

# **GE\_GERICHTE ACJC/117/2026 vom 21. Januar 2026**

GE Cour de justice, 2026-01-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_117\\_2026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_117_2026)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/117/2026 du 21 janvier 2026

IT: GE\_GERICHTE ACJC/117/2026 del 21 gennaio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 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 première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### **E. 1.2**

En l'espèce, les dernières conclusions de l'appelant en première instance, qui portaient sur une réduction de loyer du 1er août 2019 au 31 août 2022, se chiffraient à 29'600 fr. La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

Interjeté dans le délai et la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 143 al. 1 CPC), l'appel est recevable de ces points de vue.

## **E. 2**

L'intimé soulève un défaut de motivation suffisante de l'acte d'appel et conclut à son irrecevabilité pour ce motif.

### **E. 2.1**

En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être écrit et motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1). La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité qui doit être examinée d'office (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1 et 5A\_89/2014 du 15 avril 2014 consid. 5.3.2.).

### **E. 2.2**

En l'occurrence, l'acte d'appel contient des conclusions formelles et la Cour est en mesure de comprendre les griefs formulés à l'encontre du jugement entrepris, lesquels seront examinés au considérant 4 infra. Bien que les écritures de l'appelant apparaissent succinctes, elles ne se limitent pas à contester l'intégralité du raisonnement du Tribunal, contrairement à ce que soutient l'intimé.

Partant, la Cour retiendra que l'appel satisfait aux exigences de motivation, de sorte qu'il est recevable.

### **E. 3**

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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

### **E. 4**

L'appelant se plaint d'une violation des art. 259a et 259d CO. Il fait grief au Tribunal d'avoir déduit de la jurisprudence fédérale, en particulier de l'ATF 142 III 557, qu'il ne pouvait se prévaloir de l'art. 259d CO que s'il avait informé le bailleur du défaut qui le dérangeait. De son point de vue, se référant à l'avis doctrinal de David LACHAT et Xavier RUBLI, lorsque le défaut est irréparable, notamment en raison de nuisances provenant d'un chantier voisin, la seule connaissance du défaut permettrait au bailleur de comprendre qu'il "pourrait devoir" concéder une réduction de loyer; en ce sens, le Tribunal n'aurait pas dû distinguer la connaissance du défaut d'un point de vue objectif par le bailleur et l'information de l'existence du défaut par le locataire sur le plan subjectif. Il reproche, par ailleurs, aux premiers juges d'avoir considéré qu'il ne s'était pas adressé au bailleur pour lui communiquer les nuisances auxquelles il était confronté, alors qu'ils avaient expressément retenu, dans la partie EN FAIT du jugement entrepris, qu'il avait reçu une réponse de la régie sur ses prétentions en réduction de loyer dès le 22 janvier 2020. Ces éléments n'ayant, selon lui, pas été contestés par l'intimé, il fait grief au Tribunal de ne pas les avoir considérés comme établis.

#### **E. 4.1.1**

En vertu de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. L'art. 259a al. 1 let. a et b CO prévoit que lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur notamment la remise en état de la chose ou une réduction proportionnelle du loyer. L'art. 259d CO dispose que si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

#### **E. 4.1.2**

Selon l'art. 259d CO, le locataire a droit à une réduction de loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut, que celui-ci l'apprenne personnellement, par l'un de

ses auxiliaires, ou que le locataire l'en informe. La réduction de loyer peut donc avoir lieu rétroactivement et s'étendre sur une période antérieure à la réclamation du locataire (ATF 130 III 504, consid. 5.1; ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 5.1). Dans le cadre d'une demande de réduction du loyer pour nuisances dues à un chantier voisin, c'est en règle générale par les plaintes des locataires que le bailleur est informé du caractère excessif des nuisances; à défaut de plaintes, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut. Il appartient au locataire qui entend se prévaloir dudit défaut de prouver la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance des inconvénients fondant sa demande de réduction de loyer (ACJC/1469/2014 du 8 décembre 2014 consid. 2.3; ACJC/578/2009 précité consid. 5.1; AUBERT, in Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, BOHNET/CARRON/MONTINI eds., n. 12 ad art. 259d CO).

#### **E. 4.1.3**

Dans un arrêt de principe de 2016 publié aux ATF 142 III 557, traduit au JdT 2017 II 367, le Tribunal fédéral a été saisi de la question de savoir si une réduction de loyer fondée sur l'art. 259d CO pouvait être exigée après que le bailleur ait remédié au défaut ou que la relation contractuelle ait pris fin. Dans le cadre de son examen de la disposition légale précitée, il a précisé qu'une déclaration du locataire au bailleur, désignant concrètement les défauts visés, était nécessaire pour se prévaloir d'une réduction de loyer (ATF 142 III 557 précité consid. 8.3.1). Selon le Tribunal fédéral, pour exiger quelque chose d'une personne, une communication en ce sens est nécessaire; en conséquence, il résulte de l'interprétation grammaticale de l'art. 259d CO qu'une déclaration du locataire au bailleur est nécessaire pour la réduction de loyer. Cette déclaration doit indiquer l'étendue de la réduction au niveau quantitatif et temporel ainsi que la désignation concrète des défauts visés, sans quoi elle est inefficace (ATF 142 III 557 précité consid. 8.3.1 et les références citées : ATF 130 III 504 consid. 8.2, arrêts du Tribunal 4A\_7/2012 du 3 avril 2012 consid. 2.3.2 et 4C\_248/2002 du 13 décembre 2002 consid. 4.2). Compte tenu du caractère de durée du rapport du bail, il faut prendre d'autres intérêts en considération; un défaut implique objectivement un déséquilibre entre les obligations principales des parties, néanmoins, cela ne veut pas encore dire que ces dernières ressentent ce déséquilibre de manière subjective. Il est en effet possible que les parties, y compris le locataire, considèrent leurs obligations réciproques comme équilibrées et harmonieuses; la situation peut également évoluer dans le sens où le défaut qui n'est pas ressenti au préalable par le locataire comme dérangeant peut devenir contrariant avec le temps. Ainsi, malgré la connaissance d'un défaut (soit le début de la durée de réduction) il n'est pas

- 9/11 -

C/23635/2022 obligatoirement acquis pour le bailleur qu'à ce moment le locataire est contrarié par ce défaut. En d'autres termes, il ne doit pas seulement exister objectivement un déséquilibre entre les prestations, mais le locataire doit le ressentir également subjectivement. Le bailleur le sait seulement soit lorsque le locataire exige une réduction soit lorsqu'il lui fait savoir clairement autrement qu'il ressent le défaut comme contrariant, en exigeant la réparation. En l'absence de l'une de ces hypothèses, et en dépit du défaut, il apparaît légitime pour le bailleur de croire que le locataire considère toujours équilibrées les prestations réciproques du bail, raison pour laquelle il peut partir de l'idée que les loyers réglés sans réserve par le locataire pour les périodes antérieures ne seront pas, après coup, réduits (ATF 142 III 557 précité consid. 8.3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_320/2018 du 13

décembre 2018 consid. 4.2.2).

#### **E. 4.1.4**

Selon l'avis des auteurs David LACHAT et Xavier RUBLI, les principes développés par le Tribunal fédéral dans l'ATF 142 III 557 seraient trop stricts vis-à-vis du locataire. De leur point de vue, il ne devrait pas être déduit de cet arrêt que le locataire ne peut se prévaloir de l'art. 259d CO que s'il a informé le bailleur que le défaut le dérangeait; d'ordinaire, en particulier lorsque le défaut est irréparable (par exemple en cas de nuisances provenant d'un chantier voisin), la seule connaissance du défaut permettrait au bailleur de comprendre qu'il pourrait devoir concéder une réduction de loyer (LACHAT/RUBLI, in *Le bail à loyer*, éd. 2019, LACHAT/ GROBET THORENS/ RUBLI/ STASTNY éd., p. 321, n. 3.13, note de bas de page 161).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, l'appelant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient – se référant à l'avis doctrinal minoritaire précité critiquant l'ATF 142 III 557 – que la seule connaissance du chantier voisin devait permettre au bailleur de comprendre qu'il "pourrait devoir" concéder une réduction de loyer. En effet, selon la jurisprudence fédérale constante, pour se prévaloir d'une réduction de loyer au sens de l'art. 259d CO, il appartient au locataire d'informer le bailleur des nuisances concrètes qu'il allègue subir, et ce, quand bien même ce dernier a eu connaissance du chantier sur la parcelle voisine. Le fardeau de la preuve incombe au locataire, de sorte qu'il doit prouver la date à laquelle il a informé le bailleur du défaut allégué. En l'occurrence, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'en l'absence de plaintes des locataires de l'immeuble litigieux, le simple fait que le concierge avait personnellement constaté des nuisances en provenance du chantier voisin ne démontrait pas pour autant que celui-ci engendrait des nuisances pour l'appelant, ni que ces dernières étaient constitutives d'un défaut de la chose louée. En tout état, les attestations de locataires versées à la procédure au mois de janvier 2024 ne permettent pas de démontrer l'existence d'un défaut de la chose louée qu'aurait subi l'appelant, ni que l'intimé aurait été mis au courant par ce biais.

- 10/11 -

C/23635/2022 Par ailleurs, l'appelant soutient qu'il serait erroné de retenir qu'il ne s'était pas adressé directement au bailleur pour l'informer des nuisances auxquelles il était confronté. Or, il n'a produit ni les courriels – dont il a fait mention lors de ses déclarations devant le Tribunal – ni les courriers qui auraient été échangés entre l'ASLOCA et le bailleur le 22 janvier 2020, auxquels il faisait référence dans son courrier du 17 septembre 2022. Aussi, contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimé n'a pas admis l'existence, ni la teneur du prétendu échange du 22 janvier 2020. En effet, il ressort expressément des déterminations de l'intimé, dans sa réponse du 11 octobre 2023, qu'il a contesté l'allégué n° 7 du locataire, se référant tout au plus au contenu du courrier du 17 septembre 2022. Dans ces circonstances, il n'est pas possible de déterminer à quelle date, antérieure au courrier du 17 septembre 2022, le bailleur aurait été informé de l'existence d'un défaut de la chose louée. C'est donc à bon droit que le Tribunal a retenu que l'appelant n'avait pas démontré avoir informé l'intimé du défaut qu'il allègue avoir subi et que toute prétention en réduction de loyer avant la date du 17 septembre 2022 était, dès lors, infondée. Au de ce qui précède, le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 5**

À 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 11/11 -

C/23635/2022

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 20 septembre 2024 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/801/2024 rendu le 16 août 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23635/2022. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.