

# **GE\_GERICHTE ACJC/875/2014 vom 5. Dezember 2013**

GE Cour de justice, 2013-12-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_875\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_875_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/875/2014 du 5 décembre 2013

IT: GE\_GERICHTE ACJC/875/2014 del 5 dicembre 2013

## **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, CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013). En l'occurrence, les intimés ont requis une réduction de leur loyer de 50% du

### **E. 1.2**

Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. c, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.3**

Dans le cadre d'un recours, l'autorité a un plein pouvoir d'examen en droit, mais un pouvoir limité à l'arbitraire en fait, n'examinant que les griefs formulés et motivés par le recourant (art. 320 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2ème éd., 2010, n. 2307). Une décision, respectivement une appréciation, n'est pas arbitraire du seul fait qu'elle apparaît discutable ou même critiquable. Il faut qu'elle soit manifestement insoutenable, et cela non seulement dans sa motivation, mais dans son résultat (ATF 138 III 378 consid. 6.1). La recourante a indiqué qu'il y avait lieu de se référer aux faits retenus par le Tribunal, tout en précisant qu'il convenait de relever certains faits "non mentionnés arbitrairement". En l'absence de toute tentative de démonstration de l'arbitraire dans la constatation des faits, il ne sera pas tenu compte des faits allégués par la recourante et qui ne figurent pas dans l'état de fait du jugement attaqué.

### **E. 1.4**

Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC).

#### **E. 1.4.1**

Les pièces nouvelles déposées par la recourante ne sont dès lors pas recevables.

#### **E. 1.4.2**

La recourante conclut à ce que le loyer de l'appartement des intimés soit réduit de 10% du 10 avril 2011 au 16 mars 2012. Devant le Tribunal, elle avait conclu, principalement, au déboutement des intimés de toutes leurs conclusions et, subsidiairement, à ce qu'il leur soit accordée une réduction de loyer de 5% pour la période des travaux de gros œuvre du 1er juin au 15 décembre 2011, de 3% du 26 septembre au 2 décembre 2011, période pendant

laquelle l'ascenseur était inutilisable, et de 3% du 1er mars au 31 décembre 2011 représentant une réduction moyenne pour les différentes gênes occasionnées. La recourante a ainsi modifié ses conclusions. La modification à la baisse de ses conclusions par l'une des parties ne saurait cependant être assimilée à la prise de conclusions nouvelles au sens de l'art. 326 al. 1 CPC (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 2 ad art. 326 CPC). Dans la mesure où la recourante conclut, sur recours, à ce qu'une réduction plus importante soit accordée aux intimés que celle à laquelle elle avait consenti à titre subsidiaire devant le Tribunal, sa conclusion est recevable. 2. La recourante conteste la durée et le taux de la réduction de loyer accordée par le Tribunal.

- 9/15 -

C/19667/2012 2.1 Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas 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 et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. 2.1.1 Faute de définition légale, la notion de défaut 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; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références citées). 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, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et les références citées). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 217-218). Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier ou dans la privation de l'usage d'un ascenseur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1; LCHAT, op. cit., p. 220-222). 2.1.2 Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ATF 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit., p. 257). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 précité consid. 4.1). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte

- 10/15 -

C/19667/2012 permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Celui-ci doit réduire

le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249). La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 258). 2.1.3 La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). La jurisprudence en la matière est vaste et variée. A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 145). Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000). Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987, cités par AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, n. 67 ad art. 259d CO). Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (arrêt de la Cour de justice ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120). Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999). C'est également une réduction de 10% qui a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (arrêt de la Cour de justice ACJC/683/1996 du 21 juin 1996), de travaux de rénovation légers dans

- 11/15 -

C/19667/2012 l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001). Une réduction de 10% a également été accordée dans un cas de privation d'ascenseur pour un locataire habitant au 4ème étage (CORBOZ, op. cit., p. 145). Enfin, il a également été jugé que des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54). 2.2 En l'espèce, en ne remettant pas en cause le principe d'une réduction de loyer et en proposant une quotité de cette réduction, la recourante admet implicitement que les travaux de surélévation de l'immeuble dans lequel les intimés louent un appartement et les désagréments qu'ils ont engendré constituaient des défauts de la chose louée. Reste à quantifier l'importance du défaut ainsi que l'ampleur et la durée de la réduction de loyer. 2.2.1 Quant à l'importance du défaut et au taux de réduction du loyer, il y a lieu de relever ce qui suit. La recourante allègue que le travail de gros œuvre a été terminé après que les deux dalles en béton ont été coulées, le 22 juillet 2011. Seuls des travaux n'engendrant pas un bruit excessif auraient été exécutés par la suite (plâtrerie, tuyauterie, pose de parquet, de carrelage et de sanitaires, aménagement de la cuisine, peinture, etc.). Les travaux avaient en outre été effectués durant la journée, alors que les intimés étaient à leur travail. 2.2.1.1 Les travaux qui se sont déroulés dans l'immeuble des intimés étaient de grande ampleur puisqu'ils étaient destinés à créer quatre logements après

avoir surélevé l'immeuble, ainsi qu'à rénover ce dernier dont les façades ont été nettoyées et l'ascenseur changé. Des travaux de gros œuvre en relation avec la surélévation d'un immeuble, consistant en la démolition de la toiture existante et des combles et la pose de dalles en béton engendrent nécessairement des désagréments importants, en particulier du bruit et de la poussière. Il en va de même du bruit engendré par les travaux engagés par la suite et qui ont nécessité l'utilisation de perceuses ou de scies, tels les travaux de tuyauterie, de pose de parquet ou de carrelage dans les cuisines et salles de bains. De tels bruits vont au-delà de ce qui peut être considéré comme usuel, même dans un environnement urbain.

- 12/15 -

C/19667/2012 Même si à la suite de la pose des chapes, l'isolation phonique était meilleure, le chantier était toutefois fermé au niveau du quatrième étage par une simple porte en bois, qui laisse nécessairement passer le bruit, de même que les fenêtres. Par ailleurs, la protection civile a dû convoquer l'architecte responsable des travaux, en présence d'un ingénieur, pour attester qu'il n'existait pas de danger d'effondrement du plafond pour les locataires à la suite du coulage des chapes. Le simple risque d'un tel effondrement est suffisamment important pour ne pas constituer un désagrément ordinaire. Des fissures sont en outre apparues au plafond de l'appartement loué. La pose d'un échafaudage, et la perte d'intimité qui y est liée, qui nécessite le cas échéant de devoir fermer les stores durant la journée, constitue également un défaut. Les intimés ont par ailleurs dû subir une brève coupure du télé-réseau et la ventilation mécanique a été arrêtée entre les mois de juin et octobre 2011. Enfin, l'ascenseur a été hors service du 26 septembre au 22 décembre 2011 sans qu'aucune mesure n'ait été prévue pour les locataires des étages supérieurs, ce qui constitue un défaut important pour lesdits locataires, dont les intimés qui occupent un appartement situé au quatrième étage. La recourante soutient que les intimés n'étaient pas présents dans leur appartement durant la journée, lorsque les travaux étaient effectués, et qu'ils n'ont donc pas été importunés par les travaux. Cela étant, pour déterminer si la chose louée est défectueuse, il y a lieu de comparer la valeur objective de celle-ci avec défaut avec sa valeur objective sans défaut, compte tenu de sa destination, à savoir in casu un logement, indépendamment de son utilisation effective par les locataires. En tout état de cause, le Tribunal a retenu que les intimés avaient subi différents désagréments liés aux travaux, sans que l'appelante ne démontre en quoi cette constatation de fait serait arbitraire. Au vu de ce qui précède, il doit être admis que les intimés ont souffert d'une entrave importante à leur jouissance normale de la chose louée. 2.2.1.2 Eu égard aux défauts qui ont affecté la chose louée en l'espèce, la fixation du montant de la réduction de loyer doit être calculée selon les règles de l'équité, dans la mesure où un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible. Il ressort des jurisprudences précitées que des réductions de loyer de 20% ou 25% ont en particulier été accordées en cas de travaux consistant à créer des logements dans les combles. Les travaux - et les désagréments qui y étaient liés - étaient toutefois plus importants en l'espèce puisqu'il a d'abord fallu démolir la toiture avant de créer un étage supplémentaire et des logements, ce qui justifie une réduction supérieure à celle accordée dans les cas précités. Pour tenir compte du

- 13/15 -

C/19667/2012 fait que, sur la durée totale des travaux, l'intensité des nuisances a été variable, celles-ci étant surtout importantes lors des travaux de gros œuvre, qui ont duré environ trois mois, et lorsque des scies et des perceuses, dont le bruit est particulièrement gênant, ont été utilisées, et moindres lors des autres travaux d'aménagement intérieurs, une

réduction moyenne de 30% du loyer apparait conforme à la pratique, pour toute la durée des travaux, ainsi que l'a retenu le Tribunal, à juste titre. Le Tribunal a en outre accordé une réduction supplémentaire pour la période du 26 septembre au 22 décembre 2011 durant laquelle l'ascenseur était hors service. Il s'agit d'une période relativement longue, durant laquelle l'ascenseur a été totalement inutilisable. Les intimés habitant au quatrième étage, l'usage de cette installation était d'autant plus nécessaire. C'est dès lors à bon droit que le Tribunal a accordé une réduction supplémentaire de 10% durant cette période. Enfin, la recourante se prévaut d'une inégalité de traitement au motif que, dans un cas qui serait "parfaitement identique" selon elle, la Cour avait accordé une réduction de loyer de 10%. Le cas qu'elle invoque a trait à la rénovation de façades, à la création d'un ascenseur et à l'aménagement de combles. Sur la base de cette seule description des travaux, il ne peut être affirmé que les désagréments engendrés étaient parfaitement identiques, l'aménagement de combles, notamment, ne pouvant être comparé à la surélévation d'un immeuble. De plus, dans d'autres cas dans lesquels des combles ont été aménagés, des réductions plus importantes ont été accordées. Une inégalité de traitement ne peut dès lors être admise au motif qu'un taux de réduction de loyer supérieur est accordée en l'espèce. 2.2.2 Quant à la durée pendant laquelle la réduction de loyer doit être accordée, la recourante fait valoir que le montage de l'échafaudage a débuté le 21 mars 2011, mais que, dans la mesure où les intimés habitent au quatrième étage, ils n'auraient souffert des travaux qu'à partir du 10 avril 2011, soit à la fin du montage, lequel avait duré deux à trois semaines selon le témoin H\_\_\_\_\_. De même, le défaut avait disparu lorsque le démontage de l'échafaudage avait débuté, soit le 16 mars 2012, et non lorsque celui-ci était achevé. Le montage et le démontage d'un échafaudage est une opération bruyante puisque les chocs entre les éléments métalliques qui le composent sont inévitables lors de son installation. Or, le bruit provoqué au premier étage, au début du montage, est audible au quatrième. Il doit dès lors être admis que les nuisances pour les intimés n'ont pas uniquement commencé au moment où l'échafaudage est parvenu à la hauteur de leur appartement et qu'elles n'ont pas cessé dès que celui-ci se trouvait en dessous de leurs fenêtres.

- 14/15 -

C/19667/2012 Il y a par conséquent lieu d'admettre, ainsi que le Tribunal l'a fait, que la chose louée a été affectée d'un défaut dès le 21 mars 2011 et jusqu'au 5 avril 2012. 2.3 En définitive, au vu de ce qui précède, le recours, infondé, sera rejeté. 3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes sou- mises 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. 6.2). \* \* \*

- 15/15 -

C/19667/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours formé le 22 janvier 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1410/2013 rendu le 5 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/19667/2012-4 OSD. Au fond : Le rejette. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

#### **E. 4**

mars 2011 au 31 mai 2012 et de 10% du 26 septembre au 22 décembre 2011, qu'ils ont chiffrée à 6'000 fr. compte tenu de leur loyer. Cette valeur litigieuse n'est pas contestée, à juste titre, par la bailleresse. Dans la mesure où la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte.

- 8/15 -

C/19667/2012

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