

# **GE\_GERICHTE C/18283/2004 vom 22. November 2006**

GE Cour de justice, 2006-11-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_18283\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18283_2004)

FR: GE\_GERICHTE C/18283/2004 du 22 novembre 2006

IT: GE\_GERICHTE C/18283/2004 del 22 novembre 2006

## **Regeste**

CO.259d

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443, 30 al. 1 lit. c et 444 LPC).

### **E. 2**

Compte tenu de la nature du litige, le Tribunal des baux et loyers a statué en premier ressort (art. 56 P LOJ). La Chambre d'appel revoit dès lors la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile, ad art. 291 LPC, no 15 et ad art. 445 LPC, no 2).

### **E. 3.1**

Selon l'art. 259d CO, si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle 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 jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction de loyer et les dommages-intérêts. La notion de défaut est identique quel que soit le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003, consid. 3.2). Faute de définition légale, elle 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 (arrêt précité, consid. 3.1; SJ 1997 p. 661 et ss, consid. 3a). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (HIGI, Commentaire zurichois, n. 27 et 29, ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3 e éd., n. 1869, p. 271-272). 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 (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12 e Séminaire sur le droit du bail, 2002, pp. 23-24; LACHAT, Le bail à loyer, p.143; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

### **E. 3.2**

Lorsque l'amointrissement de la chose louée a sa source dans le voisinage, notamment dans des immissions provenant de celui-ci, le Tribunal doit déterminer dans quelle mesure le preneur peut, raisonnablement et d'un point de vue objectif, s'attendre à user de la chose louée, respectivement à ne pas subir de nuisances. Seules les immissions excédant cette mesure constituent un défaut de la chose louée qui justifie une diminution de loyer au sens de l'art. 259d CO. Les principes posés dans le cadre des art. 679 et 684 CC, relatifs au droit du voisinage, sont applicables par analogie. Une réduction de loyer exige ainsi que les nuisances excèdent, par leur nature, leur intensité et leur durée, ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation d'un bien-fonds conformément aux règles générales du droit de voisinage et cela même si les travaux entrepris sont parfaitement conformes à la loi (arrêt du Tribunal fédéral du 16 août 2005, 5C.117/2005, Cahiers du bail 3/06, p. 69 et ss.; arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, C.144/1985, SJ 1986 p. 197-198). Il faut ainsi que les désagréments excèdent les limites de la tolérance. 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C. 368/2004 consid. 4; 4C. 65/2002 consid. 3c). Le fait de vivre en milieu urbain est un critère pertinent dans le cadre de la détermination de l'usage convenu des locaux. Cependant, savoir en quoi consiste l'usage convenu lorsque les locataires habitent en ville, se détermine en fonction des conditions de la vie citadine, qui peuvent varier. Ce qui importe est de savoir ce que le locataire pouvait raisonnablement attendre d'après les circonstances du cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral du 2 décembre 2004, 4C.377/2004, consid. 2.3). En louant un objet, le locataire peut et doit compter avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose et ne justifiant pas une réduction du loyer. Tel peut être le cas, en milieu urbain, de l'ouverture d'un chantier dans la mesure où celui-ci n'entraîne pas de nuisances spéciales (CdB 2/03, pp. 54 et ss).

### **E. 3.3**

Conformément à l'art. 259d CO, la réduction du loyer est proportionnelle au défaut. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors 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 (SJ 1997 p. 661 et ss, spéc. 666). En particulier, une évaluation en équité de la diminution de jouissance de la chose louée se justifie lorsque les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour (arrêt du Tribunal fédéral du 24 octobre 2005, 4C. 219/2005, consid. 2.4). Ainsi, la Cour a déjà eu l'occasion de juger qu'il se justifiait de réduire de 10% le loyer en cas de rénovation des façades, de création d'un ascenseur, et d'aménagement des combles (bruit, poussière, échafaudages : ACJ no 972 du 4.10.99 R. c/ SI G). De manière plus générale, la jurisprudence admet, selon l'intensité des travaux pour une transformation lourde d'un immeuble voisin, une réduction de loyer de 10 à 15% (ACJ no 1257 du 10.12.2001; ACJ du 12.11.1984; ACJ du 1.06.1987; ATF du 24.09.1985 = SJ 1986 p. 195). Une réduction de 40% de loyer a été exceptionnellement accordée à un centre d'enseignement de langue et de traduction dans le cas de réfection des parties communes d'un immeuble avec utilisation d'une tronçonneuse et de marteaux-piqueurs (SJ 1986 p. 195). Plus récemment, le Tribunal

fédéral a estimé qu'une réduction de 37% sur 27 mois était bien fondée pour compenser les nuisances engendrées par deux chantiers voisins. Le bruit et les secousses massives avaient réduit fortement l'usage d'un cabinet d'ophtalmologie (arrêt du Tribunal fédéral du 2.12.2004 4C.377/2004 ). La Cour a réduit de 60% le loyer de bureaux exploités par une agence de placement dont l'utilisation s'était révélée pratiquement impossible pendant un an durant la phase du gros-oeuvre suite à l'installation d'un chantier de démolition et de reconstruction d'un bâtiment au centre-ville. Les nuisances étaient telles qu'il était difficile de tenir une conversation téléphonique (ACJ no 533 du 9 mai 2005). En revanche, une réduction de loyer de 10% a été retenue en faveur de locataires d'un logement ayant subi des nuisances sonores et de la poussière lors de la construction de deux immeubles locatifs en face de leur appartement à G\_\_\_\_\_ [GE]. La réduction avait été fixée pour toute la durée du gros-oeuvre (ACJ no 106 du 6 février 2006). Enfin, une réduction de 15% a été jugée adéquate dans un cas similaire sous réserve de la situation du logement, à l'écart des principaux axes routiers dans un environnement calme, et de l'intensité des nuisances, plus élevées et constantes au point que certains habitants avaient indiqué qu'il était difficile d'avoir une conversation avec les fenêtres ouvertes.

### **E. 3.4**

Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence des défauts et de la diminution de l'usage de l'objet loué.

### **E. 3.5**

La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 164).

### **E. 3.6**

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).

### **E. 3.7**

En l'espèce, les locataires réclament en premier lieu une réduction de loyer en raison du bruit et de la poussière provoqués par le chantier voisin. Les nuisances alléguées résultent de la construction d'un immeuble d'habitations de plusieurs étages à proximité immédiate de l'immeuble abritant le logement des appelants. Le chantier a débuté à la fin du mois de juin 2003 aux dires de la bailleuse. Les habitants de l'immeuble ont également indiqué que les nuisances avaient débuté durant l'été 2003. Il s'est achevé en octobre 2005, selon la direction du chantier. Toutefois, les appelants ont quitté leur logement le 31 août 2005. L'horaire du chantier a été conforme à l'usage. Les diverses étapes du chantier et les machines utilisées n'ont pas été clairement précisées lors des enquêtes. Cependant, le directeur du chantier a reconnu que la phase de la démolition avait été (la plus) bruyante avec l'utilisation de pelles de chantier. L'appelant et le témoin F\_\_\_\_\_ ont également insisté sur le bruit intense régnant à cette période. Les photographies produites illustrent également un chantier d'une ampleur certaine avec une large surface excavée à côté de l'immeuble des appelants. Selon le cours ordinaire des choses, la poussière générée par de tels travaux a dû être importante. Le planning du chantier résulte d'une pièce produite par la bailleuse dont la teneur n'a pas été contestée. La Cour retiendra dès lors que la phase de

démolition-terrassement s'est achevée fin janvier 2004. La procédure ne révèle en effet pas l'existence de problèmes ou de complications particulières relatives à l'avancement des travaux. Au vu des témoignages et des pièces produites, force est de constater que cette phase a provoqué des nuisances qui excèdent les limites de la tolérance, même en milieu urbain. Ces travaux ont nécessité à l'évidence l'emploi de machines bruyantes. Vu le chantier en cause, d'une certaine envergure, il est permis de considérer que le bruit et la poussière durant cette phase ont été gênants, dans une mesure dépassant ce qui est supportable sans indemnité. Certes, certains habitants, entendus devant le Tribunal, ont affirmé n'avoir pas été spécialement gênés mais ils étaient absents de leur domicile pendant l'horaire du chantier ou ont relevé que le bruit devait être accepté ce qui ne signifie pas qu'il faille le considérer comme acceptable d'un point de vue objectif. En revanche, les locataires n'ont pas établi l'existence de nuisances excessives pour les autres phases du chantier.

### **E. 3.8**

S'agissant du taux de réduction, un pourcentage de 10% apparaît adapté vu la casuistique sus-évoquée. L'appartement des appelants est situé dans un quartier bruyant, à proximité des voies de chemins de fer et leur loyer est relativement modéré. Ils n'ont pas souffert de nuisances en dehors de l'horaire du chantier, soit entre 7h30 et 17h, lequel a été respecté. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, on ne saurait appliquer au cas d'espèce le même pourcentage de réduction que celui (40-60%) retenu pour des locataires exploitant une agence de placement située à proximité d'un chantier rendant les bureaux quasi inutilisables la journée pendant plusieurs mois. Les appelants ont du reste admis en appel que les locaux étaient destinés à l'habitation et non pas à une exploitation commerciale. Par ailleurs, comme le Tribunal l'a relevé à juste titre, des mesures ont été prises pour limiter la propagation de la poussière. Aucun des témoins entendus n'a décrit des nuisances ou des circonstances extraordinaires comparables à celles fixées dans des cas ayant justifié un taux de réduction plus élevé. En l'occurrence, une réduction du loyer de 10% sera retenue.

### **E. 3.9**

S'agissant de la prise d'effet de la réduction de loyer, la loi prévoit que le locataire a l'obligation de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g al. 1 CO). En vertu de l'art. 259d CO, le locataire a droit à une réduction du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut. Si le locataire signale tardivement un défaut dont le bailleur n'avait pas connaissance, la réception par le bailleur de l'avis des défauts constitue le dies a quo de la réduction de loyer (art. 259d CO). La connaissance du défaut est imputable au bailleur, qu'il l'ait appris personnellement ou par un auxiliaire ou un tiers (LACHAT, op. cit., p.170). La doctrine spécialisée tient pour suffisant que le bailleur ait constaté l'existence du défaut de visu ou qu'il soit informé par le concierge ou un technicien de la gérance (RIZZOLIO, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur, thèse Lausanne 1998, p. 308, note 31). Il est donc envisageable que le bailleur ait connaissance du défaut avant d'avoir reçu une réclamation d'un locataire à ce sujet. Dans ce cas, la déclaration du locataire par laquelle il exige une réduction du loyer déploie des effets rétroactifs au moment où le bailleur a eu connaissance du défaut (SJ 2004 I p. 568). Dans le cadre d'un chantier ordinaire en cours dans le voisinage, le bailleur peut légitimement partir de l'idée que les locataires ne subissent aucune nuisance particulière aussi longtemps que lui ou son représentant n'ont reçu aucune plainte (ACJ no 115 du 6.02.2006). En l'espèce, l'intimée a été informée des nuisances liées au chantier par une lettre des locataires du 3 novembre

2003, reçue le lendemain par sa régie mandataire. Le chantier litigieux n'a pas été engagé par la bailleresse et celui-ci n'a pas suscité de plaintes avant cette date, ni auprès du concierge ni auprès de la direction des travaux, laquelle aurait par hypothèse pu contacter la bailleresse à ce sujet. Le fait que le concierge a procédé à un nettoyage plus intensif et que, vivant sur place, il était au courant du chantier, n'est pas suffisant. Entendu devant le Tribunal, il a du reste affirmé qu'il n'avait pas été dérangé et que la situation n'était pas épouvantable. La date de prise d'effet de la réduction du loyer sera ainsi arrêtée au 4 novembre 2003 et sa date d'échéance, au 31 janvier 2004.

#### **E. 4**

En revanche, la Cour partage l'avis du Tribunal selon lequel aucun défaut ne résulte du bruit provoqué par le trafic des trains, même si celui-ci s'est développé au fil des mois. Il ne s'agit en effet pas d'une circonstance inconnue et imprévisible des locataires lorsqu'ils ont pris à bail leur logement, lequel est situé dans l'environnement immédiat de la gare de Cornavin. Qui plus est, le centre d'entretien des CFF existait déjà à l'époque.

#### **E. 5**

Enfin, le Tribunal a jugé que le bruit causé par l'installation en mai 2005 du système ANGUS, perceptible de nuit, était constitutif d'un défaut, justifiant une réduction de 20%. La bailleresse n'a pas remis en question ce point du dispositif. Les locataires ne contestent pas le taux mais uniquement la prise d'effet de la réduction, laquelle devrait être arrêtée dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005. Cependant, les enquêtes ont établi que ce système avait été installé vers le mois de mai 2005, de telle sorte que le Tribunal a à bon droit retenu la date du 1<sup>er</sup> mai 2005.

#### **E. 6**

En définitive, l'appel est partiellement fondé et le jugement ne doit être réformé qu'en ce qui concerne la période du 4 novembre 2003 au 31 janvier 2004. Par mesure de simplification, le jugement sera entièrement annulé et la Cour statuera par un nouveau dispositif complet.

#### **E. 7**

Dans la mesure où chacune des parties succombe sur une part de ses conclusions, chacune supportera un émolument (art. 447 al. 2 LPC). L'émolument mis à la charge des appelants sera toutefois légèrement plus élevé, ceux-ci n'obtenant gain de cause que sur une petite partie de leurs conclusions.

#### **E. 8**

Au vu des conclusions devant la Cour, la valeur litigieuse semble a priori s'élever à moins de 15'000 fr., compte tenu des réductions demandées en appel par les locataires sur une durée déterminée, sous déduction de la réduction retenue par le Tribunal (soit 1'736 fr. + 7'471 fr. + 3'670 fr. 40 réclamés par les appelants moins 917 fr. 60 retenus par le Tribunal).

\* \* \* \* \*