

---

## Défauts de la chose louée – remise en état

Les conclusions du locataire devant le Tribunal civil, qui tendaient à l'exécution de travaux, étaient trop floues et ainsi irrecevables. L'hypothèse de l'installation d'un nouvel agencement de cuisine n'a été invoquée qu'en appel, soit tardivement. Le locataire n'a pas indiqué en temps utile, en première instance, ce qu'il aurait fallu faire pour atteindre partiellement sa conclusion, soit les travaux qui auraient permis de réduire suffisamment le bruit pour le rendre acceptable à ses yeux.

---

### Mangel an einer Mietsache – Beseitigung des Mangels

Die Begehren des Mieters, mit denen er vor dem Zivilgericht die Ausführung gewisser Arbeiten verlangte, waren zu vage und daher nicht annehmbar. Die Möglichkeit, eine neue Küchenzeile einzubauen, wurde erst in der Berufung vorgebracht und kam somit zu spät. Der Mieter hat nicht rechtzeitig – also bereits beim erstinstanzlichen Verfahren – angegeben, was seiner Meinung nach hätte getan werden müssen, sprich welche Arbeiten erforderlich gewesen wären, um den Lärm auf ein für ihn akzeptables Niveau zu reduzieren.

---

### Difetti del bene locato – ripristino

Le richieste dell'inquilino dinanzi al Tribunale civile, che miravano a ottenere l'esecuzione di lavori, erano troppo vaghe e quindi irricevibili. L'ipotesi di installare nuovi mobili da cucina è stata adottata solo in appello, vale a dire in ritardo. Il locatario non ha indicato in tempo utile, né in prima istanza, cosa sarebbe stato necessario fare per soddisfare parzialmente la sua richiesta, ossia i lavori che avrebbero consentito di ridurre il rumore in misura sufficiente a renderlo accettabile secondo il suo giudizio.

## Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail du 1<sup>er</sup> juillet 2016 portant sur la location d'un appartement de 3 ½ pièces sis dans un immeuble à A.

Des nuisances sonores se manifestent dans l'appartement du locataire, entre octobre et mai de chaque année, sous la forme de bruits de tuyauterie au niveau du radiateur de la cuisine (dilatation du tuyau) qui se répètent régulièrement pendant quelques minutes à chaque fois.

Le Service de l'énergie et de l'environnement a procédé à des mesures sur place, concluant que les nuisances sonores dépassaient largement les limites fixées dans la norme SIA 181. La bailleuse a fait appel à un bureau spécialisé qui a conclu que pour diminuer le bruit, on pouvait installer un matelas absorbant sur l'ensemble des faces intérieures de la gaine technique, mais que cela ne serait pas suffisant pour éliminer les nuisances sonores. A la demande de la bailleuse, une menuiserie est intervenue dans l'appartement du locataire, précisant que le travail effectué ne pouvait en aucun cas garantir qu'aucun bruit ne persiste, car c'est le concept général de la maison, ancienne, qui devrait être revu.

Le 17 juillet 2020, le locataire a déposé devant le Tribunal civil une demande contre la bailleuse dans laquelle il concluait à ce que la défenderesse soit notamment condamnée à effectuer une réparation immédiate du défaut de la chose louée.

Par jugement du 29 avril 2022, le Tribunal civil a accordé au demandeur une réduction de 10 % de son loyer net pour les mois d'octobre à avril de chaque année et rejeté toute autre conclusion.

Le premier juge a retenu que les nuisances sonores alléguées étaient établies, mais qu'il n'y avait pas de remède envisageable, du moins pas un qui soit raisonnable, praticable et économiquement supportable.

Le 30 mai 2022, le locataire appelle du jugement.

## Extrait des considérants

3. a) Quand un défaut de la chose louée est irréparable, respectivement lorsque le coût d'une remise en état serait disproportionné, le locataire ne peut pas demander la suppression de ce défaut (AUBERT, in : CPra-Bail, 2<sup>ème</sup> éd., n. 12 ad art. 259b CO). En d'autres termes, le locataire ne peut exiger la remise en état des locaux que si elle apparaît

possible ; tel n'est pas le cas quand le bailleur n'a pas de prise sur le défaut ou, même si la réparation est possible, lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (LACHAT/RUBLI, in : Le bail à loyer, éd. 2019, p. 307).

b) Dans le cas d'espèce, il ressort aussi bien des conclusions de X. SA que des remarques de Y. SA que, pour éliminer entièrement les nuisances sonores dans l'appartement de l'appelant, comme celui-ci le demande, des travaux disproportionnés seraient nécessaires. La première estime qu'il faudrait «*désolidariser totalement l'installation de distribution de chaleur*», ce qui, au vu de la distribution de chaleur dans l'immeuble, «*nécessiterait une rénovation totale de l'immeuble*». La seconde a relevé que son intervention «*ne pouvait en aucun cas garantir qu'aucun bruit ne persiste car c'est le concept général de la maison (ancienne) qui devrait être revu (tuyaux, poutres, planchers, parois, ...)*», ce qui revient à peu près au même. Une rénovation totale de l'immeuble, seule à même, à dire d'hommes du métier, de remédier au défaut dont l'appelant se plaint ne peut pas être exigée de l'intimée. Ce n'est pas le fait que les autres appartements ne connaîtraient pas le même problème qui peut y changer quelque chose. Que l'agencement de la cuisine soit différent dans un autre appartement, où les bruits gênants ne sont pas présents, ne peut pas signifier que l'agencement de la cuisine serait la cause du problème. L'allégué, nouveau en procédure d'appel, selon lequel un représentant de Y. SA aurait dit à l'appelant qu'il faudrait changer la cuisine pour éliminer le bruit, ne peut pas être pris en considération, précisément parce que le fait est invoqué pour la première fois en procédure d'appel, alors que l'appelant ne prétend pas qu'il n'aurait pas eu la possibilité de l'alléguer devant le Tribunal civil. De toute manière, ce qu'un employé a pu dire au moment d'intervenir dans un logement n'aurait que peu de poids face à des explications écrites de la même entreprise, données à tête reposée et après réflexion. En fonction des constats des deux entreprises citées plus haut, il est au demeurant compréhensible que la propriétaire et le gérant de l'immeuble aient renoncé à des investigations plus étendues, dont la probabilité qu'elles amènent de nouvelles solutions, permettant de remédier au défaut sans frais excessifs, devait être considérée comme négligeable.

Par ailleurs, il semble bien que les travaux effectués par l'entreprise Y. SA (remplir un caisson avec de l'isolation et doubler son intérieur avec une feuille viscoélastique) ne correspondent pas exactement à ceux préconisés par X. SA (installer un matelas absorbant sur l'ensemble des faces intérieures de la gaine technique). Les travaux suggérés par X. SA n'étaient cependant pas susceptibles de conduire à

une élimination des nuisances sonores, mais seulement de les réduire. Or l'appelant, devant le Tribunal civil, a introduit le procès en demandant que la bailleuse soit condamnée à « effectuer une réparation immédiate de la chose louée pour éliminer la nuisance sonore » (cf. la demande), puis a conclu à la condamnation de la même à « effectuer tous les travaux nécessaires permettant d'éliminer les nuisances sonores provenant des tuyaux [...] » (cf. les nouvelles conclusions, du 17 mai 2021). Sous l'angle sous lequel le locataire a introduit le procès, soit celui d'une élimination totale du bruit, il n'avait aucune chance d'obtenir gain de cause (cf. plus haut). Le suivi et le contrôle des travaux entrepris par la bailleuse ont sans doute été insuffisants, mais cela ne change rien au fait que le défaut n'était pas réparable, dans le sens d'une élimination totale du bruit, pour les raisons déjà mentionnées, et que l'appelant n'a pas indiqué, dans les conclusions rappelées ci-dessus, ni même ailleurs dans ses écrits déposés devant le Tribunal civil, quel genre de travaux devraient être envisagés (ce qui aurait permis à la bailleuse de présenter des arguments à cet égard) et, en particulier, n'a pas demandé à ce tribunal d'ordonner à la bailleuse de procéder aux travaux suggérés par X. SA, respectivement de compléter ceux déjà effectués, au sens de cette suggestion. Les conclusions du locataire devant le Tribunal civil, qui tendaient à l'exécution de travaux, étaient trop floues et ainsi irrecevables. L'hypothèse de l'installation d'un nouvel agencement de cuisine n'a quant à elle invoquée qu'en appel, soit tardivement. Le locataire n'a ainsi pas indiqué en temps utile, soit en première instance, ce qu'il aurait fallu faire pour atteindre partiellement sa conclusion, soit les travaux qui auraient permis de réduire suffisamment le bruit pour le rendre acceptable à ses yeux.

C'est donc de manière conforme au droit que le Tribunal civil a rejeté la demande, en tant qu'il était conclu à la condamnation de la bailleuse à procéder à des travaux de remise en état.

---

Arrêt du Tribunal cantonal de Neuchâtel, Cour d'appel civile du 15 juin 2022 (CACIV.2022.51)

---