

# GE\_GERICHTE C/24717/2020 vom 11. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_24717\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_24717_2020)

FR: GE\_GERICHTE C/24717/2020 du 11 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE C/24717/2020 del 11 giugno 2024

## Erwägungen

### E. 1

Défaut d'entretien des parties communes et des extérieurs (avant travaux) a) Extérieurs i. Canalisations extérieures bouchées, provoquant des inondations durant les jours de pluie, notamment en haut de la rampe du garage et devant les immeubles n° 124 à 128; ii. Inondation dans certaines parties des sous-sols de l'immeuble, en présence de forte pluie; iii. Défauts d'arrosage, aussi bien au niveau des arbustes que de la pelouse; iv. Défaut d'entretien des aménagements extérieurs de l'immeuble (notamment présence de mauvaises herbes ou d'écrêteaux de circulation bricolés et fixés tant bien que mal dans des tonneaux peints à la va-vite); v. Poteau et chaîne de protection vandalisés et non entretenus, notamment sur la place de livraison réservée, dans la rampe du garage, aux camions de livraison de mazout. b) Garage i. Porte du garage et rail de rappel (immeuble n° 124-134) défectueux durant de nombreux mois et de manière récurrente, dernièrement en janvier 2020; ii. Tube néon du garage défectueux durant plus de deux mois, entre octobre et décembre 2019. c) Hall d'entrée i. Porte d'entrée vitrée de l'immeuble n° 126 brisée à de nombreuses reprises, dans la mesure où celle-ci "frottait" le sol; le défaut persistait encore, malgré la réfection complète du hall d'entrée; ii. Caissette à papier de la boîte aux lettres de l'immeuble pleine et non vidée durant de nombreuses semaines et de manière récurrente. d) Parties communes i. Présence de bloqueurs de porte défectueux sur plusieurs portes de l'immeuble; ii. Absence de conteneur dans le local poubelle durant le mois de décembre 2018, les locataires devant laisser les sacs poubelles à même le sol. Par la suite, le contrepoids qui facilitait le lever du couvercle des conteneurs, pour y déposer les sacs à hauteur d'épaule, n'avait pas été reposé, bien que réclamé par les locataires. iii. Des tiers venaient régulièrement squatter les parties communes de l'immeuble, souvent les sous-sols et les cages d'escalier, y laissant de nombreux déchets et meubles qui n'étaient pas nettoyés ou débarrassés pendant plusieurs semaines; iv. Machine à laver en panne pendant 23 jours (octobre à novembre 2018).

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

### E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 1.3**

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

### **E. 1.4**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par les juges de première instance et vérifie si ceux-ci pouvaient admettre les faits qu'ils ont retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

### **E. 2**

Les parties soutiennent que le Tribunal aurait constaté certains faits de manière incomplète ou inexacte. L'état de faits repris ci-dessus comprend tous les éléments utiles à la solution du litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'attarder sur les griefs des parties à ce sujet.

### **E. 3**

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 8 CC en considérant qu'il leur incombait de démontrer que les nuisances en lien avec le chantier excédaient ce qui était prévisible lors de l'établissement de la convention d'indemnisation du 26 août 2016 et d'établir que la bailleuse ne les aurait pas suffisamment informés de l'ampleur des nuisances lors de la signature de celle-ci. Les locataires font également grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 260 al. 2 et 256 al. 2 CO en considérant, d'une part, que la convention était valable et que les nuisances en lien avec le chantier étaient suffisamment prévisibles lors de la signature et n'excédaient pas les termes de la convention, sauf sur la pose des échafaudages et la réduction de la surface du balcon et, d'autre part, en procédant à un « saucissonnage » de la convention, en ne considérant pas la clause de réduction de loyer nulle dans son ensemble et en octroyant des réductions que sur les éléments précités qui, selon le Tribunal, excédaient ce qui était prévisible lors de la signature, mais pas les autres défauts.

#### **E. 3.1.1**

Aux termes de l'art. 260 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (al. 1). Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées (al. 2). L'art. 260 al. 2 2<sup>e</sup> phrase CO énumère les droits du locataire en raison des perturbations qu'il subit dans l'usage convenu. Cette énumération a pour but de protéger le locataire. Elle a donc un caractère relativement impératif. Le bailleur peut s'engager valablement à accorder davantage au locataire, mais celui-ci ne peut renoncer par avance - respectivement lors de la conclusion du contrat de bail - aux droits que lui confère l'art. 260 al. 2 2<sup>e</sup> phrase CO. Toutefois, la doctrine majoritaire admet que face à une situation concrète, le locataire peut valablement conclure une convention dérogeant au système légal, à condition qu'il soit correctement informé, le jour où il prend sa décision, des nuisances auxquelles il est exposé. Le locataire doit ainsi être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'ensuit (qui correspond à la prétention en réduction du loyer); la renonciation est alors concrète et non abstraite; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des

travaux prévus. Par exemple, si le locataire a renoncé à une prétention en réduction de loyer parce que les nuisances ne devaient durer que deux semaines et qu'en réalité elles en durent huit, il peut faire valoir tous les droits découlant de l'art. 260 CO pour les six semaines supplémentaires. Si le locataire n'a pas été en mesure de prendre une décision en toute connaissance de cause, l'accord pourrait heurter l'art. 256 al. 2 let. b CO - selon lequel les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans les baux d'habitation ou de locaux (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1 et les références citées). En référence à l'arrêt en question, la doctrine considère que le caractère impératif de l'art. 260 CO ne s'oppose pas à ce que, face une situation concrète, les parties conviennent de la solution de leur choix (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, n. 6.3 p. 361 et les références citées; AUBERT, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2<sup>ème</sup> éd., 2017, nn. 44 et 44a p. 526 et les références citées; BÄTTIG, *Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar*, 4<sup>ème</sup> éd., 2018, n. 10 ad art. 260-260a CO p. 383). Le locataire peut accepter, moyennant par exemple des compensations sur le loyer, une rénovation qui apparaîtrait exagérée si elle était soumise à un juge, ou qui interviendrait alors que le bail est résilié. Pour autant qu'il soit suffisamment informé le jour où il prend sa décision, le locataire peut aussi se contenter d'une indemnité unique à titre de réduction du loyer et de dommages-intérêts, pour compenser les nuisances générées par la rénovation. Les parties peuvent également convenir que, provisoirement, des locaux de remplacement soient mis à la disposition du locataire (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, n. 6.3 p. 361; arrêt de la Cour d'appel civile du canton de Vaud du 12 juillet 2019, XZ15.048692-190106, 404, confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2019 du 8 avril 2020). Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de préciser que les droits du locataire renaissent si l'ampleur des travaux effectifs excède celle des travaux annoncés ayant fondé la transaction des parties (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2009 précité consid. 2.1) et que les droits du locataire renaissent pour le dépassement (par exemple: huit mois de travaux au lieu des six annoncés). L'art. 256 al. 2 let. b CO n'est violé que si le locataire n'a pas été en mesure de prendre une décision en toute connaissance de cause (Note de C. AUBERT sur l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2019 du 8 avril 2020, in *Droit du bail* No 32/2020, p. 22). La renonciation du locataire ne s'étend pas au-delà de ce qui a été convenu; pour les travaux non compris dans l'accord, le locataire conserve ses droits découlant de l'art. 260 al. 2 CO (CARRON, *Bail et travaux de construction: aménagement, entretien, rénovation et modification des locaux*, in 17<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2012, 45-113, p. 96, n. 177). En présence des faits générateurs présentés par le locataire (notamment l'existence d'un défaut et la connaissance du défaut par le bailleur), le bailleur peut démontrer l'inexistence du droit du locataire en invoquant et démontrant l'existence d'une convention spéciale de renonciation. Le fardeau de la preuve pour l'existence d'une telle convention spéciale, c'est-à-dire pour l'existence d'une réelle et commune intention des parties sur ce point, incombe au bailleur (BOHNET/JEANNIN, *Le fardeau de la preuve en droit du bail*, in 19<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2016, 1-76, pp. 43 à 47, notamment n. 98). Il appartient au locataire de démontrer qu'il n'aurait pas été suffisamment informé (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_456/2019 précité consid. 5.2).

### **E. 3.1.2**

La transaction extrajudiciaire est un contrat synallagmatique et onéreux au moyen duquel les parties mettent fin, par des concessions réciproques, à une incertitude subjective ou objective touchant les faits, leur qualification juridique, l'existence, le contenu ou l'étendue d'un rapport de droit (ATF 130 III 49 consid. 1.2; 111 II 349 consid. 1; arrêt du Tribunal

fédéral 4C\_254/2004 du 3 novembre 2004 consid. 3.2.1 et les réf. citées, in SJ 2005 I 187). Pour déterminer le contenu d'un contrat ou d'une clause contractuelle, le juge doit en premier lieu s'attacher à mettre au jour la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective; art. 18 al. 1 CO), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore du comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque les conceptions des contractants eux-mêmes. Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation des preuves. Si elle s'avère concluante, le résultat qui en est tiré, c'est-à-dire la constatation d'une commune et réelle intention des parties, relève du domaine des faits et lie, partant, le Tribunal fédéral (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2; 142 III 239 consid. 5.2.1; 132 III 626 consid. 3.1). Lorsqu'une volonté réelle concordante ne peut pas être établie, le juge doit en second lieu recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3; 142 III 239 consid. 5.2.1; 132 III 626 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_90/2018 du 31 août 2008 consid. 3.2.1-3.2.2).

### **E. 3.2.1**

En l'espèce, dès 2010 les appelants savaient que l'intimée envisageait d'effectuer d'importants travaux dans ses immeubles, et notamment dans celui situé au chemin 1 \_\_\_\_\_ 126 à D \_\_\_\_\_, soit la rénovation et le renforcement des façades, le remplacement des fenêtres, la réfection des cuisines (meubles et appareils ménagers, revêtements sols, murs et plafonds), des salles de bains (appareils sanitaires, revêtements sols, murs et plafonds), du réseau sanitaire et des tableaux électriques des appartements, la surélévation des immeubles de deux étages, la modification des parkings existants et la création de trois blocs de parkings supplémentaires, le remplacement des chaufferies existantes, la suppression des citernes à mazout et le raccordement au gaz de ville, ainsi que la certification MINERGIE. Le locataire, architecte de profession et anciennement inspecteur à G \_\_\_\_\_, ne pouvait ignorer que de tels travaux, ainsi que les installations de chantier et les machines nécessaires engendreraient d'importantes nuisances en terme de visibilité, de bruit, de vibrations, de poussière, de luminosité et d'accessibilité. Par la suite, au motif que la conclusion d'un accord avec les locataires était une condition à la délivrance de l'autorisation de construire, la bailleresse a mené d'intenses négociations avec le GROUPE 1 \_\_\_\_\_, association de défense des habitants du quartier, représentée notamment par l'appelant, qui a participé pendant des années à toutes les séances, ainsi que par Me I \_\_\_\_\_, avocat spécialisé en droit du bail, également présent aux rencontres. Ce dernier et le locataire étaient informés du projet de rénovation, transformation et surélévation, lequel comprenait la rénovation complète des immeubles de l'intimée (chemin 1 \_\_\_\_\_ 96 à 134), soit notamment l'extension des garages, le remplacement des distributions et colonnes de chute, la réfection des systèmes électriques, le prolongement et le remplacement des ascenseurs existants et, si le département y consentait, la surélévation des immeubles de deux étages pour la création de locaux d'habitation. Dans l'immeuble I, correspondant aux allées 124 à 134, il était en outre prévu le remplacement des façades pour les rendre conformes aux normes MINERGIE et la mise en place de mesures parasismiques par des interventions sur les façades. L'appelant avait une connaissance concrète de l'ampleur des travaux et des

nuisances (nature, ampleur et durée) qu'ils auraient entraînées. En septembre 2015 déjà, le conseil du GROUPE 1 \_\_\_\_\_ soulignait la durée importante du chantier sur l'ensemble des immeubles, ainsi que les nuisances que subiraient les habitants (bruit, poussière, saleté et entraves diverses à la circulation piétonne et motorisée). Il estimait qu'une indemnité sous la forme de gratuité de loyer durant trois mois était équitable, compte tenu notamment de la mise à disposition d'un logement de remplacement durant les travaux entrepris dans l'allée concernée. Les désagréments tels que coupure d'électricité, refoulement des WC et saletés dans les parties communes, que les appelants mettent en avant dans leur appel, étaient donc prévisibles, vu l'étendue de travaux. Le courrier du 9 septembre 2017 du GROUPE 1 \_\_\_\_\_ à la régie (cf. ci-dessus, "En fait" let. C.1) auquel se réfèrent les appelants pour tenter de démontrer un manque général d'information sur l'ampleur réelle des travaux, ne concerne pas l'immeuble situé au chemin 1 \_\_\_\_\_ 126. Finalement, les parties ont convenu d'une indemnité correspondant à deux mois de loyer et de la mise à disposition d'un appartement de remplacement, les frais de déménagement et de relogement étant à la charge de la bailleuse. Conformément aux possibilités d'arrangement que Me I \_\_\_\_\_ (conseil du GROUPE 1 \_\_\_\_\_) envisage dans son ouvrage de doctrine (cf. ci-dessus, consid. 3.1.1), les appelants se sont contentés d'une indemnité unique à titre de réduction du loyer et de dommages-intérêts, accompagnée de la mise à disposition provisoire de locaux de remplacement. L'appelant avait exposé à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 21 avril 2016 du GROUPE 1 \_\_\_\_\_ que l'accord n'était pas tout à fait satisfaisant, mais qu'il était préférable de l'accepter et d'éviter de se défendre individuellement. L'art. 8 de la convention signée le 26 août 2016 (entre autres par l'appelant) prévoyait que les locataires se satisferaient de cette indemnité, pour autant que les travaux interviennent dans le respect des règles de précaution et du planning. En conclusion, la réelle et commune intention des parties de déroger au système légal en matière de rénovation et modification de la chose louée, d'une part, et en matière de défauts apparaissant en cours de bail, d'autre part, est établie. Il est également établi que les appelants étaient correctement informés, lors de la signature de la convention litigieuse, de l'étendue des travaux, des désagréments et de la moins-value. La convention est donc valable.

### **E. 3.2.2**

Cela étant, la renonciation des locataires ne pouvait pas concerner ce qui dépassait l'ampleur des travaux envisagés. Pour les travaux éventuellement non compris dans l'accord, les locataires conservaient leurs droits découlant de l'art. 260 al. 2 CO. Ainsi, c'est à bon droit que le Tribunal a examiné si certains travaux n'avaient pas fait l'objet de la convention litigieuse. Si tel est le cas, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il n'y a pas lieu d'annuler intégralement la convention, mais d'accorder aux locataires les droits relatifs aux défauts non envisagés dans la transaction, droits qui renaissent pour le dépassement. Le grief des locataires, qui reprochent au Tribunal d'avoir procédé à un "saucissonnage" des éléments de la convention, n'est donc pas fondé. Les éléments dépassant ce qui était initialement envisagé étaient la pose d'un échafaudage au sol (et non suspendu), la réalisation d'un mur antisismique à l'intérieur de l'immeuble (et non à l'extérieur) et la réduction de la surface d'habitation. Dans la mesure où l'intimée n'a pas formé appel, il est superflu d'examiner la question, soulevée par celle-ci, de savoir si le locataire (pour mémoire architecte de profession) et le conseil du GROUPE 1 \_\_\_\_\_ (pour mémoire avocat spécialisé en droit du bail) pouvaient et devaient savoir que la pose d'un échafaudage suspendu était adaptée pour les travaux relatifs à la surélévation, mais non pas pour le remplacement des façades en vue de les rendre conformes aux normes MINERGIE.

## **E. 4**

Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé l'art. 259d CO en n'octroyant que des réductions de loyer de 5 % et moins, en violation de la jurisprudence et de la casuistique en la matière, notamment en présence de chantiers importants liés à des travaux de surélévation notamment et en pondérant la réduction en fonction de l'usage effectif de l'appartement litigieux par les locataires. Ils sollicitent une réduction de loyer sur l'ensemble de la période considérée et sur l'ensemble des défauts. Ils ne critiquent donc pas l'appréciation du Tribunal au sujet de chaque défaut pris isolément, sauf pour la pose de l'échafaudage au sol, défaut pour lequel ils évoquent, sans autre explication, une réduction de 10 % à 18 %.

### **E. 4.1.1**

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 (art. 256 al. 1 CO). Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO. Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon": est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LCHAT/RUBLI, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 258 CO). Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le locataire (LCHAT/RUBLI, op. cit., p. 272; AUBERT, op. cit., n. 40 ad art. 258 CO). 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). Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LCHAT/RUBLI, op. cit., p. 266 ss). Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

### **E. 4.1.2**

Lorsqu'un 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 l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let.

b et 259d CO). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque cas d'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO). C'est au locataire qui entend se prévaloir des articles 258ss CO de prouver la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance du défaut et le fait que celui-ci réduit l'usage de la chose louée (art. 8 CC). Dans le cas particulier que constituent les travaux de rénovation, le bailleur a connaissance du défaut que subira le locataire dès qu'il prend la décision de rénover (RIZZOLIO, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur ; analyse de l'art. 260 CO, Thèse, Lausanne, 1998). L'étendue de la réduction doit être proportionnelle au défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. Elle se détermine, en principe, en comparant la valeur objective de l'objet avec et sans l'altération concernée (méthode dite relative ou proportionnelle ; arrêt du Tribunal fédéral 4A.222/2012 du 31 juillet 2012, consid. 2.2; ATF 130 III 504 cons. 4.1 p. 507).

### **E. 4.1.3**

En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer 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, des trépidations engendrées par ce type de travaux ; ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes ( ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1; ACJC/1778/2020 du 14.12.2020 consid. 2.1). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LCHAT/RUBLI, op. cit., p. 316). 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). L'octroi d'un pourcentage de réduction de 30% a été retenu dans le cadre d'une surélévation d'un immeuble accompagnée de la création de quatre logements, de la rénovation de la façade et du changement de l'ascenseur; les travaux de gros œuvre avaient été importants avec la démolition de la toiture existante et des combles et la pose de dalles de béton, ce qui avait entraîné un risque d'effondrement du plafond des locataires (arrêt de la Cour de justice ACJC/875/2014 du 16 juillet 2014 consid. 2.2.1.1). Une réduction de 25% puis 15% 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 ( 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 ( ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987, cités par AUBERT, op. cit., 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 (

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 ( ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999). Une réduction de 10% a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture ( 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 ( ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001; ACJC/512/2020 du 06.04.2020 consid. 4.1.1).

#### **E. 4.1.4**

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Selon la jurisprudence, il doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A\_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, les appelants n'apportent pas d'éléments permettant de considérer que la quotité des réductions de loyer octroyées par le Tribunal serait insuffisante. Pour ce qui concerne la présence de l'échafaudage au sol, il convient de relever, comme l'ont fait à juste titre les premiers juges, que celui-ci n'a pas été bâché et que le filet de protection n'a été posé que durant les travaux spécifiques à l'allée concernée, soit durant la période où les locataires se trouvaient dans l'appartement de remplacement. Par ailleurs, la mise à disposition de l'appartement de remplacement était un élément essentiel de l'accord des parties, de sorte que c'est à bon droit que le Tribunal n'a pas accordé de réduction durant la période où les appelants n'étaient pas dans leur logement. Au vu de toutes les circonstances, les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation en retenant un pourcentage de 5 %, qui est conforme à la casuistique rappelée ci-dessus, pour les périodes du 3 octobre 2018 au 23 mai 2019 et du 5 décembre 2019 au 30 juin 2020. Le calcul du Tribunal, qui a ainsi accordé aux locataires le montant de 663 fr., n'est pas contesté, comme la date de départ de l'intérêt moratoire. Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué seront donc confirmés. La réduction accordée par les premiers juges en raison de la diminution de la surface des balcons des locataires n'est pas critiquée par ceux-ci. Le

pourcentage de 2 % retenu est d'ailleurs conforme à la casuistique. Les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement attaqué seront également confirmés. Les appelants ne critiquent pas non plus le raisonnement du Tribunal au sujet de la construction du mur antisismique à l'intérieur de l'immeuble (et non pas à l'extérieur comme initialement prévu) et de la perte de surface qu'elle a entraînée dans leur logement. A toutes fins utiles, la Cour fait sien ledit raisonnement (cf. ci-dessus, "En fait", let. D. h.e). Il en va de même pour ce qui est de la réduction de 20 % réclamée pour la période de janvier 2010 à août 2017, en raison du manque d'entretien avant travaux (cf. ci-dessus, "En fait", let. D. h.f). Il sera ajouté à ce propos qu'il n'appartient pas à la Cour de rechercher, dans les pièces produites en première instance - notamment les pièces 17 et 25 (cf. ci-dessus, partie "En fait", let. C.k et let. D.a) , si l'un ou l'autre des défauts ("avant travaux") énumérés dans la lettre du 20 mai 2020 des locataires à la régie et repris dans la demande en paiement (cf. ci-dessus, partie "En fait", let. C.z et D.a, dernier §) est établi.

#### **E. 5**

Pour le surplus, et de manière générale, le raisonnement opéré par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et, à toutes fins utiles, sera confirmé par adoption des motifs. En définitive, le jugement attaqué sera entièrement confirmé.

#### **E. 6**

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 novembre 2023 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/753/2023 rendu le 21 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24717/2020. Au fond : Confirme le jugement attaqué. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Serge PATEK, Madame Sibel UZUN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 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 en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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