Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.368/2004 /ech

Arrêt du 21 février 2005
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Rottenberg Liatowitsch et Favre.
Greffière: Mme Godat Zimmermann.

Parties
A._____, demanderesse et recourante, représentée par Me Michel Lellouch,

contre

la Société X._____,
défenderesse et intimée, représentée par Me Christian Buonomo.

Objet
bail à loyer; défaut de la chose louée; remise en état; réduction du loyer et dommages-intérêts,

recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du
6 septembre 2004.

Faits:
A.
La Société X._____ (ci-après: X._____) était propriétaire d'un immeuble édifié dans les années 1930, à Genève. Elle a remis à bail à A._____, à partir du 16 juin 1995, un appartement de trois pièces, au premier étage de cet immeuble. Dès le 1er juillet 1999, le loyer mensuel s'élevait à 970 fr., sans les charges.

Le 28 janvier 1999, A._____ s'est adressée par écrit à B._____, qui habitait l'appartement situé au-dessus du sien, pour se plaindre du bruit qu'elle provoquait en marchant avec ses chaussures.

Le 26 avril 1999, la locataire du premier étage a donné connaissance à la gérance de sa lettre de janvier; elle se plaignait en outre de la musique trop forte provenant de l'appartement du dessus.

Le 24 mai 2000, A._____ a reproché à B._____ de claquer les portes.

Faisant état de musique forte, de claquements de porte, de déplacements de mobilier et de pas bruyants, la locataire a mis la gérance en demeure, le 29 août 2000, d'intervenir auprès de sa voisine avant le 30 septembre 2000; elle demandait une réduction de loyer de 25% dès le 26 avril 1999, sous menace d'une consignation du loyer et sous réserve de dommages-intérêts.

Par lettre du 6 septembre 2000, la gérance a refusé d'entrer en matière sur la réduction de loyer demandée par la locataire. Elle ajoutait qu'aucun autre preneur ne formulait de griefs à l'encontre de B._____; en revanche, celle-ci se plaignait du harcèlement de A._____.

Le 30 septembre 2000, la locataire a consigné le loyer et les charges d'octobre 2000 auprès de la caisse du Palais de justice de Genève.

B.
B.a Le 10 octobre 2000, A._____ a déposé une requête en validation de la consignation de loyer et en réduction de loyer. Elle concluait à la réparation du défaut lié à l'absence d'isolation phonique de l'immeuble, à une réduction de loyer de 25% dès le 26 avril 1999 jusqu'à la suppression du défaut, ainsi qu'à la libération des loyers consignés à hauteur de la réduction de loyer accordée.

La Commission de conciliation en matière de baux et loyers n'a pas pu concilier les parties. Par décision du 13 mars 2001, elle a débouté la demanderesse de toutes ses conclusions.
B.b Entre-temps, B._____ avait quitté l'appartement situé au-dessus de celui occupé par A._____. Une moquette a alors été posée dans le logement du deuxième étage, loué par les époux C._____ à partir du 1er février 2001.
B.c Le 12 avril 2001, A._____ a saisi le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. Elle a repris les conclusions formulées devant la Commission de conciliation. En cours de procès, la locataire a requis, en vain, une expertise phonique de l'immeuble. Elle a complété ses conclusions en demandant que la défenderesse soit condamnée à lui payer 1818 fr.55 à titre de frais d'avocat avant procès. Entendue par le tribunal, la locataire a déclaré que son lustre tremblait, qu'elle était dérangée par les bruits de pas de ses voisins du dessus, par une musique bruyante et des bruits sourds.

Par jugement du 8 mai 2003, le Tribunal des baux et loyers a débouté la demanderesse de toutes ses conclusions et ordonné la libération, en faveur de la défenderesse, de la totalité des sommes consignées.
B.d A._____ a déposé un appel, reprenant les conclusions qu'elle avait formulées en première instance. Par arrêt du 6 septembre 2004, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers a confirmé le jugement du 8 mai 2003.
C.
A._____ interjette un recours en réforme. Elle demande l'annulation de l'arrêt attaqué et reprend ses conclusions précédentes au fond. A titre subsidiaire, elle conclut au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour compléter le dossier et statuer à nouveau.

La réponse a été déposée au nom de X._____ et de Y._____SA, qui concluent, préalablement, à la substitution de la première société par la seconde et proposent le rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
Dans la réponse au recours, X._____ allègue avoir vendu l'immeuble à Y._____SA et en avoir informé la demanderesse. Invoquant l'art. 261 CO, elle entend obtenir une substitution de parties devant le Tribunal fédéral.

Aux termes de l'art. 21 al. 2 PCF applicable par le renvoi de l'art. 40 OJ, l'aliénation de l'objet du litige en cours de procédure devant le Tribunal fédéral n'influence pas la qualité pour agir ou pour défendre (cf. arrêt 4C.295/2001 du 24 janvier 2002, consid. 2f). En l'espèce, il résulte toutefois de la lettre du 14 avril 2004 envoyée par X._____ à la locataire que le changement de propriétaire serait intervenu le 1er avril 2004, soit bien avant le prononcé de l'arrêt attaqué. L'art. 21 al. 2 PCF n'est donc pas applicable.

Cela étant, le fait sur lequel X._____ entend fonder une substitution de parties était connu avant que la Chambre d'appel ne rende sa décision, de sorte que la défenderesse aurait pu l'alléguer dans la procédure cantonale. Présenté pour la première fois devant le Tribunal fédéral, il apparaît comme nouveau et n'a pas à être pris en compte par la cour de céans (art. 55 al. 1 let. c et 63 al. 2 OJ; cf. ATF 110 II 309 consid. 1). Il n'y a dès lors pas lieu de procéder à une substitution de parties.
2.
2.1 Interjeté par la demanderesse, qui n'a obtenu gain de cause sur aucune de ses conclusions, et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur (art. 48 al. 1 OJ) sur une contestation civile dont la valeur litigieuse, estimée sur la base de l'art. 36 al. 4 OJ (cf. arrêt 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 1a), dépasse le seuil de 8000 fr. (art. 46 OJ), le recours en réforme est en principe recevable,

puisqu'il a été déposé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) et dans les formes requises (art. 55 OJ).
2.2 Saisi d'un tel recours, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents, régulièrement allégués et clairement établis (art. 64 OJ; ATF 130 III 102 consid. 2.2. p. 106, 136 consid. 1.4. p. 140; 127 III 248 consid. 2c).

Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est donc pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140 128 III 271 consid. 2b/aa p. 277; 127 III 247 consid. 2c p. 252).

En application de ces principes, la juridiction de réforme ne prendra pas en compte le rapport de Z._____ SA du 30 septembre 2004, annexé au recours, dès lors que cette pièce n'a pas été produite dans la procédure cantonale. En tant qu'il est fondé sur ce document, le recours est irrecevable.
2.3 Au surplus, la juridiction de réforme ne peut aller au-delà des conclusions des parties; en revanche, elle n'est liée ni par les motifs développés par les parties (art. 63 al. 1 OJ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2 p. 415), ni par l'argumentation juridique suivie par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; 128 III 22 consid. 2e/cc; 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a).
3.
3.1 Selon l'arrêt attaqué, les bruits entendus par la locataire ne constituent pas un défaut ouvrant les droits prévus à l'art. 259a CO. Il s'agit de bruits de la vie de tous les jours, que la cour cantonale ne considère pas comme excessifs en l'espèce. A l'appui de son opinion, la Chambre d'appel invoque les circonstances suivantes: le loyer est bas, l'immeuble est ancien et la locataire pouvait aisément se rendre compte de l'état acoustique de l'édifice lors de son installation en 1995. Sur ce dernier point, les juges cantonaux retiennent la faible isolation phonique de l'immeuble et estiment dès lors qu'une expertise sur le sujet n'est pas nécessaire.
3.2 Pour la demanderesse, la cour cantonale a tout d'abord violé les art. 256 et 259a CO en n'admettant pas le caractère excessif des nuisances sonores, établies par tous les témoignages. La notion de «bruits de la vie de tous les jours» ne serait pas déterminante pour juger de l'existence d'un défaut. En revanche, le défaut résulterait du fait d'être en permanence importunée par des bruits supérieurs à ce qui est usuel, en raison d'une quasi-absence d'insonorisation et, cumulativement, du comportement de voisins peu respectueux des égards. La locataire conteste au surplus que son loyer puisse être qualifié de bas et fait valoir que la vétusté de l'immeuble ne permet pas de tolérer n'importe quel excès. Elle ajoute que les normes usuelles de qualité en matière de construction ne sont pas atteintes et que le fait d'entendre des pas, des conversations et de la musique forte, de jour comme de nuit, ne correspond pas aux usages courants.

Dans un second moyen, la demanderesse reproche à la cour cantonale d'avoir violé l'art. 274d al. 3 CO et l'art. 8 CC en refusant d'ordonner une expertise sur l'isolation phonique de l'appartement loué.
4.
4.1 Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts.

La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en oeuvre par le locataire (arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2003, consid. 3.2). Faute de définition légale, elle doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt précité du 28 octobre 2003, consid. 3.1; arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, consid. 3a, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (Higi, Zürcher Kommentar, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire

pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n. 1869, p. 271/272). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12ème Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 23/24; Lachat, Le bail à loyer, p.
143; Higi, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

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 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 (Martin 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 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c).
4.2 Il ne ressort pas des faits constatés souverainement par la cour cantonale que les occupants successifs de l'appartement situé au-dessus de celui de la demanderesse aient été particulièrement bruyants, ni qu'ils aient provoqué régulièrement des nuisances sonores à des heures indues. B._____ a quitté les lieux à la fin de l'an 2000; il n'est pas établi que son bail a été résilié en raison d'un comportement bruyant. En ce qui concerne le bruit provenant de l'appartement loué par les époux C._____, la cour cantonale n'a constaté que deux faits isolés (musique entendue par le témoin D._____ depuis le logement de la demanderesse; fête du 1er décembre 2001). A eux seuls, ces épisodes ne sauraient être révélateurs d'un environnement spécialement bruyant susceptible d'être qualifié de défaut de moyenne importance.
4.3 Il résulte en revanche de l'état de fait cantonal que les bruits entendus par les locataires de l'immeuble, y compris par la demanderesse, sont ceux «de la vie de tous les jours». Si l'on se réfère aux déclarations sur lesquelles la cour cantonale s'est fondée, telles que retranscrites dans l'arrêt attaqué, il s'agit essentiellement de bruits de pas, qui sont cités par tous les témoins. Sur la base des mêmes témoignages, la Chambre d'appel a retenu que l'isolation phonique de l'immeuble était faible.
4.3.1 Il convient tout d'abord d'examiner si ces éléments de fait étaient suffisants pour se prononcer sur l'éventuelle existence d'un défaut de la chose louée ou si, comme la demanderesse le soutient, une expertise sur la pression acoustique aurait dû être ordonnée.
4.3.1.1 Selon l'art. 274d al. 3 CO, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Il s'agit là d'un cas d'application de la maxime inquisitoire sociale, qui tend à protéger la partie la plus faible, à établir une égalité entre les parties et à accélérer la procédure. Le pouvoir d'intervention du juge est moins large que dans la maxime officielle absolue; cela résulte déjà de la réserve expresse, selon laquelle les parties sont tenues de présenter toutes les pièces nécessaires pour trancher le cas. Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à la constatation des faits pertinents et d'indiquer au besoin les preuves à apporter. Pour sa part, le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les parties et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. Il est également tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuves sont complètes lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va 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 plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a p. 238/239).

Quant à l'art. 8 CC, il 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 189 consid. 2b, 315 consid. 4a). On en déduit également un droit à la preuve et à la contre-preuve (ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les arrêts cités). 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).
4.3.1.2 La cour cantonale a retenu que l'isolation phonique de l'immeuble était faible, dès lors qu'elle permettait d'entendre les bruits du quotidien d'un appartement à l'autre. Cette constatation apparaît suffisante pour se prononcer sur l'existence éventuelle d'un défaut de la chose louée. Il n'était pas nécessaire que les juges précédents disposent en plus de données chiffrées, en particulier de mesures de décibels. Cela est d'autant plus vrai que le défaut s'apprécie de manière relative, de cas en cas, et non strictement par rapport à des normes de bruit.

C'est le lieu de rappeler que l'art. 274d al. 3 CO n'impose pas de recueillir toutes les preuves possibles et que l'art. 8 CC ne prohibe pas l'appréciation anticipée des preuves. Dans ces conditions, le moyen tiré de la violation de ces deux dispositions doit être rejeté.
4.3.2 Il reste à examiner si les bruits de la vie quotidienne, en particulier les bruits de pas, perçus par la locataire en raison de la faible isolation phonique de l'immeuble, constituent en l'espèce un défaut de la chose louée.

Pour juger du caractère excessif ou non des nuisances enregistrées dans l'appartement de la demanderesse, il convient de prendre en compte les éléments suivants. En premier lieu, contrairement à l'état de fait de l'arrêt précité du 31 mai 2002, la cour cantonale ne relate pas que le sommeil de la locataire serait dérangé par les bruits des voisins.

Deuxièmement, par définition, les bruits de la vie de tous les jours devaient s'entendre déjà lors de l'installation de la demanderesse en 1995; or, cette dernière, qui n'a jamais allégué que l'appartement du dessus était alors inoccupé, a supporté les nuisances en question sans se plaindre pendant trois ans et demi. Certes, il existe des voisins plus ou moins bruyants mais, comme déjà relevé, il ne ressort pas des constatations cantonales que l'avant-dernière et les derniers occupants de l'appartement du deuxième étage aient produit des nuisances sonores particulièrement élevées.

Enfin, il y a lieu de relever que l'immeuble est loin d'être récent puisque, selon l'arrêt attaqué, il a été édifié voici trois quarts de siècle. Or, il est notoire que l'isolation acoustique d'un vieil immeuble n'est pas aussi bonne que celle d'un immeuble datant d'une vingtaine d'années ou moins. En emménageant dans un édifice des années trente, la demanderesse devait nécessairement s'en rendre compte.
En considération de la nature des bruits, des moments auxquels ils sont perceptibles, de l'attitude de la locataire elle-même avant 1999 et de l'âge du bâtiment, il n'apparaît pas que les nuisances sonores subies par la demanderesse ne correspondent pas à l'usage convenu entre les parties et doivent être qualifiées d'excessives. C'est dès lors à bon droit que la cour cantonale a nié en l'espèce l'existence d'un défaut de la chose louée et qu'elle a débouté la demanderesse de ses conclusions en remise en état, en réduction de loyer et en dommages-intérêts.
5.
La demanderesse, qui succombe, prendra à sa charge les frais judiciaires (art. 156 al. 1 OJ) et versera à la défenderesse une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2000 fr. est mis à la charge de la demanderesse.
3.
La demanderesse versera à la défenderesse une indemnité de 2500 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre d'appel en matière de

baux et loyers du canton de Genève.
Lausanne, le 21 février 2005
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le Président: La Greffière: