

# **GE\_GERICHTE ACJC/931/2014 vom 6. August 2014**

GE Cour de justice, 2014-08-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_931\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_931_2014)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/931/2014 du 6 août 2014

IT: GE\_GERICHTE ACJC/931/2014 del 6 agosto 2014

## **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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

- 9/15 -

C/27677/2011 La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

### **E. 1.2**

En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, a été fixé à 1'350 fr. dès le 1er janvier 2007, à 1'466 fr. dès le 1er janvier 2010, puis à 1'500 fr. dès le 1er janvier 2011. La valeur litigieuse découlant des conclusions des A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ s'élève à 11'634.70 fr. (35% X (5 mois à 1'350 fr. + 12 mois à 1'466 fr. + 5 mois à 1'500 fr. + 1 mois à 1'400 fr.)). Elle est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

### **E. 1.3**

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. La partie adverse peut former appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir, mutatis mutandis, les exigences prévalant pour l'appel principal (art. 311 al. 1 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 313 CPC). L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

### **E. 2.1**

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont

cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

### **E. 2.2**

En l'espèce, la bailleuse a produit deux nouvelles pièces en appel, intitulées "Conditions générales pour les logements à caractère social des immeubles de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)" faisant partie intégrante du contrat de bail, pour la première, et Tablette des taux d'effort, pour la seconde, toutes deux datées du 12 juin 2012. Ces deux pièces sont irrecevables, puisqu'elles pouvaient d'ores et déjà être produites devant les premiers juges. La

- 10/15 -

C/27677/2011 bailleuse n'a donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant ces pièces seulement au stade de l'appel. Celles-ci seront donc écartées de la procédure.

### **E. 3.1**

Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir réduit le loyer de 10%, respectivement 15%, en lieu et place d'une seule réduction de 35% pendant toute la durée des travaux, vu l'ampleur des nuisances, la nature de celles-ci (travaux et échafaudages sur l'intégralité de l'immeuble, bruit, trou dans le mur de la cuisine, présence de matériel de chantier pendant presque deux ans) et la rénovation de la cuisine pendant six semaines, respectivement un mois pour la salle de bains. Ils justifient également le pourcentage de leur demande de réduction du loyer par l'absence d'appartement de remplacement pendant les travaux, les horaires irréguliers des ouvriers, la sapine de chantier devant leurs fenêtres et par le fait que les balcons ont été cassés, que les travaux de finition ont été effectués des mois plus tard et que leur appartement n'a été nettoyé aux frais de la bailleuse qu'à une seule reprise malgré l'importante poussière générée par le chantier.

### **E. 3.2**

Au terme de l'art. 260 al. 2 CO, lorsque le bailleur exécute des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée, il doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction de loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées. L'art. 260 al. 2, 2ème phrase CO est de droit relativement impératif, de sorte qu'il peut y être dérogé en faveur du locataire (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 298). Selon l'art. 259d CO, 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 son élimination. S'agissant de travaux de rénovation, le bailleur a connaissance du défaut que subira le locataire dès qu'il prend la décision de rénover la chose (RIZZOLO, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur; analyse de l'art. 260 CO, Thèse, Lausanne, 1998). 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 (SJ 1997 p. 661 et ss, consid. 3a). 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 et le montant du loyer (LACHAT, op. cit., p. 217). Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué constituent des défauts de la chose louée (LACHAT, op. cit., p. 222; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005

du 24 octobre 2005, consid. 2.1 et 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il

- 11/15 -

C/27677/2011 que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, consid. 2c et les références citées). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c et 4C.368/2004 du 21 février 2005, consid. 4.1). C'est au locataire qui entend s'en prévaloir d'apporter la preuve de l'existence du défaut (art. 8 CC). Pour le calcul de la réduction du loyer, il y a lieu de procéder 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 d'un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage de la chose, de façon à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 du 11 mai 2004, consid. 4.1 et 126 III 388 du 18 juillet 2000, consid. 11c). La réduction porte sur le seul loyer, mais n'affecte pas les frais accessoires (LCHAT, op. cit., p. 258). Une appréciation en équité est admise, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique. Tel est le cas notamment des nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période (par exemple un chantier), car les preuves de l'intensité des nuisances et l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n° 19 ad art. 259d CO et références citées). Selon l'expérience de la vie, la rénovation d'un bâtiment impliquant une transformation de sa façade, de ses accès et de ses locaux intérieurs, engendre des nuisances importantes, mais variables en intensité selon la localisation et la nature des travaux. Le bruit, les trépidations, la poussière, les dépôts inesthétiques, les palissades, échafaudages et autres sont le lot avec lequel les occupants d'un bâtiment en transformation doivent composer (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (LCHAT, op. cit., p. 258). La jurisprudence a notamment retenu des réductions de loyer de 10 à 25% pour les nuisances d'un chantier impliquant la réfection d'une façade, l'aménagement de combles, la rénovation du couloir et le remplacement de l'ascenseur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.39/2003 du 23 avril 2003; ACJC/115/2003; ACJC/1257/2001). Une réduction de 15% a été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière et des trépidations engendrés par ce type de travaux; ce taux représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles du chantier et celles plus calmes (ACJC/115/2006 du 6 février 2006).

- 12/15 -

C/27677/2011

### **E. 3.3**

En l'espèce, les premiers juges ont constaté que les travaux de rénovation des immeubles de la bailleresse sis \_\_\_\_\_ étaient relativement lourds et ont principalement eu pour objet la rénovation du système de distribution d'eau chaude et d'eau froide, la rénovation des cuisines et des salles de bains, le changement des fenêtres, ainsi que la réfection complète des façades, des parties communes, des ascenseurs et de l'isolation extérieure. Ils ont

considéré que les travaux avaient provoqué des nuisances accrues (bruit et poussière) lors de la rénovation des appartements et que les appelants avaient littéralement été contraints de "faire du camping" lors de la remise en état de la salle de bains et de la cuisine, étant privé de sanitaires. Au vu de ce qui précède, ils ont considéré à raison que les nuisances restreignaient l'usage pour lequel l'appartement concerné avait été loué, même si les architectes responsables du chantier entendus comme témoins avaient déclaré que le maximum avait été fait pour les limiter. S'agissant de la quotité de la réduction à laquelle les appelants pouvaient prétendre, statuant en équité, les premiers juges ont réduit le loyer de 10% pour toute la durée des travaux de rénovation, du 1er août 2009 au 30 juin 2011, et de 5% supplémentaires pour les mois d'avril et juillet 2010, la rénovation de la salle de bains et de la cuisine s'étant avérée particulièrement pénible pour les appelants, qui ont été privés de sanitaires et d'eau approximativement du 7 au 28 avril 2010 pour la salle de bains et du 7 au 21 juillet 2010 pour la cuisine. Ils ont retenu à raison que les nuisances subies avaient été celles inhérentes à ce type de chantier (bruit, poussière, trépidations, etc.), en précisant que la bailleuses avait pris toutes les mesures utiles pour en limiter l'intensité (installations de protections, information des locataires sur le planning des travaux à réaliser, mise à disposition d'une douche et de toilettes chimiques, nettoyage après le passage des ouvriers, etc.) et que les horaires de chantier usuels avaient été respectés, sans débordements en soirée ou le week-end. Ils ont enfin pris en considération dans leur appréciation que les derniers travaux de finition avaient été effectués tardivement. Au vu de ce qui précède, la Cour considère que les premiers juges n'ont pas mésusé du large pouvoir d'appréciation dont ils disposaient dans le cas d'espèce et que la réduction du loyer et sa durée retenues ne prêtent pas flanc à la critique au vu des circonstances rappelées ci-dessus et du fait qu'ils ont statué en équité. Pour le surplus, la Cour retiendra encore le fait que les appelants exerçaient tous deux une activité lucrative pendant la journée au moment des travaux, ce qui légitime la décision des premiers juges.

#### **E. 3.4**

Sur appel joint, la bailleuses fait griefs aux premiers juges de n'avoir pas retenu que les appelants ne sont pas en droit d'obtenir une réduction de loyer relative à des défauts découlant de la rénovation de leur immeuble, aux motifs qu'elle est une fondation d'utilité publique communale, qu'elle ne poursuit aucun but lucratif et qu'elle applique, comme critère de fixation du loyer, un taux d'effort dont la quotité est déterminée par le revenu déterminant du locataire. Ainsi, selon

- 13/15 -

C/27677/2011 la bailleuses, ce mode de fixation du loyer a pour conséquence que ce dernier ne peut être modifié, à la hausse ou à la baisse, qu'en fonction des circonstances propres au locataire, et que le coût des travaux ne peut donc pas être répercuté sur le loyer des appelants, qui bénéficieront des plus-values apportées à l'immeuble concerné, dont une meilleure efficacité énergétique engendrant une baisse des charges. La bailleuses indique également que les parties se sont entendues sur un accord qui déroge à l'art. 260 al. 2 CO, qui est partiellement impératif ou même relativement dispositif, en concluant un bail dont la fixation du loyer intervient exclusivement en fonction de la capacité contributive du locataire, ce qui exclut l'octroi d'une réduction de loyer pour les nuisances éventuelles subies au cours des travaux de rénovation pouvant valablement être imposés au locataire. Elle soutient que cela est démontré par le fait que, sur les 117 logements compris dans les immeubles concernés, seuls les appelants ont requis une réduction de loyer. Enfin, elle fait

valoir que sa position est renforcée par le fait que plusieurs auteurs sont d'avis que la majoration de loyer à laquelle procède le bailleur à la suite d'améliorations apportées à la chose louée doit tenir compte des réductions de loyer octroyées pendant les travaux. Subsidiairement, la bailleresse considère que le taux de réduction à hauteur de 15% a été octroyé sur une période trop longue, soit deux mois, alors que les premiers juges ont retenu que les travaux justifiant une telle baisse se sont déroulés du 7 au 28 avril 2010, respectivement du 7 au 21 juillet 2010, soit pendant cinq semaines seulement.

### **E. 3.5**

En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison que la bailleresse perdait de vue que les art. 259d et 260 al. 2, 2ème phrase CO étaient de nature semi-impérative et que les parties ne pouvaient donc y déroger au détriment de la partie faible, en précisant que la loi ne faisait aucune distinction entre les locataires, de sorte que le statut particulier des appelants ne les privait pas de leur droit d'obtenir une réduction de loyer, si les conditions en étaient remplies comme le cas d'espèce. Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'aucun abus de droit ne pouvait être reproché à ceux-ci. Les faits allégués par la bailleresse selon lesquels elle est une fondation d'utilité publique communale, qu'elle ne poursuit aucun but lucratif et qu'elle applique, comme critère de fixation du loyer, un taux d'effort dont la quotité est déterminée uniquement par le revenu déterminant du locataire, ne permettent pas de déroger à l'art. 260 al. 2, 2ème phrase CO, qui est de droit relativement impératif, et ce, même si le coût des travaux ne peut pas être répercuté sur le loyer des appelants conformément au contrat de bail à loyer signé par les parties. Quoi qu'il en soit, même si l'art. 260 al. 2, 2ème phrase CO était de droit dispositif, la procédure n'a pas permis d'établir que les parties se seraient entendues sur un accord dérogeant à cette disposition, la conclusion d'un bail, dont la fixation du loyer intervient exclusivement

- 14/15 -

C/27677/2011 en fonction de la capacité contributive des locataires, n'étant pas à elle seule suffisante. Le fait que, sur les 117 logements compris dans les immeubles concernés, seuls les A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont requis une réduction de loyer, n'est pas de nature à remettre en cause la décision des premiers juges, pas plus que l'allégation de la bailleresse - non pertinente en l'espèce -, selon laquelle certains auteurs sont d'avis que la majoration de loyer à laquelle procède le bailleur à la suite d'améliorations apportées à la chose louée doit tenir compte des réductions de loyer octroyées pendant les travaux, en ce sens que le principe inverse est contraire aux normes présentement applicables. Enfin, la période de deux mois pendant laquelle le taux de réduction à hauteur de 15% a été octroyé par les premiers juges ne prête pas flanc à la critique, en raison de la large marge de manœuvre dont ceux-ci disposaient et au motif qu'ils ont statué en équité. La Cour ne remettra donc pas en cause la durée octroyée pour cette réduction supplémentaire pendant deux mois, même si les enquêtes ont permis d'établir que les travaux à la salle de bains et à la cuisine des A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se sont effectivement déroulés durant approximativement cinq semaines, comme retenus par les premiers juges. La Cour rappellera encore que cette période de deux mois prend également en considération le fait établi par les enquêtes que les derniers travaux de finition ont été effectués tardivement.

### **E. 3.6**

Au vu de ce qui précède, tant l'appel que l'appel joint seront déclarés infondés et le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

#### **E. 4**

A 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, 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).

#### **E. 5**

La valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr. au sens de la LTF. \* \* \* \* \*

- 15/15 -

C/27677/2011 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 23 décembre 2013 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté le 5 février 2014 par C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1289/2013 rendu le 8 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27677/2011-1-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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.

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