

GE_GERICHTE C/10380/2011 vom 21. Januar 2014

GE Cour de justice, 2014-01-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10380_2011

FR: GE_GERICHTE C/10380/2011 du 21 janvier 2014

IT: GE_GERICHTE C/10380/2011 del 21 gennaio 2014

Regeste

BAIL À LOYER; LOYER; ACTION EN RÉDUCTION | CO.259a; CO.256.1; CO.259d

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.03.2015 C/10380/2011

BAIL À LOYER; LOYER; ACTION EN RÉDUCTION | CO.259a; CO.256.1; CO.259d

C/10380/2011 ACJC/293/2015 du 16.03.2015 sur JTBL/86/2014 (OBL) , JUGE

Descripteurs : BAIL À LOYER; LOYER; ACTION EN RÉDUCTION Normes : CO.259a; CO.256.1; CO.259d En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/10380/2011 ACJC/293/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 16 MARS 2015 Entre Monsieur A _____ et Madame B _____ , domiciliés _____ à Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 janvier 2014, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et FONDATION C _____ , représentée par le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public, rue Gourgas 23bis, case postale 12, 1211 Genève 8, intimée. EN FAIT A. Par jugement du 21 janvier 2014, communiqué aux parties le 27 janvier 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A _____ et B _____ de toutes leurs conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3). En substance, le Tribunal a considéré que les nuisances occasionnées par la construction de quatre immeubles d'habitation et d'un garage souterrain sur les parcelles voisines de leur immeuble n'étaient pas constitutives d'un défaut justifiant une réduction de leur loyer. B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) en date du 27 février 2014, A _____ et B _____ (ci-après : les recourants ou les locataires) forment un recours contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent à l'octroi d'une baisse de loyer de 30% du 1er septembre 2008 au 31 mars 2010, à la condamnation de la FONDATION C _____ (ci-après : l'intimée ou la bailleuse) au versement d'une somme de 6'207 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1er juin 2009, date moyenne, en leur faveur et au déboutement de l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions. b. Par une écriture déposée le 1er avril 2014 au greffe de la Cour, l'intimée s'en rapporte à justice quant à la recevabilité formelle du recours et conclut au déboutement des recourants de leurs conclusions, à la confirmation du jugement rendu par le Tribunal le 21 janvier 2014 et à la condamnation des recourants en tous les dépens de la deuxième instance. c. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par communication de la Cour du 21 mai 2014, les recourants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique. C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit : a. L'intimée est propriétaire de l'immeuble sis 8, chemin 1 _____ (Genève). Cet immeuble est situé en zone de développement 3, soit dans une zone urbaine

destinée aux immeubles d'habitation, au commerce et aux activités tertiaires. b. Par contrat du 3 novembre 2004, les recourants ont pris à bail un appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage dudit immeuble. Le bail a été conclu pour une durée d'une année et quinze jours, du 16 novembre 2004 au 30 novembre 2005, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel a été fixé initialement à 1'089 fr., charges non comprises. Par contrat du 3 novembre 2004, ils ont également pris à bail un emplacement de parking au sous-sol de l'immeuble, pour une durée d'une année et quinze jours, du 16 novembre 2004 au 30 novembre 2005, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel de la place de parking a été fixé initialement à 180 fr. c. De par sa profession de "protecteur de chantiers", A_____ est soumis à des horaires irréguliers et peut travailler de jour comme de nuit. d. En septembre 2008, un chantier portant sur la construction de quatre immeubles d'habitation et d'un garage souterrain a débuté sur les parcelles sises au chemin 2_____, soit en face de l'immeuble habité par les locataires. e. Par courrier du 20 juillet 2009, les locataires se sont plaints à la régie représentant la bailleresse des nuisances liées au chantier susmentionné, soit en particulier des nuisances sonores, du fait que les travaux débutaient le matin à 6h00, y compris le samedi, et de l'occupation des places de stationnement situées en bas de l'immeuble par des machines et du matériel de chantier. Ils indiquaient également vouloir solliciter une réduction de loyer. f. Au mois de juillet 2009, les locataires et six autres habitants des immeubles sis 8-10, chemin 1_____, ont signé une pétition pour se plaindre du bruit provenant du chantier voisin. Une autre pétition a été signée par une demi-douzaine d'habitants à une date indéterminée faisant état de nuisances sonores, de difficultés à sortir du parking, de l'occupation des places visiteurs et du risque d'accident pour les enfants. g. Les locataires se sont à nouveau plaints à la régie par pli du 22 septembre 2009 et ont indiqué que les bruits étaient tels que A_____ avait dû quitter son logement pour aller dormir ailleurs. Un délai au 28 septembre 2009 était laissé à la bailleresse pour remédier au fait que les places de stationnement visiteurs et la sortie du garage de l'immeuble étaient occupées par des camions, des machines ou du matériel de chantier, faute de quoi les locataires consigneraient le loyer. h. Dans sa réponse du 6 octobre 2009, la régie a indiqué que la bailleresse n'entendait pas donner une suite favorable à la demande de réduction de loyer. i. Par courrier du 29 octobre 2009, les locataires ont retiré leurs plaintes et ont indiqué se voir contraints de consigner l'intégralité de leur loyer du mois de décembre 2009. j. En date du 24 novembre 2009, la régie a été informée par les locataires du fait que la sortie du parking était totalement obstruée par une grue et que A_____ n'avait pas pu sortir sa voiture pour se rendre à son travail. Les locataires faisaient également part de leur inquiétude quant aux risques d'accident pour leurs enfants, obligés de se faufiler entre le camion et la façade de l'immeuble en chantier pour se rendre à l'école. k. Le 16 décembre 2009, la régie s'est adressée à D_____SA, l'agence immobilière en charge de la construction des immeubles voisins, pour l'informer des nuisances subies par les habitants, soit le manque de sécurité pour les piétons lors de manœuvres des camions, l'obstruction de l'entrée du garage souterrain et le bruit émanant du chantier dès six heures du matin. Elle sollicitait également qu'il soit remédié à ces problèmes s'ils étaient réels. Dans sa réponse du 18 décembre 2009, D_____SA s'est étonnée de recevoir si tardivement des remarques au sujet du chantier, alors que le gros-œuvre était pratiquement achevé et qu'elle n'avait reçu aucune plainte des habitants voisins. Informée de ces plaintes, E_____SA, en charge des travaux, a indiqué qu'elle prendrait à l'avenir toutes les dispositions pour que de telles nuisances ne se reproduisent plus. Elle admettait que le démontage de la grue les 17 et 18 novembre 2009 n'avait pas été coordonné correctement et

avait engendré des nuisances. Auparavant, il avait été décidé de mettre en place un service de sécurité, de 18h00 à 02h00 et de 05h00 à 09h00 pour informer les habitants du chemin provisoire pour se rendre à leur parking. Les locataires ont contesté l'existence d'un tel service de sécurité. l. Par courrier du 5 novembre 2010, les locataires ont sollicité de la bailleuse une réduction de loyer de 30% du 1^{er} septembre 2008 au 31 mars 2010, date de fin du chantier, représentant un montant de 6'207 fr. m. Relancée par courrier du 3 février 2011, la bailleuse a refusé d'entrer en matière sur cette demande par courrier du 7 mars 2011. n. Par requête déposée le 17 mai 2011 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont assigné la bailleuse en réduction de loyer à raison de 30% du 1^{er} septembre 2008 au 31 mars 2010 et en paiement de la somme de 6'207 fr. 30 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2009, date moyenne. Non conciliée le 31 janvier 2012, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 28 février 2012. o. Dans sa réponse du 15 mai 2012, la bailleuse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. p. Lors de l'audience du 20 novembre 2012, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties. B_____ a indiqué qu'il n'avait pas pu sortir son véhicule du parking souterrain pendant trois jours consécutifs en septembre ou novembre 2009 à cause du camion-grue. Il y avait du bruit, de 7h00 à 17h30, et également à une reprise un samedi un bruit de bétonneuse. Certains petits artisans travaillaient jusqu'à 19h00/20h00 la semaine, ce qui engendrait des bruits de meules lors des changements de fenêtres et de portes. Il a affirmé, dans un premier temps, avoir envoyé les pétitions par courrier recommandé à la régie, puis, dans un deuxième temps, qu'il appartenait à l'ASLOCA d'envoyer lesdites pétitions. Le représentant de la bailleuse a précisé n'avoir reçu aucune des pétitions produites par les locataires. La régie ne les avait pas reçues non plus. D'une manière générale, seuls les demandeurs s'étaient plaints des nuisances liées aux travaux. Quant à la bailleuse, elle a précisé que les locataires avaient été informés par la régie lors de la conclusion du bail du fait qu'il y aurait des travaux de construction en face de l'immeuble dans les années à venir. q. Les audiences des 12 mars, 7 mai et 17 septembre 2013 devant le Tribunal ont permis d'entendre les huit témoins suivants : F_____, habitant au 3^{ème} étage de l'immeuble concerné depuis sa construction, a indiqué que le chantier débutait à 7h00 du matin, voire 6h00 à trois ou quatre reprises, pour se terminer à 17h00, voire 20h00 de temps en temps. Environ deux fois par mois, des travaux avaient eu lieu le samedi, dès le matin. Les camions qui arrivaient sans égards posaient des problèmes de sécurité pour les enfants qui jouaient en bas de l'immeuble. Selon le témoin, l'entrée du parking souterrain avait été bloquée à quatre ou cinq reprises par des camions. Ces derniers déchargeaient même leur marchandise sur la rampe du parking. Les locataires de l'immeuble ne pouvaient pas mettre leur véhicule sur le parking visiteurs dès lors qu'ils n'y étaient pas autorisés. Ces places étaient d'ailleurs utilisées par les ouvriers et à une ou deux reprises occupées par des machines et du matériel. Une grue avait en outre été placée devant l'immeuble, bloquant le parking. Pendant le chantier, l'entrée de l'immeuble était sale; il y avait notamment de la terre. Le témoin n'avait jamais appelé la régie pour se plaindre, mais avait signé la pétition soumise par A_____. Il a expliqué avoir été informé du chantier, sans pouvoir se rappeler de qui provenait l'information. G_____, habitant au 2^{ème} étage de l'immeuble concerné depuis 2004 et travaillant pour une entreprise intervenue sur le chantier litigieux, estimait que les travaux commençaient le matin vers 7h00. Lorsqu'il revenait à 17h00, certains travaux duraient parfois jusqu'à 18h00/18h30, mais pas au-delà, ni le week-end. Selon le témoin, le chantier avait légèrement dérangé son épouse qui rentrait vers 14h00. Sa femme avait dû nettoyer plus souvent, notamment les fenêtres, ce

qu'il trouvait normal, de sorte qu'il n'y avait pas eu plus de poussière. Le parking visiteurs était souvent occupé par les ouvriers. De temps en temps, le témoin n'arrivait pas à accéder au parking souterrain : à une ou deux reprises, il avait mis une heure pour y accéder. Des camions venaient devant l'immeuble avec du béton notamment. Ce chantier ne l'avait pas gêné du fait qu'il était au travail. Il ne s'en était jamais plaint dans la mesure où il le trouvait normal. Il n'avait pas été informé au début du bail des travaux, ni avant le commencement de ceux-ci. H_____, habitant au 1^{er} étage de l'allée voisine depuis 2004, a indiqué que le chantier commençait vers 7h00/8h00 le matin et se terminait vers 16h00. Cela faisait beaucoup de bruit en raison des machines, mais elle ne se rappelait pas de bruit durant le week-end. Il y avait de gros camions et des voitures devant l'immeuble et les places visiteurs étaient occupées par celles des ouvriers. De temps en temps, des véhicules empêchaient l'accès du parking. Pendant le chantier, H_____ avait dû vivre les fenêtres fermées. Elle n'avait pas eu plus de travail de nettoyage durant cette période, étant précisé qu'elle nettoyait toujours tout le temps. Par ailleurs, elle n'avait pas eu peur pour ses enfants; il fallait simplement faire plus attention. Aucune information ne lui avait été donnée quant aux travaux futurs ni lors de la signature du bail, ni au début du chantier. Le témoin a précisé avoir signé une des pétitions sans la lire auparavant et ne pas s'être plainte, ni par écrit, ni par téléphone à la régie. I_____, habitant au 3^{ème} étage de l'immeuble concerné depuis huit ans, a expliqué qu'il n'avait pas été informé à la conclusion du bail de l'existence de futurs travaux. Ce chantier ne les avait pas beaucoup dérangés, lui et son épouse, du fait qu'ils travaillaient toute la journée. En revanche, il y avait plus de poussière, ce qui impliquait de faire les vitres plus souvent. C'était également sale devant l'immeuble. Pendant les trois ou quatre premiers mois, le chantier n'était pas sécurisé, ce qui l'ennuyait en raison de son enfant. C'était selon ses dires catastrophique. Le témoin a eu parfois des problèmes pour sortir du parking souterrain, des véhicules étant parkés partout et n'importe comment. Il est resté une fois bloqué le temps qu'un camion décharge, mais n'a jamais eu de problèmes pour rentrer dans le parking. L'accès côté chemin 1_____ avait été fermé. Il ne connaissait pas les horaires exacts du chantier, mais n'avait vu le chantier en activité ni lorsqu'il partait le matin vers 6h30, ni lorsqu'il revenait le soir vers 19h30, ni le week-end. Il ne s'était pas plaint à la régie mais avait signé la pétition au sujet du parking, son épouse ayant signé l'autre pétition. La problématique des places visiteurs était selon lui récurrente, de même que celle de l'obstruction de la sortie du parking souterrain par des véhicules, y compris en dehors de la période du chantier. J_____, employé d'E_____ SA de 2003 à 2011, intervenu comme chef de projet sur le chantier litigieux, n'avait pas eu connaissance de plaintes. Une mission diplomatique avait demandé de ne pas travailler, de manière ponctuelle durant une période de la journée. L'horaire du chantier était standard, à savoir 7h00-12h00, 13h30-17h00, cinq jours sur sept. Il ne pensait pas qu'il y avait eu beaucoup de dérogations et n'avait pas le souvenir de travaux effectués le week-end. Il s'agissait de travaux "standard". Le démontage de la grue située sur le parking avait duré un à deux jours, sans pouvoir dire si cela avait provoqué une limitation d'accès au parking. Selon le témoin, l'accessibilité au parking était difficile durant la phase des aménagements extérieurs. Des discussions avaient eu lieu avec la régie K_____ au sujet de l'accès devant les immeubles 8-10, chemin 1_____ pour acheminer du matériel. Il s'agissait de demandes ponctuelles qui avaient eu lieu pendant le gros-œuvre et le second-œuvre. Il n'y avait jamais eu de séances d'information avec les propriétaires et habitants des immeubles de gauche depuis le chemin 2_____, seule une séance avec les représentants de la copropriété se situant à droite du bâtiment construit en relation avec le déplacement d'une place de jeux

ayant été organisée. L_____, chef de département du chantier concerné, rencontrait le maître d'ouvrage une fois par mois pour faire un point de situation de l'avancement du chantier, qui avait duré environ 20 à 22 mois. Ils avaient dû empiéter chez le "voisin" au chemin 1_____. Il y avait eu, côté chemin 1_____, des travaux spéciaux de terrassement pour faire un talus droit, soit une paroi injectée de béton pour tenir le terrain, travaux qui ne produisaient pas de bruits particulièrement plus élevés. Le témoin n'avait pas eu connaissance de plaintes ni de problèmes d'accès au parking. M_____, en charge de la direction des travaux du chantier concerné, a indiqué que ce dernier avait duré de septembre 2008 à novembre 2010. Il n'avait pas eu connaissance de plaintes des habitants des immeubles voisins. La régie K_____ avait été prévenue par courrier, auquel était annexé le planning contractuel des travaux, préalablement à l'ouverture du chantier. Par ailleurs, les concierges étaient informés au cas par cas des travaux spéciaux, par exemple le montage et le démontage de la grue. Il s'agissait d'un chantier ordinaire, en ce sens qu'aucune machine spéciale, autres que celles habituellement utilisées pour ce genre de construction, n'avait été utilisée. Une grue autoportée avait été utilisée pour le montage de la grue de chantier. Cela avait duré une journée au maximum pour le montage et une pour le démontage, lequel n'avait, à sa connaissance, créé aucun problème pour les immeubles voisins. Les précautions standard pour ce type de chantier avaient été prises. En particulier, le chantier était complètement clos. Il le visitait le samedi et le dimanche. Le chantier était ouvert le matin et fermé le soir par un agent de sécurité, qui faisait également une visite le samedi et le dimanche. L'horaire du chantier était de 7h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00, les seuls dépassements (jusqu'à 20h00 et autorisés par le Service de surveillance des chantiers) s'étant produits lors du lissage des dalles du sous-sol, pour une durée d'au maximum trois jours. Ils n'avaient jamais travaillé le week-end. L'entrée principale du chantier se faisait par l'accès situé sur le chemin 2_____. L'accès par le chemin 1_____ ne servait qu'à des livraisons ponctuelles de matériel de chantier. Les entrées et sorties du garage du 8, chemin 1_____ étaient ponctuellement entravées, mais le témoin n'avait jamais entendu de plaintes des habitants. Les appartements des nouvelles constructions avaient été livrés en partant du chemin 1_____, de sorte que les derniers mois de chantier, les travaux de finition se concentraient surtout sur le côté du chemin 2_____. Il s'agissait de travaux générant moins de nuisances les machines de chantier, comme des grues ou centrales à béton, n'étant plus utilisées. N_____, propriétaire des terrains sur lesquels avaient été construits les immeubles des promotions, a indiqué ne pas se souvenir de plaintes du voisinage en lien avec des nuisances du chantier. Celui-ci avait été très bien tenu et les habitants du 8, chemin 1_____ avaient bénéficié pendant les travaux d'un accès direct par le chemin 1_____ qui avait été autorisé par la police. Ils avaient d'excellentes relations avec le voisinage. Les régies des immeubles voisins avaient été informées des travaux. r. Par écritures du 5 novembre 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1. Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319a CPC). 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 du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Est relevante la situation du litige prévalant au dernier état des conclusions de première instance (308 al. 2 CPC; JEANDIN in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n° 13 ad. art. 308 CPC). En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève à 6'207 fr.

30 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} juin 2009. La valeur litigieuse étant ainsi inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte. 1.2. Le recours, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision contestée (art. 311 al. 1 CPC). Le recours ayant été déposé dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC), il est ainsi recevable. 1.3. Saisi d'un recours, la Cour revoit, en droit, la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 320 let a CPC; JEANDIN, *op. cit.*, n. 2 ad art. 320 CPC). 2. 2.1. Aux termes de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état. La chose louée est défectueuse lorsqu'elle 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 réf. citées). En l'absence de précisions dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (CORBOZ, *Les défauts de la chose louée*, in SJ 1979 p. 130 ss; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 216 ss). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575). En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur, lequel répond du défaut même s'il n'a pas commis de faute (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2, SJ 1986 p. 195, SJ 1997 p. 661). La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (SJ 1986 p. 195). A la différence de ce qui prévaut en matière de responsabilité du propriétaire qui n'est engagée qu'en cas d'excès de son droit de propriété (art. 679 et 684 CC), la responsabilité du bailleur à l'égard de son locataire n'est pas soumise à une telle restriction. Il suffit que les nuisances qui émanent du voisinage constituent un défaut au sens sus-rappelé (LACHAT; *op. cit.*, ch. 11.3.3 p. 256; WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, 12^{ème} séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 27; Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, p. 196). Selon l'art. 8 CC, il appartient au locataire qui se prévaut d'un défaut de la chose louée d'en prouver l'existence (LACHAT, *op. cit.*, ch. 11.1.4, p. 248). 2.2. Conformément aux art. 259a et ss 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, une réduction proportionnelle de loyer. Cette réduction peut être exigée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b, art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, sous réserve des atteintes permanentes où la jurisprudence admet une restriction de 2% (ATF 135 III 347 ; SAVIAUX, *Réduction de loyer, Chantier dans le voisinage de l'objet loué*, in *Cahiers du bail*, 1/13, p. 4). Il appartient au locataire de prouver que le bailleur avait connaissance du défaut, ainsi que la date de cette connaissance (LACHAT, *op. cit.*, p. 260; BONHET/ MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Commentaire

pratique, nos 11-12 ad art. 259d CO). L'essentiel est que le bailleur ait connaissance du défaut, peu importe qu'il l'ait appris personnellement, ou qu'il en ait été informé par l'un de ses auxiliaires, ou par le locataire lui-même. L'existence d'un chantier voisin ne peut pas être considérée comme un défaut si aucun des locataires de l'immeuble ne s'en est plaint. A défaut de plainte, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut (ACJC/862/2001).

2.3. S'agissant du calcul de la quotité de la réduction de 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 consid. 4.1 et 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit., p. 257). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (LACHAT, 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, car les preuves de l'intensité des nuisances et l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour (BONHET/MONTINI, op. cit., n. 19 ad art. 259d CO et réf. citées). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 3.3). En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyers sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également 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 et celles plus calmes (ACJC/115/2006). Le Tribunal fédéral a admis, dans le cadre de la démolition et la reconstruction d'un immeuble mitoyen, une réduction de loyer de 60% pour une première phase de travaux plus intense, puis de 25% dans le cadre de travaux rendant presque inutilisables les locaux d'une agence de placement, dont l'activité consistait à 80% en des entretiens avec des clients de vive voix ou par téléphone, contraignant les collaborateurs de l'agence à organiser leurs entrevues à l'extérieur, dans des restaurants ou dans le hall d'un hôtel du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2). La Cour de justice a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20% pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur le domaine public (interventions sur les voies et les quais de la gare Cornavin, liaison ferroviaire Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse et Tramway Cornavin - Meyrin - Cern) à proximité du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end (ACJC/578/2009).

2.4. Dans le cas d'espèce, les recourants reprochent au Tribunal d'avoir retenu que les nuisances provenant d'un chantier voisin constituent un défaut lorsqu'elles atteignent une ampleur dépassant les nuisances ordinaires admissibles dans la vie quotidienne en milieu urbain ou qui excèdent largement ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation d'un bien-fonds conformément aux règles du droit de voisinage. Se référant à LACHAT, ils considèrent que cette position ne peut pas être

suivie et que le locataire peut prétendre à une réduction de loyer en raison de nuisances provenant d'un chantier voisin, même en l'absence de défauts graves. Ils rappellent que la révision du droit du bail de 1990 a supprimé la condition d'une diminution "notable" de jouissance de la chose louée des anciens art. 254 al. 2 et 255 al. 1 CO. Ils en déduisent qu'une réduction du loyer est due dès que la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage des locaux, qu'il soit originel ou subséquent. 2.5. Il découle des principes énoncés ci-dessus (considérant 2.2) que l'argumentation des recourants doit être suivie. Toutefois, la jurisprudence n'admettant une réduction de loyer que si l'usage de la chose est restreint d'au moins 5% si l'atteinte n'est pas permanente (ATF 135 III 347), il convient d'examiner si cette condition est remplie. Il découle de la procédure instruite par le Tribunal que la construction de quatre immeubles d'habitation et d'un garage souterrain a débuté en septembre 2008 sur la parcelle sise en face de l'immeuble habité par les recourants. Le chantier a pris fin en mars 2010. L'interrogatoire des témoins a mis en évidence que les travaux débutaient en règle générale à 7h00 du matin pour se terminer entre 17h00 et 18h00, avec une pause pour le déjeuner. Les témoignages ont également confirmé que le chantier, ainsi que l'enseigne l'expérience de la vie, faisait du bruit pendant la journée et provoquait de la poussière. Occasionnellement, des problèmes d'accès au parking ont été constatés. Si plusieurs témoins n'ont pas estimé que le bruit provoqué par le chantier était important, c'est essentiellement parce qu'ils travaillaient pendant la journée. En revanche, au moins un témoin (témoin H_____), qui ne travaillait pas pendant la journée, a estimé que les machines de chantier faisaient beaucoup de bruit. Au vu de ce qui précède, il faut admettre que le bruit et les autres nuisances provoqués par le chantier voisin étaient constitutifs d'un défaut de la chose louée non négligeable, restreignant l'usage pour lequel elle a été louée. Au vu de ce qui précède, se prononçant en équité, ainsi que l'admet la jurisprudence du Tribunal fédéral, la Cour de justice considère que le bruit et la poussière du chantier constituent un défaut justifiant une réduction de loyer de 10% pendant la durée du chantier, soit du 1^{er} septembre 2008 au 31 mars 2010. L'intimée sera en conséquence condamnée à verser la somme de 2'069 fr. 10 (1'089 fr. x 10% x 19 mois), avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2009 (date moyenne). 3. 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable le recours interjeté le 27 février 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/86/2014 rendu le 21 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10380/2011-9-OSD. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Réduit le loyer de A_____ et B_____, pour l'appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage qu'ils louent dans l'immeuble sis 8, chemin 1_____ à Genève, de la façon suivante : - 10% du 1^{er} septembre 2008 au 31 mars 2010. Condamne en conséquence FONDATION C_____ à verser la somme de 2'069 fr. 10 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2009. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE 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 inférieur à 15'000 fr. (voir consid. 1.1.).

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