

GE_GERICHTE C/27677/2011 vom 6. August 2014

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_27677_2011

FR: GE_GERICHTE C/27677/2011 du 6 août 2014

IT: GE_GERICHTE C/27677/2011 del 6 agosto 2014

Regeste

DIMINUTION DE LOYER | CO.260; CO.259d; CO.256

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 06.08.2014 C/27677/2011

DIMINUTION DE LOYER | CO.260; CO.259d; CO.256

C/27677/2011 ACJC/931/2014 du 06.08.2014 sur JTBL/1289/2013 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : DIMINUTION DE LOYER Normes : CO.260; CO.259d; CO.256 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE
C/27677/2011 ACJC/931/2014 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU MERCREDI 6 AOÛT 2014 Entre A_____ et B_____ , domiciliés _____ , appelants et intimés sur appel joint rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 novembre 2013, 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 C_____ , p.a. _____ , _____ , intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile. EN FAIT A. a. Par acte expédié au greffe de la Cour le lundi 23 décembre 2013, A_____ et B_____ forment appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 8 novembre 2013, communiqué aux parties le mercredi 20 novembre 2013. Ce jugement a réduit le loyer de l'appartement de trois pièces avec chambrette que ceux-ci louent au 1 er étage de l'immeuble sis _____ à Genève, de 10% du 1 er août 2009 au 30 juin 2011 et de 5% supplémentaires du 1 er au 30 avril 2010 et du 1 er au 31 juillet 2010 (ch. 1 du dispositif), a condamné C_____ à rembourser aux locataires le trop-perçu en découlant, soit la somme de 3'480 fr. 80 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5). En substance, les premiers juges ont considéré que la procédure avait permis d'établir que les travaux de rénovation et de remise à neuf réalisés sur les immeubles sis _____ entre le 1 er août 2009 et le 28 juin 2011 avaient constitué un défaut restreignant l'usage pour lequel l'appartement avait été loué à A_____ et B_____ , puisqu'ils avaient provoqué des nuisances, en particulier accrues lors de la rénovation de l'appartement de ceux-ci et ce, bien que les architectes responsables du chantier aient déclaré que le maximum avait été fait pour limiter ces nuisances. Ils ont retenu qu'aucun abus de droit ne pouvait être reproché à A_____ et B_____ , car l'art. 259d CO était de nature semi-impérative et que les parties ne pouvaient pas y déroger au détriment de la partie faible, de sorte que le statut privilégié de A_____ et B_____ concernant la fixation du loyer ne privait pas ceux-ci de leur droit d'obtenir une réduction de loyer, les conditions étant remplies en l'espèce. Statuant en équité, les premiers juges ont considéré qu'il était justifié de réduire le loyer à hauteur de 10% pendant la durée des travaux de rénovation du 1 er août 2009 au 30 juin 2011, avec une réduction

supplémentaire de 5% pour les mois d'avril et juillet 2010 qui correspondaient à la rénovation de la salle de bains et de la cuisine et pour prendre en compte la réalisation tardive des derniers travaux de finitions, soit au total une réduction d'un montant global de 3'480 fr. 80 ne portant pas intérêts. b. A _____ et B _____ concluent, préalablement, à la mise à néant du jugement querellé et, principalement, à l'octroi d'une baisse de loyer de 35% du 1^{er} août 2009 au 28 juin 2011 et à la condamnation de la bailleuse à la restitution du trop-perçu. C _____, intimée, conclut, sur appel principal, au déboutement de A _____ et B _____ de l'entier de leurs conclusions et à la confirmation du jugement querellé. Sur appel joint, elle conclut, principalement, à l'annulation du jugement querellé et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et, subsidiairement, à l'annulation du jugement querellé et à la réduction du loyer de l'appartement concerné de 10% du 1^{er} août 2009 au 30 juin 2011 et de 5% supplémentaires du 7 au 28 avril 2010 et du 7 au 21 juillet 2010. c. Par courrier de réponse à l'appel joint du 10 mars 2014, A _____ et B _____ ont conclu au déboutement de la bailleuse de l'entier de ses conclusions sur appel joint et ont persisté pour le surplus dans leurs conclusions. La bailleuse n'a pas fait usage de son droit de réplique, de sorte que les parties ont été avisées le 8 avril 2014 que la cause a été gardée à juger. B. Les parties ne critiquent pas l'état de fait dressé par les premiers juges. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants : a. Par contrat de bail à loyer du 16 mars 1988, A _____ et B _____ ont pris en location un appartement de trois pièces avec chambrette situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève. b. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année et neuf mois, du 1^{er} avril 1998 au 31 décembre 1999, avec clause de reconduction tacite. c. Le loyer mensuel a été fixé initialement à 540 fr., charges non comprises. Conformément au contrat, il a évolué au fil des ans en fonction de la capacité financière des locataires. Il a été fixé successivement à 1'350 fr. dès le 1^{er} janvier 2007, à 1'466 fr. dès le 1^{er} janvier 2010, à 1'500 fr. dès le 1^{er} janvier 2011, à 1'487 fr. dès le 1^{er} janvier 2012 et en dernier lieu à 1'441 fr. dès le 1^{er} janvier 2013. d. L'immeuble est propriété de C _____ et la régie _____ en assure la gérance. La bailleuse a pour but social la construction, la rénovation ou l'achat de bâtiments destinés en priorité à loger des personnes à revenus modestes. Elle ne poursuit aucun but lucratif. e. Le 8 juillet 2009, la bailleuse a informé les locataires de ce qu'elle allait entreprendre des travaux de rénovation sur les immeubles sis _____. La durée du chantier était estimée à une année environ. Les travaux débuteraient le 17 août 2009 avec le désamiantage de la chaufferie et se poursuivraient en septembre 2009 avec l'installation dans les sous-sols de nouvelles distributions d'eau chaude, la rénovation du système électrique et l'amélioration des buanderies existantes. Dès janvier 2010, les travaux se poursuivraient dans les appartements, au niveau des cuisines et des salles de bain, et la dernière étape du chantier, prévue pour le mois de mars 2010, porterait sur la réfection des façades et le changement des menuiseries extérieures. Afin de limiter les nuisances induites par les travaux, des caves provisoires seraient mises à disposition des locataires, de même qu'un appartement vacant par allée, des sanitaires provisoires au dernier étage, ainsi que, sur demande, des toilettes chimiques. f. Une séance d'information des habitants des immeubles concernés s'est tenue en date du 26 août 2009. g. Par circulaire du 18 décembre 2009 adressée aux locataires, la bailleuse a précisé que les travaux de rénovation des sous-sols touchaient à leur fin; il restait une couche de peinture à appliquer dans les communs et quelques caves à réaliser pour les locataires des logements en attique. Les travaux prévus dans les appartements commenceraient dès le 11 janvier 2010 et prendraient deux semaines pour les salles de bains et deux semaines pour les cuisines. h. Par circulaire de l'architecte du 29 mars 2010,

A_____ et B_____ ont été informés de ce que les travaux d'intérieur débuteraient le 6 avril 2010. Ils étaient par ailleurs conviés à assister à la réunion de chantier hebdomadaire du mercredi s'ils souhaitaient obtenir des informations complémentaires. i. Par pétition du 14 avril 2010, une vingtaine de locataires de l'immeuble sis _____ se sont plaints auprès de la régie des nuisances générées par les travaux; les pétitionnaires soulignaient qu'ils vivaient dans un capharnaüm indescriptible depuis le début du chantier, que les sous-sols n'étaient pas terminés, que les ouvriers ne se présentaient pas aux rendez-vous fixés et qu'ils laissaient les portes ouvertes et les lumières allumées sans considération pour les habitants. En conséquence, la régie était invitée à "réfléchir à un éventuel dédommagement" compte tenu des désagréments subis par les locataires. j. Par courrier du 22 avril 2010, la bailleresse a informé les pétitionnaires de ce que le chantier se déroulait au mieux et que des travaux de cette importance ne pouvaient se dérouler sans une certaine gêne. Elle invitait par ailleurs les locataires à faire preuve de patience, dès lors que les travaux permettraient d'améliorer leur confort, cela sans augmentation de loyer. k. Par pli de D_____ du 11 juin 2010, A_____ et B_____ se sont plaints auprès de la régie de ne plus pouvoir utiliser leur salle de bains depuis près d'un mois, de ne disposer que de toilettes chimiques et d'être privés de la vue sur leur balcon en raison de l'échafaudage. Au vu des nuisances subies, ils sollicitaient une réduction de loyer rétroactive depuis le début des travaux, soit depuis le mois d'août 2009. l. Dans sa réponse du 18 juin 2010, la régie a refusé de donner suite à cette demande. m. Par courrier du 11 octobre 2010, B_____ a informé la régie que les travaux réalisés dans son appartement présentaient plusieurs malfaçons (traces de peinture, papiers-peints troués et arrachés, etc.). Elle a par ailleurs souligné que les ouvriers n'avaient pas installé de protections avant d'effectuer leur travail, de sorte que ses meubles et effets personnels avaient été couverts de poussière et de ciment. n. Par courrier de l'ASLOCA du 10 novembre 2010, A_____ et B_____ ont réitéré leurs doléances et déploré que l'échafaudage n'ait pas encore été déposé. La régie était sommée de procéder à des travaux de finitions dans l'appartement (bouchage d'un trou dans le couloir) et de débarrasser les sacs de ciment entreposés sur le balcon. Ils sollicitaient une réduction de loyer dès le mois d'août 2009, étant relevé que les nuisances avaient été particulièrement pénibles pendant les travaux de rénovation de la cuisine et de la salle de bains. o. Dans sa réponse du 9 décembre 2010, la régie a refusé d'entrer en matière sur la demande en réduction du loyer, en relevant que les travaux amèneraient un confort supplémentaire pour les habitants, ainsi qu'une réduction des coûts relatifs au chauffage et à l'eau chaude. p. Par requête expédiée le 15 décembre 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 21 février 2012 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 19 mars 2012, les locataires ont conclu à une réduction de loyer de 35% du 1^{er} août 2009 au 28 juin 2011, ainsi qu'au remboursement du trop-perçu en découlant, avec intérêts à 5% l'an calculés à date moyenne. Sur interpellation du Tribunal, les locataires ont précisé que la valeur litigieuse de leur demande était légèrement inférieure à 12'075 fr. q. Dans sa réponse du 30 mai 2012, la bailleresse a conclu, principalement, au rejet de la demande et, subsidiairement, à ce qu'une éventuelle réduction de loyer soit limitée à 15% du loyer pour la période du 1^{er} août 2009 au 28 juin 2011. En substance, elle a fait valoir qu'elle n'était pas tenue d'accéder à une demande de réduction de loyer pour défaut de la chose louée, dès lors que, conformément à son but social, les loyers ne sont pas fixés en tenant compte des critères usuels, mais exclusivement sur la base de la capacité financière des locataires. Subsidiairement, elle a plaidé qu'elle avait pris toutes les mesures utiles pour diminuer au maximum les désagréments inhérents au chantier, raison pour laquelle, hormis les A_____

et B _____, aucun habitant de l'immeuble n'avait sollicité de réduction de loyer pour les travaux réalisés. En outre, dès lors que le coût des travaux n'était pas directement répercuté sur les loyers, elle offrait gratuitement à ses locataires un immeuble de meilleur standing, tout en leur permettant de bénéficier d'une baisse des charges. Dans ce contexte, le fait de réclamer une réduction de loyer relevait de l'abus de droit, de sorte que les locataires devaient être déboutés de toutes leurs conclusions. La bailleresse a notamment produit à cette occasion ses formulaires de demande de renseignements dûment complétés par les A _____ et B _____, qui font état d'une activité salariée depuis le mois de mars 2010 au 30 juin 2011 par A _____ auprès de la société de travaux E _____, respectivement par B _____ auprès du restaurant F _____ . r. Lors de l'audience de débats du 19 octobre 2012, A _____ et B _____ ont confirmé avoir écrit à la régie pour la première fois le 14 avril 2010. Avant cela, ils s'étaient plaints à la régie par téléphone. En règle générale, le chantier débutait à 07h00 pour se terminer vers 16h45-17h00. Au tout début des travaux, lorsque les ouvriers avaient commencé à casser les balcons, il y avait également eu des travaux le week-end; à une reprise, du bruit avait été perceptible jusqu'à 19h00. Les horaires observés par les corps de métier étaient irréguliers et il arrivait fréquemment aux ouvriers de passer chez les locataires à l'improviste. Les travaux de rénovation de la salle de bains avaient duré six semaines et les travaux de rénovation de la cuisine six semaines supplémentaires. Pendant ces travaux, les A _____ et B _____ et trois autres habitants de l'immeuble s'étaient partagé un appartement au 7^{ème} étage équipé d'une douche. Des toilettes chimiques avaient été installées chez les A _____ et B _____, à charge pour eux de les vider chaque jour. Ces derniers ont souligné qu'ils avaient été dérangés par la poussière dégagée par les travaux, que leur appartement n'avait été nettoyé qu'à une seule reprise, que des sacs de ciment étaient restés entassés longtemps sur leur balcon et qu'ils avaient été perturbés par la présence d'une sapine devant leurs fenêtres. G _____, secrétaire général de la fondation, a pour sa part indiqué que la barre d'immeubles sis _____ comportait 117 logements, soit 31 pour l'allée n° 2, et qu'il n'y avait pas eu de demandes de réduction de loyer de la part des autres habitants des immeubles concernés. s. Les audiences de débats des 12 avril et 14 juin 2013 ont permis d'entendre trois témoins. t. H _____, locataire au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ a déclaré qu'il était satisfait des travaux effectués, mais que le chantier avait été très mal géré. En particulier, les habitants n'étaient pas informés à l'avance des travaux à effectuer dans les appartements et les ouvriers coordonnaient mal leurs interventions. Le témoin a expliqué que les travaux de rénovation de la cuisine avaient traîné sur deux mois, que ses meubles n'avaient pas été protégés et que des gravats s'étaient régulièrement accumulés dans son appartement. Les travaux de rénovation de la salle de bains avaient duré un mois de plus que prévu et les travaux de finition avaient été réalisés beaucoup plus tard, étant précisé que le mur de la chambre côté salle de bains s'était effondré en cours de chantier. Le vieux WC et des sacs poubelles avaient traîné dans l'appartement pendant près d'une semaine et le témoin avait dû débarrasser lui-même le matériel entreposé sur son balcon. Celui-ci reprochait au responsable du chantier son manque d'écoute et son comportement irrespectueux. Il n'avait pas souvenir d'avoir disposé tout de suite d'une salle de bains provisoire; des toilettes chimiques lui avaient été fournies environ quinze jours à trois semaines après le début du chantier. Il n'avait pas disposé d'une cave de remplacement pendant les travaux aux sous-sols, mais il avait pu entreposer ses affaires dans la cave du concierge. Pour le surplus, il n'avait pas particulièrement été dérangé par les travaux effectués sur l'immeuble ou dans les appartements voisins. u. I _____, l'un des architectes mandatés par la bailleresse, a déclaré que le chantier avait été

relativement lourd, plus particulièrement lors de la rénovation des salles de bains et des cuisines. Dans l'ensemble, ces travaux avaient duré quatre à six semaines, soit deux à trois semaines par pièce. Pour l'appartement des A_____ et B_____, les travaux dans la salle de bains s'étaient déroulés du 7 au 28 avril 2010 et les travaux dans la cuisine du 7 au 21 juillet 2010. La phase de démolition avait été effectuée à l'aide d'une masse, sans aucun appareillage lourd, ce qui faisait toutefois du bruit lorsque les anciennes installations devaient être cassées. Les horaires du chantier étaient usuels et il n'y avait pas eu de travaux en soirée ou le week-end. A l'exception des travaux effectués à l'intérieur des appartements, les nuisances inhérentes au chantier étaient moindres. A l'occasion des travaux de rénovation des sanitaires et des cuisines, un appartement équipé d'une salle de bains provisoire était mis à disposition des locataires. Des caves de remplacement avaient également été fournies lors des travaux réalisés en sous-sols. v. J_____, architecte chargé de la surveillance du chantier, a exposé que celui-ci avait porté sur la rénovation et la centralisation du système de distribution d'eau chaude et d'eau froide, la suppression des boilers individuels dans chaque appartement, la rénovation des cuisines et des salles de bains, le changement des fenêtres, ainsi que sur la réfection complète des façades, des parties communes, des ascenseurs et de l'isolation extérieure. Le chantier s'était déroulé par étapes, la planification des travaux dans les appartements étant distincte de celle des travaux en façades, lesquels étaient tributaires des conditions climatiques. Les échafaudages avaient également été montés et démontés par étapes, une allée après l'autre. Dans les logements, les vieilles conduites de gaz avaient été démolies au marteau piqueur et les murets des baignoires à la masse. Pour les travaux de façades, des perceuses avaient été utilisées lors du changement des fenêtres. Les travaux internes de rénovation étaient planifiés pour trois semaines dans les cuisines et trois semaines dans les salles de bains. Les interventions étaient ciblées de façon à remettre les sanitaires en fonction au plus vite, de même que l'arrivée d'eau à la cuisine. Au fur et à mesure de l'avancée des travaux réalisés en sous-sols, les locataires avaient pu disposer, en tournus, d'une ou deux caves de remplacement. J_____ a encore précisé que le chantier débutait à 07h00 pour finir vers 16h30-17h00. Lors des travaux sur les menuiseries extérieures, il était arrivé que les ouvriers finissent plus tard, soit vers 17h30-18h00, cela pour respecter la cadence fixée à deux appartements par jour, avec deux équipes d'intervention. Plus de trois cents fenêtres avaient été changées en l'espace de quatre mois seulement. Lors des travaux à l'intérieur, des protections en plastique étaient installées à l'entrée de la cuisine et dans les couloirs, tandis qu'un nettoyage de chantier était assuré par une entreprise une à deux fois par semaine. Dans l'appartement de A_____ et B_____, une protection en plastique avait également été posée à l'entrée de la salle de bains. De manière générale, pour des raisons liées à l'humain plus qu'à la technique, la coordination d'un chantier de cette envergure était compliquée. Plusieurs séances d'informations avaient été organisées afin de répondre, dans la mesure du possible, aux plaintes diverses des locataires. Dans le cas d'espèce, tout s'était bien passé. Le témoin a relevé qu'un chantier de ce type provoquait des nuisances de bruit importantes et que les travaux réalisés dans les appartements étaient pénibles, puisque les locataires étaient contraints de "faire du camping" pendant quatre à cinq semaines. Le plus dérangent pour les habitants était de ne pas pouvoir disposer des sanitaires. Cela étant, les immeubles avaient été entièrement remis à neuf et la plupart des locataires étaient satisfaits des travaux réalisés, puisqu'ils avaient grandement amélioré leur qualité de vie, tout en diminuant les charges en termes de consommation d'énergie. w. Dans leurs plaidoiries finales écrites du 23 septembre 2013, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs premières conclusions.

Dans ses plaidoiries finales écrites du même jour, la C_____ a conclu au rejet de la demande. A titre subsidiaire, elle a conclu à ce qu'une éventuelle réduction de loyer soit limitée à 15% pour la période du 15 au 28 avril 2009 et du 7 au 21 juillet 2010. x. La cause a été gardée à juger à réception des plaidoiries finales écrites des parties. C.

L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige. 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). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). 1.2 En l'espèce, le loyer annuel des locaux, charges non comprises, a été fixé à 1'350 fr. dès le 1^{er} janvier 2007, à 1'466 fr. dès le 1^{er} janvier 2010, puis à 1'500 fr. dès le 1^{er} janvier 2011. La valeur litigieuse découlant des conclusions des A_____ et B_____ s'élève à 11'634.70 fr. (35% X (5 mois à 1'350 fr. + 12 mois à 1'466 fr. + 5 mois à 1'500 fr. + 1 mois à 1'400 fr.)). Elle est donc supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. La partie adverse peut former appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir, mutatis mutandis, les exigences prévalant pour l'appel principal (art. 311 al. 1 CPC; JEANDIN, op. cit., n. 4 ad art. 313 CPC). L'appel et l'appel joint ont été interjetés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). 2.2 En l'espèce, la bailleresse a produit deux nouvelles pièces en appel, intitulées "Conditions générales pour les logements à caractère social des immeubles de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS)" faisant partie intégrante du contrat de bail, pour la première, et Tablette des taux d'effort, pour la seconde, toutes deux datées du 12 juin 2012. Ces deux pièces sont irrecevables, puisqu'elles pouvaient d'ores et déjà être produites devant les premiers juges. La bailleresse n'a donc pas fait preuve de la diligence requise en produisant ces pièces seulement au stade de l'appel. Celles-ci seront donc écartées de la procédure. 3. 3.1 Les appelants font griefs aux premiers juges d'avoir réduit le loyer de 10%, respectivement 15%, en lieu et place d'une seule réduction de 35% pendant toute la durée des travaux, vu l'ampleur des nuisances, la nature de celles-ci (travaux et échafaudages sur l'intégralité de l'immeuble, bruit, trou dans le mur de la cuisine, présence de matériel de chantier pendant presque deux ans) et la rénovation de la cuisine pendant six semaines, respectivement un mois pour la salle de bains. Ils justifient également le pourcentage de leur demande de réduction du loyer par l'absence d'appartement de remplacement pendant les travaux, les horaires irréguliers des ouvriers, la sapine de chantier

devant leurs fenêtres et par le fait que les balcons ont été cassés, que les travaux de finition ont été effectués des mois plus tard et que leur appartement n'a été nettoyé aux frais de la bailleuse qu'à une seule reprise malgré l'importante poussière générée par le chantier. 3.2

Au terme de l'art. 260 al. 2 CO, lorsque le bailleur exécute des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée, il doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction de loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées. L'art. 260 al. 2, 2^{ème} phrase CO est de droit relativement impératif, de sorte qu'il peut y être dérogé en faveur du locataire (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 298). Selon l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à son élimination. S'agissant de travaux de rénovation, le bailleur a connaissance du défaut que subira le locataire dès qu'il prend la décision de rénover la chose (RIZZOLO, *Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée* entrepris par le bailleur; analyse de l'art. 260 CO, Thèse, Lausanne, 1998). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (SJ 1997 p. 661 et ss, consid. 3a). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction et le montant du loyer (LACHAT, *op. cit.*, p. 217). Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué constituent des défauts de la chose louée (LACHAT, *op. cit.*, p. 222; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.1 et 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, consid. 2c et les références citées). Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c et 4C.368/2004 du 21 février 2005, consid. 4.1). C'est au locataire qui entend s'en prévaloir d'apporter la preuve de l'existence du défaut (art. 8 CC). Pour le calcul de la réduction du loyer, il y a lieu de procéder selon la méthode dite "proportionnelle" : on compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer d'un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage de la chose, de façon à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 du 11 mai 2004, consid. 4.1 et 126 III 388 du 18 juillet 2000, consid. 11c). La réduction porte sur le seul loyer, mais n'affecte pas les frais accessoires (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 (par exemple un chantier), car les preuves de l'intensité des nuisances et l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Bâle 2010, n° 19 ad art. 259d CO et références citées). Selon l'expérience de la vie, la rénovation d'un bâtiment impliquant une transformation de sa façade, de ses accès et de ses locaux intérieurs, engendre des nuisances importantes, mais variables en intensité selon la localisation et la nature des travaux. Le bruit, les trépidations, la poussière, les dépôts inesthétiques, les palissades, échafaudages et autres sont le lot avec lequel les occupants

d'un bâtiment en transformation doivent composer (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). La jurisprudence a notamment retenu des réductions de loyer de 10 à 25% pour les nuisances d'un chantier impliquant la réfection d'une façade, l'aménagement de combles, la rénovation du couloir et le remplacement de l'ascenseur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.39/2003 du 23 avril 2003; ACJC/115/2003 ; ACJC/1257/2001). Une réduction de 15% a été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière et des trépidations engendrés par ce type de travaux; ce taux représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles du chantier et celles plus calmes (ACJC/115/2006 du 6 février 2006).

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

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

loyer a pour conséquence que ce dernier ne peut être modifié, à la hausse ou à la baisse, qu'en fonction des circonstances propres au locataire, et que le coût des travaux ne peut donc pas être répercuté sur le loyer des appelants, qui bénéficieront des plus-values apportées à l'immeuble concerné, dont une meilleure efficacité énergétique engendrant une baisse des charges. La bailleuse indique également que les parties se sont entendues sur un accord qui déroge à l'art. 260 al. 2 CO, qui est partiellement impératif ou même relativement dispositif, en concluant un bail dont la fixation du loyer intervient exclusivement en fonction de la capacité contributive du locataire, ce qui exclut l'octroi d'une réduction de loyer pour les nuisances éventuelles subies au cours des travaux de rénovation pouvant valablement être imposés au locataire. Elle soutient que cela est démontré par le fait que, sur les 117 logements compris dans les immeubles concernés, seuls les appelants ont requis une réduction de loyer. Enfin, elle fait valoir que sa position est renforcée par le fait que plusieurs auteurs sont d'avis que la majoration de loyer à laquelle procède le bailleur à la suite d'améliorations apportées à la chose louée doit tenir compte des réductions de loyer octroyées pendant les travaux. Subsidiairement, la bailleuse considère que le taux de réduction à hauteur de 15% a été octroyé sur une période trop longue, soit deux mois, alors que les premiers juges ont retenu que les travaux justifiant une telle baisse se sont déroulés du 7 au 28 avril 2010, respectivement du 7 au 21 juillet 2010, soit pendant cinq semaines seulement. 3.5 En l'espèce, les premiers juges ont considéré à raison que la bailleuse perdait de vue que les art. 259d et 260 al. 2, 2^{ème} phrase CO étaient de nature semi-impérative et que les parties ne pouvaient donc y déroger au détriment de la partie faible, en précisant que la loi ne faisait aucune distinction entre les locataires, de sorte que le statut particulier des appelants ne les privait pas de leur droit d'obtenir une réduction de loyer, si les conditions en étaient remplies comme le cas d'espèce. Partant, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'aucun abus de droit ne pouvait être reproché à ceux-ci. Les faits allégués par la bailleuse selon lesquels elle est une fondation d'utilité publique communale, qu'elle ne poursuit aucun but lucratif et qu'elle applique, comme critère de fixation du loyer, un taux d'effort dont la quotité est déterminée uniquement par le revenu déterminant du locataire, ne permettent pas de déroger à l'art. 260 al. 2, 2^{ème} phrase CO, qui est de droit relativement impératif, et ce, même si le coût des travaux ne peut pas être répercuté sur le loyer des appelants conformément au contrat de bail à loyer signé par les parties. Quoi qu'il en soit, même si l'art. 260 al. 2, 2^{ème} phrase CO était de droit dispositif, la procédure n'a pas permis d'établir que les parties se seraient entendues sur un accord dérogeant à cette disposition, la conclusion d'un bail, dont la fixation du loyer intervient exclusivement en fonction de la capacité contributive des locataires, n'étant pas à elle seule suffisante. Le fait que, sur les 117 logements compris dans les immeubles concernés, seuls les A_____ et B_____ ont requis une réduction de loyer, n'est pas de nature à remettre en cause la décision des premiers juges, pas plus que l'allégation de la bailleuse - non pertinente en l'espèce -, selon laquelle certains auteurs sont d'avis que la majoration de loyer à laquelle procède le bailleur à la suite d'améliorations apportées à la chose louée doit tenir compte des réductions de loyer octroyées pendant les travaux, en ce sens que le principe inverse est contraire aux normes présentement applicables. Enfin, la période de deux mois pendant laquelle le taux de réduction à hauteur de 15% a été octroyé par les premiers juges ne prête pas flanc à la critique, en raison de la large marge de manœuvre dont ceux-ci disposaient et au motif qu'ils ont statué en équité. La Cour ne remettra donc pas en cause la durée octroyée pour cette réduction supplémentaire pendant deux mois, même si les enquêtes ont permis d'établir que les travaux à la salle de

bains et à la cuisine des A_____ et B_____ se sont effectivement déroulés durant approximativement cinq semaines, comme retenus par les premiers juges. La Cour rappellera encore que cette période de deux mois prend également en considération le fait établi par les enquêtes que les derniers travaux de finition ont été effectués tardivement. 3.6 Au vu de ce qui précède, tant l'appel que l'appel joint seront déclarés infondés et le jugement entrepris sera par conséquent confirmé. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182). 5. La valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr. au sens de la LTF. * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 23 décembre 2013 par A_____ et B_____ et l'appel joint interjeté le 5 février 2014 par C_____ contre le jugement JTBL/1289/2013 rendu le 8 novembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27677/2011-1-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.

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