

Paudex, le 23 septembre 2009

USPI INFO n° 34/2009**Jurisprudence: défaut de la chose louée, bruit d'un ascenseur**

Dans un arrêt du 31 juillet 2009, le Tribunal fédéral s'est penché sur le cas de locataires vaudois, qui se plaignaient du bruit de l'ascenseur et demandaient une réduction de loyer.

Pour le TF, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale (inexistante dans le cas d'espèce), à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil.

En l'espèce, les locataires n'avaient certainement pas loué l'appartement sans l'avoir vu et devaient s'attendre à un certain bruit provenant de l'ascenseur, puisque leur appartement jouxte directement la cage de cette installation. Un service officiel a certes opéré des mesures de bruit et estimé que le bruit était "dérangeant". Mais savoir si le seuil de tolérance est dépassé est une question de droit qui doit être tranchée par le juge, et non par un service technique. Le Tribunal des baux s'est rendu sur place et il y est resté longuement, en procédant notamment à des essais; cette opinion suffit, pour le TF, à contrebalancer l'avis divergent du service technique.

Par ailleurs, les locataires ont attendu une année pour se plaindre. L'absence prolongée de réaction après l'entrée en jouissance est un indice sérieux, pour le TF, que la chose louée est dans un état qui correspond à ce que le locataire avait en vue au moment de la conclusion du contrat. Si l'on songe que l'ascenseur fonctionne tous les jours et, dans une mesure réduite, pendant la nuit, l'absence de réaction pendant une année est difficilement compatible avec la notion d'un défaut qui restreint l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 3 let. a CO).

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Référence de l'arrêt: 4A_281/2009