

GE_GERICHTE C/19667/2012 vom 5. Dezember 2013

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_19667_2012

FR: GE_GERICHTE C/19667/2012 du 5 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE C/19667/2012 del 5 dicembre 2013

Regeste

DÉFAUT DE LA CHOSE; DIMINUTION DE LOYER | CO.259a; CO.259d; CO.256

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.07.2014 C/19667/2012

DÉFAUT DE LA CHOSE; DIMINUTION DE LOYER | CO.259a; CO.259d; CO.256

C/19667/2012 ACJC/875/2014 du 16.07.2014 sur JTBL/1410/2013 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : DÉFAUT DE LA CHOSE; DIMINUTION DE LOYER Normes : CO.259a;
CO.259d; CO.256 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE
GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/19667/2012 ACJC/875/2014 ARRÊT DE LA COUR
DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 16 JUILLET 2014 Entre A_____ ,
ayant son siège _____ Genève, recourante contre un jugement rendu par le Tribunal des
baux et loyers le 5 décembre 2013, représentée par la Régie B_____ , rue _____ Genève,
en les bureaux de laquelle elle élit domicile aux fins des présentes, et Monsieur C_____ et
Madame D_____ , domiciliés _____ Genève, intimés, tous deux représentés par
l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils
font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement du 5 décembre 2013, communiqué
pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer de
l'appartement de cinq pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis 6, rue E_____ à
Genève de 30% pour la période du 21 mars 2011 au 5 avril 2012 (ch. 1 du dispositif), réduit
le loyer dudit appartement de 10% supplémentaires pour la période du 26 septembre au 22
décembre 2011 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la
procédure était gratuite (ch. 4). Le Tribunal a considéré, en substance, que les locataires, qui
occupent un appartement au dernier étage de l'immeuble sis 6, rue E_____ à Genève,
avaient subi des désagréments en raison des travaux de surélévation dudit immeuble (bruit
résultant de la démolition de la toiture et des combles, bruit de perceuses et de scies à
métaux, poussière et gravats, perte d'intimité due aux échafaudages, coupure du téléréseau
et suppression de la ventilation mécanique, affaissement de leur plafond et apparition de
fissures). Ces travaux justifiaient un taux de réduction de loyer moyen de 30% du 21 mars
2011 au 5 avril 2012, les périodes objectivement plus pénibles étant compensées par des
phases moins pénibles. Une réduction de loyer supplémentaire de 10% devait en outre être
accordée pendant la période durant laquelle l'ascenseur avait été hors service, soit du 26
septembre au 22 décembre 2011. B. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le 22 janvier
2014, A_____ a formé recours contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation des chiffres
1 à 3 de son dispositif et, cela fait, à ce que le loyer de l'appartement loué par C_____ et
D_____ , sis rue E_____ 6 à Genève, soit réduit de 10% du 10 avril 2011 au 16 mars 2012
ou, si mieux n'aimait la Cour, à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal afin qu'il statue à
nouveau au sens des considérants de l'arrêt de la Cour. Elle a produit deux pièces nouvelles

avec son recours, soit un échange de courriers entre sa représentante et les locataires, les 12 et 13 décembre 2013. b. Aux termes de leur réponse, C_____ et D_____ ont conclu à la confirmation du jugement attaqué. c. Par arrêt du 29 janvier 2014, la Cour a rejeté la demande de suspension du caractère exécutoire attaché au jugement dont est recours formée par A_____. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure. a. Le 29 septembre 1980, A_____, bailleresse, et C_____, locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis 6, rue E_____ à Genève. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 8'388 fr., charges non comprises, dès le 1er novembre 2008. b. Par courrier du 25 février 2011, F_____ a informé le locataire et son épouse que des travaux de surélévation de l'immeuble débuteraient, par la pose d'un échafaudage, le 21 mars suivant et qu'ils dureraient environ 12 mois, ce que la régie représentant la bailleresse leur a confirmé le 8 mars 2011. c. Le 27 mai 2011, la régie a présenté aux habitants de l'immeuble les excuses du bureau d'architecte en charge du chantier à la suite de la coupure du teleréseau pendant quelques jours, en raison de la démolition par les ouvriers du tableau de distribution. La ventilation mécanique avait quant à elle été arrêtée et serait à nouveau en fonction au mois d'octobre suivant. d. Le 21 juillet 2011, F_____ a informé C_____ et D_____ du prochain changement des fenêtres de leur appartement dès le 26 septembre 2011, ainsi que de la mise hors service de l'ascenseur du 26 septembre au 2 décembre 2011 pour sa rénovation complète. e. Le 28 juillet 2011, C_____ et D_____ se sont plaints auprès de la régie de défauts apparus sur le plafond de leur appartement à la suite des travaux de surélévation ayant cours à l'étage au-dessus. Ils l'ont priée de réparer ces défauts et de leur confirmer qu'il n'existait aucun problème de sécurité. Enfin, ils ont demandé à la régie s'ils seraient indemnisés pour les nuisances subies, notamment par le biais d'une réduction de loyer. f. Par lettre du 9 août 2011, la régie a refusé d'accorder à C_____ et D_____ une baisse de loyer au motif que leur loyer était bas par rapport aux appartements similaires selon les statistiques cantonales. Les travaux seraient en outre terminés le 28 février 2012 et, en vertu de l'art. 257h CO, les locataires devaient accepter des travaux d'entretien, d'embellissement, ainsi que ceux leur apportant un confort supplémentaire. S'agissant des dégâts provoqués par les travaux dans leur appartement, le service architecture prendrait contact avec eux pour faire un constat et les rassurer sur la sécurité. g. Par pli du 22 septembre 2011, F_____ a informé C_____ et D_____ qu'il allait être procédé au nettoyage à haute pression des façades et des encadrements de fenêtres du 26 au 28 septembre suivant. h. Par courrier du 12 octobre 2011 à la régie, G_____, représentant C_____ et D_____, a invoqué le fait que les travaux de surélévation du bâtiment causaient de grandes nuisances à ces derniers et restreignaient leur usage de la chose, dès lors qu'ils se trouvaient au dernier étage de l'immeuble et que leur appartement avait subi de nombreux dégâts, notamment lorsque la dalle avait été coulée. Le plafond de leur appartement était en effet descendu de quelques centimètres et les pompiers, ainsi qu'un ingénieur civil, avaient dû se déplacer en urgence pour déterminer s'il y avait un risque d'effondrement. La régie devait dès lors entrer en matière sur une demande de baisse de loyer et éventuellement des dommages-intérêts. Dans sa réponse du 26 octobre 2011, la régie a refusé d'entrer en matière sur la demande qui lui était adressée. Tous les dégâts légers, taches et fissures constatés par leur collaborateur seraient réparés avec grand soin à la fin des travaux. i. Par courrier du 14 février 2012, G_____ a indiqué à la régie que ses assurés réservaient leur droit à une réduction de loyer en raison des nuisances engendrées par le chantier, en particulier la détérioration de leur logement suite au coulage de la dalle, qui avait nécessité le déplacement des pompiers, ainsi que d'ingénieurs pour vérifier la

sécurité du logement. Ils avaient en outre été privés de l'ascenseur jusqu'au 22 décembre 2011 inclus et ils souffraient du passage incessant des entreprises sur leur palier, du dégagement de poussières et de nuisances sonores, ainsi que de la perte d'intimité causée par l'installation précaire d'un câble qui traînait. G _____ demandait dès lors à la régie de bien vouloir se déterminer quant à l'indemnisation due à C _____ et D _____ suite à la privation de l'usage paisible de leur logement et à sa détérioration. La régie a répondu, le 14 mars 2012, que son service architecture avait tout fait pour minimiser l'impact des désagréments des travaux et qu'elle avait fait procéder à toutes les réparations nécessaires dans le logement de C _____ et D _____. Elle contestait dès lors la perte de jouissance du bien invoquée et n'entendait pas entrer en matière quant à une éventuelle demande d'indemnisation. G _____ a contesté, le 4 avril 2012, que des réparations aient été effectuées dans l'appartement de ses assurés suite aux dommages consécutifs aux travaux de surélévation. De nombreuses fissures et l'effritement du plâtre avaient eu lieu et persistaient, entraînant une perte de jouissance. Un délai était imparti à la régie au 30 avril suivant pour que les réparations soient planifiées. Au surplus, les droits de ses assurés étaient réservés, y compris la consignation du loyer à échoir. j. Par courrier du 24 avril 2012 à G _____, F _____ a admis la survenance de mouvements du plancher de l'étage, qui s'était d'abord soulevé lors de la démolition et s'était remis en place lors de la recharge avec les chapes et les finitions. Lors de la venue sur place de l'architecte avec son ingénieur civil, à la suite de la convocation de la protection civile, il avait été constaté que ces mouvements ne présentaient pas de danger pour les locataires. Un dégât d'eau avait également été causé par une sonde de chauffage défectueuse. Des réparations provisoires avaient été effectuées en attendant la fin des travaux et la stabilisation du plancher. L'architecte attendait de connaître les disponibilités du locataire pour organiser une visite avec l'entreprise de peinture et définir un planning de travaux. k. Par requête déposée le 24 septembre 2012 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont assigné la bailleresse en réduction de loyer. l. Non conciliée le 6 février 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 8 mars 2013. C _____ et D _____ ont conclu à ce que leur soient accordées des réductions de loyer de 50% du 4 mars 2011 au 31 mai 2012 et de 10% du 26 septembre au 22 décembre 2011. A l'appui de leurs conclusions, C _____ et D _____ ont fait valoir que les travaux de surélévation de l'immeuble avaient entraîné de nombreuses nuisances (bruit, poussière, perte d'intimité en raison de la présence des échafaudages et des ouvriers devant leurs fenêtres, coupure du télé-réseau, suppression de la ventilation mécanique), ce d'autant plus qu'ils étaient effectués juste à l'étage au-dessus de leur appartement. Ils avaient également souffert de l'affaissement de leur plafond, de l'apparition de fissures et de chutes de gravats. Ils ont produit des photographies montrant des gravats et mégots de cigarettes récupérés dans leur appartement pendant les travaux, les saletés qui se déposaient sur leurs stores ou dans la baignoire et les fissures au plafond. m. A _____ a conclu, principalement, au déboutement de C _____ et D _____ de toutes leurs conclusions et, subsidiairement, à ce que 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. A l'appui de ses conclusions, elle a relevé que la pose de l'échafaudage avait débuté le 21 mars 2011, mais que les travaux de surélévation avaient commencé vers mi-mai 2011. Les travaux de gros-œuvre avaient ainsi commencé vers fin mai 2011 et s'étaient terminés à mi-décembre 2011. Les nuisances décrites par C _____ et

D_____ étaient exagérées et les moyens de preuve fournis étaient très limités et ne démontraient pas une grande perte de jouissance. Il était en outre inéluctable qu'un chantier comprenant une surélévation implique divers désagréments, mais qu'elle en avait fortement minimisé l'ampleur. Elle a par ailleurs produit le procès-verbal de chantier du 27 avril 2011, duquel il ressort que la fin du montage des échafaudages était prévue le 9 mai 2011 et que le chantier démarrerait à cette date, ainsi que le procès-verbal de chantier du 22 décembre 2011 faisant état de l'inondation survenue chez C_____ et D_____ et de la mise en service de l'ascenseur. n. Lors de l'audience de débats du Tribunal du 13 juin 2013, le représentant de la bailleuse a indiqué que le montage des échafaudages avait débuté à mi-mars 2011. Les travaux de gros œuvre avaient débuté à mi-mai 2011. L'ascenseur n'avait été hors service que jusqu'au 2 décembre 2011. Les travaux de surélévation avaient été importants puisqu'ils avaient permis de créer quatre logements. Aucune indemnisation n'avait été proposée aux locataires. Le conseil de C_____ et D_____ a précisé que les travaux s'étaient déroulés immédiatement au-dessus de leur appartement. Il n'y avait pas de dalle en béton séparant les deux étages. Cette dalle n'avait été coulée que pendant les travaux. Ces travaux avaient occasionné énormément de bruit et de nuisances. C_____ a ajouté qu'il y avait également beaucoup de poussière et de gravats et qu'il fallait nettoyer constamment dans l'appartement et sur le palier. Il travaillait comme chauffeur routier et avait des horaires irréguliers. Il lui arrivait donc d'être chez lui pendant la journée. Pendant les travaux, le bruit des marteaux-piqueurs était intenable. Sa mère et sa belle-mère, âgées respectivement de 87 et 86 ans, vivaient avec lui et son épouse. o. Lors de son audition par le Tribunal, le témoin H_____, architecte et employé de la régie en charge du chantier de surélévation de l'immeuble, a expliqué que le montage de l'échafaudage avait été terminé le 9 mai 2011. Il avait ensuite été procédé à la démolition de la toiture existante et des combles, ces travaux de démolition ayant duré jusqu'au 1er juin environ. Deux dalles en béton pour la toiture avaient été coulées le 22 juillet 2011. On pouvait considérer que les travaux de gros œuvre avaient été achevés à ce moment-là. Après la pose de la chape de répartition des charges en béton, des murs en plâtre avaient été montés. Ces travaux n'avaient pas nécessité l'utilisation de scies et n'avaient donc pas été particulièrement bruyants. Par la suite, il y avait eu des travaux de tuyauterie nécessitant l'utilisation de perceuses et de scies à métaux. Ces travaux avaient été bruyants, mais de manière sporadique. Le 2 décembre suivant, les chapes isolantes avec le chauffage au sol avaient été posées. A partir de ce moment-là, l'isolation contre le bruit était meilleure. Les fenêtres des appartements nouvellement créés avaient été posées au courant du mois de septembre 2011. Les travaux de pose du parquet avaient impliqué le fait de scier les lames de parquet, ce qui avait occasionné du bruit. De même lors de la pose du carrelage dans les cuisines et salles de bains, il avait été nécessaire de scier les catelles, ce qui à nouveau avait été source de bruit. Le chantier était fermé au niveau du 4ème étage par une porte en bois. En principe, les ouvriers devaient accéder au chantier par l'extérieur. La montée d'escaliers était nettoyée tous les vendredis. L'ascenseur avait été mis hors service à mi-novembre 2011 et remis en service en janvier 2012. Pendant la période où il n'y avait pas d'ascenseur, rien de particulier n'avait été prévu pour les locataires des étages supérieurs, notamment les personnes plus âgées ou en mauvaise santé. Le témoin avait souvent eu l'occasion de se rendre pendant les travaux dans l'appartement de C_____ et D_____. Au début des travaux, des fissures étaient apparues au plafond du salon. Le toit étant en bois, il y avait eu des mouvements. Il n'y avait toutefois pas eu de risque d'effondrement du plafond chez les locataires du quatrième étage. Il était exact qu'il avait été convoqué sur place par la protection civile, en

présence d'un ingénieur, pour attester qu'il n'existait pas de danger pour les locataires s'agissant d'un risque d'effondrement du plafond. Cette fissure avait été rhabillée immédiatement. Le témoin a encore expliqué qu'à la fin des travaux, l'ensemble des pièces dans lesquelles des fissures étaient apparues avaient été refaites. Pendant la durée du chantier, seules des réparations provisoires avaient été effectuées. S'agissant de la réfection définitive de l'appartement, elle avait eu lieu en mai 2012. Elle n'avait pas pu avoir lieu plus tôt car les locataires, fâchés, ne voulaient pas laisser la régie accéder à l'appartement. Il avait eu des entretiens très fréquents avec C_____ pendant le chantier, qui se plaignait des nuisances occasionnées par ledit chantier. Les autres locataires du 4ème étage étaient plus conciliants. Cela étant, ils avaient un chantier au-dessus de leur tête, avec des phases plus bruyantes que d'autres. Les fenêtres de l'immeuble n'avaient pas été changées. Après la fin des travaux de gros œuvre, il y avait eu des travaux de plâtrerie, qui avaient pu générer de la poussière. Il y avait également eu du bruit provoqué par des perceuses. Il s'agissait toutefois d'un chantier relativement petit. p. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 14 novembre 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger à l'issue de celle-ci. EN DROIT 1. 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 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 bailleuse. Dans la mesure où la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte. 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. 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. 1.4 Les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). 1.4.1 Les pièces nouvelles déposées par la recourante ne sont dès lors pas recevables. 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. 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 (Lachat, *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; Lachat, *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; LACHAT, *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 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 1^{er} 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 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 4^{ème} 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. 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 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 apparaît 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. 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 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 consid. 6.2). * * * * * 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 Maïté 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.

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