le matin.

Elle a également allégué qu'en raison de ces nuisances, son compagnon et elle-même avaient souffert, dès septembre 2014, de troubles de sommeil « intolérables » et avaient dû être médicamentés afin de pouvoir dormir la nuit et être en forme.

f. Le 27 novembre 2014, F_____, représentante de la régie, et deux corps de métier, se sont rendus dans l'appartement litigieux, cette intervention ayant révélé que les sons passaient par une gaine technique qui pouvait être isolée.

g. Par courrier électronique du 3 décembre 2014, la locataire a expliqué à la régie avoir dormi plusieurs nuits le plus loin possible de la gaine litigieuse, sans que cela ne solutionne le problème. La locataire requérait dès lors des compléments d'expertise.

h. Par courrier du 5 janvier 2015, la locataire a sollicité qu'il soit mis un terme aux nuisances inacceptables constitutives d'un défaut. Elle a demandé une réduction proportionnelle du loyer, mis en demeure le bailleur d'éliminer le défaut au 27 février 2015 et menacé de consigner les loyers.

Aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

i. Le 9 février 2015, une architecte-acousticienne est intervenue dans l'appartement de la locataire et dans celui de la famille C_____, afin de procéder à des tests.

Dans son rapport établi le même jour, elle a indiqué que « *les mesures acoustiques montrent que les exigences normatives applicables sont respectées aussi bien en*

ce qui concerne l'isolation au bruit aérien que l'isolation au bruit de choc. De plus les mesures n'ont pas mis en évidence d'élément constructif présentant une faiblesse particulière concernant l'isolation acoustique entre les 2 appartements concernés ».

j. Par courrier du 19 février 2015, la régie a adressé une mise en demeure à la famille C_____, l'enjoignant de respecter la tranquillité des voisins.

k. Le 27 février 2015, A_____ a rencontré le Président de la régie, ainsi que F_____.

Lors de cette entrevue, la locataire a évoqué ses problèmes de nuisances. Le Président a dès lors proposé une rencontre avec les époux C_____ et ses services pour l'aider à la reloger.

l. Le 1^{er} avril 2015, la locataire a consigné le loyer du mois d'avril 2015, soit 9'800 fr.

m. Par courrier du 17 avril 2015, A_____ a résilié le bail de l'appartement et des trois boxes avec effet immédiat.

n. Par pli recommandé du 20 avril 2015, la locataire a acheminé à la régie l'ensemble des clés de l'appartement.

Le 24 avril 2015, la régie a informé la locataire du fait qu'elle n'acceptait pas les congés et que ceux-ci étaient dès lors reportés à leur échéance légale, soit au 30 septembre 2015.

o. A compter du 27 avril 2015, l'appartement a été proposé à la location sur internet à différentes sociétés.

p. Le 30 avril 2015, A_____ a déposé une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, qui n'a pas été conciliée lors de l'audience du 18 juin 2015.

Le 17 juillet 2015, les affaires C/6_____ (consignation, réduction et demande en paiement) et C/7_____ (constatation de droit) ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers.

A titre principal, la locataire a pris les conclusions suivantes :

- constater que les baux ont pris fin le 17 avril 2015;
- ordonner la réduction proportionnelle du loyer de 50% du 12 mai 2014 au 17 avril 2015;

-
- du fait de la réduction, condamner B_____ au paiement de 50'250 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 avril 2015;
 - dire que 5'553 fr. 33 seront réglés par la libération des montants consignés et que le bailleur devra régler le solde;
 - valider la consignation;
 - ordonner la libération des montants consignés dans les mains de la demanderesse;
 - ordonner la libération de la garantie bancaire UBS n°5_____ d'un montant de 28'500 fr. en sa faveur.

A titre subsidiaire, elle a conclu à ce qu'il soit constaté que les baux ont pris fin le 17 juillet 2015, à l'octroi d'une réduction de loyer de 50% du 12 mai 2014 au 17 juillet 2015, à ce que B_____ soit condamné au paiement de 63'750 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 avril 2015 et a persisté dans ses conclusions principales pour le surplus.

A l'appui de ses conclusions, la locataire a notamment allégué que ses autres voisins avaient également subi les nuisances de la famille C_____ et a produit des enregistrements sonores des nuisances générées. A titre subsidiaire, elle a indiqué que si le congé devait ne pas être validé selon l'art. 259b let. a CO, il devait l'être selon l'art. 266g CO.

q. Par courrier du 30 avril 2015, adressé à la locataire, le bailleur a contesté la résiliation des baux considérant que la locataire restait liée par ses obligations jusqu'au 30 septembre 2015. Il a également contesté que les bruits perçus par la locataire étaient constitutifs d'un défaut ainsi que le droit de cette dernière de consigner le loyer.

Le même jour, le bailleur a adressé un courrier au conseil de la famille C_____, afin de lui annoncer l'existence de la procédure et une éventuelle réclamation de dommage si le Tribunal venait à admettre la réduction de loyer requise.

r. En date du 18 mai 2015, la locataire a indiqué à la régie qu'elle n'avait pas été prévenue d'une inspection, de visite ou de travaux dans l'appartement. De ce fait, le bailleur avait accepté *de facto* sa résiliation avec effet immédiat.

s. Le 22 mai 2015, le conseil de la famille C_____ a formellement contesté les reproches à l'encontre de ses clients et relevé que A_____ n'avait jamais accepté d'établir un dialogue.

Par courrier du 11 juin 2015, il a une nouvelle fois réfuté toute accusation et précisé que leurs autres voisins n'avaient jamais eu à se plaindre de quelconques nuisances.

En outre, il était précisé que les enfants n'étaient venus que quelques heures dans l'appartement, le week-end des 10 et 11 mai 2014, et y avaient dormi pour la première fois le 14 juillet 2014. Ils étaient ensuite partis en vacances du 23 juillet au 29 août 2014.

Enfin, il était également souligné que l'un des enfants C_____ souffrait d'une rectocolite hémorragique aigüe, maladie inflammatoire extrêmement douloureuse, laquelle l'avait réveillé huit nuits tout au plus.

t. Par ordonnance du 27 juillet 2015, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/6_____ et C/7_____ sous le numéro C/8942/2015.

u. Dans sa réponse du 2 septembre 2015, le bailleur a conclu à l'irrecevabilité de la demande en validation de la consignation, à la libération immédiate du loyer consigné (avril 2015) en sa faveur, à ce qu'il soit dit que le congé du 17 avril 2015 est inefficace, ainsi qu'au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions.

v. Lors de l'audience du 4 novembre 2015, les parties ont persisté dans leurs conclusions et ont été interrogées.

A_____ a déclaré avoir été gênée par le bruit durant les week-ends, le matin, le soir, la nuit, mais pas vraiment pendant la journée. Elle entendait des cris d'enfants et parfois des cris d'adultes sur les enfants. L'élément le plus surprenant était les vibrations du matin. Les premières fois qu'elle avait ressenti ces vibrations, elle avait pensé qu'elles provenaient du voisin du dessus, mais vu qu'il n'y avait personne, elle avait déduit que cela provenait du dessous. Elle avait parlé à quelques reprises à C_____, laquelle lui avait indiqué qu'elle faisait son maximum et que les enfants savaient qu'ils devaient faire attention. Enfin, elle a indiqué ne pas contester le rapport de l'acousticien.

B_____ a indiqué que les premières plaintes remontaient au 12 mai 2014, mais que la famille C_____ n'avait pas encore emménagé à cette époque. Aucun autre locataire ne s'était plaint de quelconque nuisance. Il a précisé n'avoir jamais vécu dans cet appartement, mais avoir rencontré un dénommé G_____ et H_____ lors d'une assemblée de copropriétaires et ces derniers lui avaient indiqué ne jamais avoir été gênés par la famille C_____. De temps en temps ils entendaient du bruit du côté du jardin, mais selon eux, le jardin était fait pour s'amuser et il y avait d'ailleurs une place de jeux à cet effet.

Le conseil de B_____ a indiqué que les plaintes étaient telles qu'ils s'étaient demandé s'il n'y avait pas un problème acoustique dans l'immeuble. L'analyse

acoustique indiquait toutefois que tout était en ordre. L'appartement avait été remis en location tout de suite. Etant donné qu'il avait été relativement difficile à relouer, le propriétaire avait décidé de baisser le loyer et avait également cherché à le vendre. Les époux C_____ avaient reconnu que l'un de leurs enfants avait été très malade, mais durant une courte période.

w. Lors des audiences des 9 mars et 11 mai 2016, huit témoins ont été entendus.

E_____, compagnon de A_____, a déclaré qu'il se trouvait dans l'appartement principalement le soir et la nuit et avait une bonne qualité de sommeil, mais que la situation s'était rapidement dégradée dès la rentrée scolaire 2014. L'appartement de la famille C_____ était situé juste en-dessous du leur. Il y avait énormément de bruit avec des coups, des pas et des tremblements. Concrètement, ils entendaient systématiquement des cris aigus lors de crises qui pouvaient durer 10 à 15 minutes. En ce qui concernait les coups, les pas et les tremblements, ils les ressentaient de manière distincte à travers le sol et les murs. Il s'agissait de bruit sourds et de vibrations, nuisances présentes quotidiennement et de manière lancinante. Il ignorait quelle était l'origine exacte de ces bruits et tremblements, mais il était formel quant au fait qu'ils provenaient de l'appartement de la famille C_____. Ces nuisances avaient eu des répercussions sur son état de santé puisqu'il n'arrivait plus à dormir. Son médecin lui avait prescrit des somnifères, étant précisé qu'il n'en avait jamais pris par le passé. Il avait ensuite développé des problèmes de concentration en raison des somnifères et avait souffert d'une fatigue chronique. Sa compagne et lui avaient quitté l'appartement le plus souvent possible lorsque la famille C_____ était présente afin de recouvrer le sommeil. Depuis qu'ils avaient quitté l'appartement, il avait retrouvé un bon sommeil et avait pu se passer des somnifères. Ils n'avaient rencontré aucun problème avec les locataires précédents, ni avec d'autres occupants de l'immeuble. Il avait discuté du problème avec G_____, laquelle n'entendait pas les nuisances décrites, mais avait constaté que la famille C_____ était bruyante.

F_____ a déclaré se souvenir des plaintes de A_____, formulées par e-mails, téléphones et rendez-vous sur place. Elle n'avait jamais constaté personnellement de nuisances. A la suite de l'entretien organisé au sein des locaux de la régie en février ou mars 2015, celle-ci avait pris contact téléphoniquement avec la famille C_____ pour attirer son attention sur les nuisances. Suite à de nouvelles plaintes, ils avaient eu rendez-vous sur place et convoqué les entreprises qui étaient chargées des travaux au rez-de-chaussée ainsi qu'un acousticien. A_____ ne s'était plainte d'aucun autre voisin et depuis le départ de cette dernière, ils n'avaient plus reçu aucune plainte d'autres occupants de l'immeuble. Dans un premier temps, la résiliation de la locataire n'avait pas été acceptée et la restitution des locaux avait été validée pour l'échéance contractuelle. Dans la semaine qui avait suivi la restitution des clés, ils avaient mis l'appartement en location afin d'aider la locataire qui voulait remettre son appartement de manière anticipée. La

proposition d'aide au relogement fournie à A_____ n'avait aucun lien avec un quelconque accord de restitution anticipée. F_____ n'avait jamais constaté de nuisances sonores provenant de l'appartement de la famille C_____, étant précisé qu'elle s'était rendue à différentes reprises dans l'appartement de A_____ après la restitution des clés, une fois à 7h30 et une autre fois vers 14h, mais jamais le soir ou la nuit. Elle n'avait pas averti la locataire que la régie s'était rendue dans l'appartement pour y prendre des photographies entre la remise des clés et la fin du bail. Le bail des époux C_____ avait débuté le 1er mai 2014.

G_____, habitante du 1^{er} étage de l'immeuble concerné, a déclaré que suite à une discussion avec A_____, elle avait tendu un peu plus l'oreille et il est vrai qu'elle avait entendu des bruits d'enfants en passant devant la porte palière, mais sans que ceux-ci excèdent la limite usuelle. Avant cette discussion avec A_____, elle n'avait jamais remarqué de bruit particulier étant précisé qu'il s'agissait d'un immeuble et non d'une villa. Il n'y avait pas eu pour elle de changement particulier à l'arrivée de la famille C_____, l'immeuble étant resté tranquille. Selon sa perception, les deux parties d'immeuble étaient bien séparées et isolées phoniquement entre elles. En revanche, il était vrai qu'à certaines occasions, elle avait entendu du bruit provenant de l'appartement du dessous lorsque ses voisins avaient des chiens et que ceux-ci aboyaient de manière excessive. Elle n'a pas ressenti de vibrations ou de tremblements, sauf durant les travaux où ces nuisances l'ont gênée.

H_____, habitante du 2^{ème} étage de l'immeuble, a déclaré que lorsqu'elle était dans les parties communes, elle n'avait jamais entendu la famille C_____. Elle avait rencontré à une reprise C_____, laquelle lui avait demandé si ses enfants la dérangaient, ce à quoi elle avait répondu en toute bonne foi par la négative. Elle habitait l'appartement au-dessus de la famille G_____, composée d'un couple et deux enfants, aujourd'hui jeunes adultes. Elle n'avait jamais été dérangée par des nuisances sonores provenant de leur appartement durant ces années.

I_____, résidant au rez-de-chaussée depuis 2000, a déclaré que l'on pouvait entendre les enfants lorsqu'ils allaient et revenaient de l'école, mais il n'y avait aucun bruit le reste du temps. L'arrivée de la famille C_____ avait quelque peu changé l'ambiance de l'immeuble en y apportant de l'animation, mais elle n'avait jamais été incommodée par des nuisances sonores de la famille. Dès leur arrivée, C_____ lui avait demandé si elle était d'une quelconque manière incommodée par ses enfants, ce à quoi elle avait répondu que leur arrivée avait mis un peu d'animation mais que cela ne l'incommodait pas. Enfin, la famille C_____ habitait dans un grand appartement et ils n'avaient quasiment pas de meubles au début pour absorber le bruit, raison pour laquelle il y avait eu un peu plus de bruit au mois de septembre 2014.

J_____, époux de I_____, a déclaré qu'il n'avait jamais été véritablement incommodé par les bruits de la famille C_____. Il avait surtout remarqué le contraste avec la période précédente, où l'appartement était apparemment habité successivement par une femme seule et par un père et sa fille et où il n'y avait aucun bruit. Inévitablement, avec deux enfants, dont l'un qualifié d'hyperactif par sa mère, qu'il entendait jouer dans le jardin, il y avait un peu plus de bruit, mais sans qu'il ne soit dérangé. Il a précisé que dans la phase d'emménagement de la famille C_____, lorsque l'appartement n'était pas encore meublé, il y avait un peu plus de résonance ce qui occasionnait plus de bruit, mais la vie en communauté supposait nécessairement de tolérer certaines émanations sonores qui étaient inévitables. La seule fois où il était intervenu pour avoir été incommodé par du bruit était en raison du fait qu'une dame téléphonait dans le jardin de la famille C_____ et parlait à très haute voix, si bien qu'il lui avait fait la remarque. A aucun moment ils n'avaient été dérangés par des cris ou des hurlements pendant la nuit, étant précisé que leur chambre se trouvait à l'opposé de la partie commune avec l'appartement de la famille en cause.

C_____, habitante au rez-de-chaussée de l'immeuble, a déclaré avoir été approchée par la régie à quelques reprises, l'informant que A_____ se plaignait du bruit émanant de son appartement. Elle avait été très surprise de ces plaintes car ses enfants, âgés de 4 à 6 ans, étaient pleins de vie mais sages et relativement peu dans l'appartement, puisqu'ils rentraient du parc à 18h et se couchaient à 20h. A_____ n'était toutefois jamais venue lui en parler directement ou intervenue pour demander de faire moins de bruit, raison pour laquelle elle avait elle-même pris l'initiative d'aller à sa rencontre pour essayer de comprendre la situation. Celle-ci n'avait pas été en mesure de lui citer un exemple précis où elle avait été incommodée, mais elle avait indiqué qu'elle estimait être en droit de jouir d'un calme absolu vu l'importance du loyer qu'elle payait. Elle et son mari étaient très soucieux de respecter la tranquillité du voisinage et d'entretenir des bons rapports avec les habitants de l'immeuble. Depuis les plaintes, ils avaient pris un soin particulier à ne pas incommoder les habitants de l'immeuble et la régie ne leur avait jamais fait part de plaintes d'autres voisins. Son fils aîné avait brièvement été traité au mois de septembre-octobre 2014 d'une maladie inflammatoire de l'intestin. Cependant, même durant cette période, il n'était pas plus agité que d'habitude et lorsqu'il se réveillait la nuit, cela ne réveillait pas son frère ou son père qui dormaient dans les chambres d'à côté. Elle a indiqué qu'aucun de ses enfants ne souffrait d'hyperactivité.

K_____, époux de C_____, a déclaré qu'il rencontrait A_____ pour la première fois à l'audience et qu'il n'avait jamais eu l'occasion de discuter avec elle. Aucun habitant de l'immeuble n'était venu à leur rencontre pour leur faire part de dérangements liés à des nuisances sonores.

x. Par écritures du 10 juin 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Par courrier du 24 juin 2016, B_____ a fait part de ses observations au Tribunal, notamment quant à la qualité de E_____ qui devait être considéré comme partie au sens des articles 191 et 192 CPC.

La cause a ensuite été gardée à juger.

- D. L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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 1^{ère} instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

A_____ a conclu principalement au paiement par B_____ de 50'250 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 18 avril 2015.

La valeur de la présente cause est supérieure à 10'000 fr. prévus à l'art. 308 al. 2 CPC, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel et la réponse y relative ont été formés dans les délais et suivants les formes prescrites par la loi (art. 130, 131, 321 al. 2 et 322 CPC). Ils sont ainsi recevables.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n° 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. L'appelante soutient que le Tribunal a constaté les faits de façon inexacte, en tant que le Tribunal n'a pas évoqué des éléments déterminants, allégués, prouvés et même non contestés. Selon elle, le Tribunal n'aurait pas noté le fait que le bailleur a explicitement enjoint la locataire à résilier, que l'appartement a fait l'objet de visites et de travaux entre la restitution des clés et la fin contractuelle du bail, et que l'existence d'un défaut n'a jamais été contestée avant le 30 avril 2015.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si

celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou, à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique.

2.2 En l'occurrence, l'appelante a allégué que le bailleur lui aurait indiqué, lors d'une conversation téléphonique « Qu'est-ce que vous voulez que je vous dise ?...résiliez ! ». Le bailleur a indiqué avoir réagi à l'affirmation selon laquelle la locataire entendait mettre un terme au bail et n'avoir jamais eu l'intention de proposer ou d'accepter une résiliation avec effet immédiat. Le bailleur se trouvait alors confronté à une locataire qui se plaignait de nuisances provenant d'un autre locataire, alors qu'aucune plainte n'était formulée de la part des autres résidents et que des tests acoustiques constataient une absence de défaut. Ces circonstances ne permettent pas d'en inférer que le bailleur ait, à ce moment-là, suggéré une résiliation immédiate et ait accepté celle-ci, renonçant de ce fait également de perdre des loyers le temps de relouer son bien. Par conséquent, il ne peut pas être considéré que le bailleur ait envisagé une résiliation avec effet immédiat en raison d'un défaut grave.

L'appelante reproche ensuite au bailleur de ne pas l'avoir avertie des visites dans l'appartement et d'avoir organisé la venue d'entreprises pour la rénovation du bien litigieux, afin de le rendre plus attractif et de faciliter sa relocation. La locataire a expressément résilié son contrat de bail de façon extraordinaire, en restituant par ailleurs l'intégralité des clés du logement. Elle a ainsi unilatéralement mis un terme au contrat. Le fait que le bailleur ait pris ses dispositions en conséquence ne peut pas être interprété comme une acceptation de cette résiliation, mais comme une mesure visant à limiter, tant son propre dommage, que celui de sa locataire.

L'appelante soutient ensuite que l'existence d'un défaut n'a jamais été contestée avant le 30 avril 2015. Lorsque les premières plaintes étaient parvenues au bailleur, il ne les avait pas formellement contestées, sans pour autant les admettre, puisqu'il ignorait si celles-ci étaient fondées ou non. Cette absence de contestation formelle ne peut pas être interprétée comme un aveu tacite de l'existence d'un défaut. A réception des plaintes de la locataire, il était impossible pour le bailleur de se déterminer dans l'immédiat sur l'existence ou non d'un défaut. Des investigations ont dû être menées afin de savoir si ces plaintes avaient lieu d'être ou non et c'est à compter de ce moment-là que le bailleur a pu, formellement et en connaissance de cause, contester le défaut allégué. Le bailleur a agi à cet égard de

manière raisonnable et pondérée, en se donnant le temps et les moyens de vérifier les faits, avant de prendre une décision, ce qui ne peut raisonnablement lui être reproché. Force est en outre de constater que la réalité d'un quelconque défaut n'a pas été établie.

Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que la locataire a déclaré unilatéralement et de façon extraordinaire vouloir mettre un terme au contrat de bail avec effet immédiat, et que le bailleur a accepté cette résiliation pour le prochain terme contractuellement convenu, en l'absence de tout défaut ou toute circonstance justifiant une résiliation immédiate. Le bailleur a ensuite tout entrepris pour réduire le dommage en organisant des visites et faisant procéder à des travaux, en vue de relouer rapidement l'objet, dont il avait en outre diminué le prix.

Le jugement entrepris sera confirmé.

3. La locataire soutient que le Tribunal a violé les art. 257h et 260 al. 1 CO.

3.1 Selon l'art. 257h al. 3 CO, le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci; les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées.

Selon l'art. 260 al. 1 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

3.2. En l'occurrence, l'appelante a mis, de façon unilatérale et extraordinaire, un terme au contrat de bail, considérant que les nuisances des voisins étaient excessives et constituaient dès lors un défaut. Elle a quitté les lieux et restitué les clés, marquant concrètement son intention de ne plus occuper les locaux. Ainsi, même si les effets du congé ont été reportés à la prochaine échéance contractuelle convenue, l'attitude et le comportement de la locataire permettaient au bailleur d'organiser librement les visites des locaux, ainsi que des travaux.

Partant, les art. 257h et 260 al. 1 CO n'ont pas été violés.

Le jugement querellé sera, partant, confirmé.

4. 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 14 septembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/697/2016 rendu le 28 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8942/2015-6-OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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.