

# **GE\_GERICHTE C/29585/2010 vom 8. Dezember 2014**

GE Cour de justice, 2014-12-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_29585\\_2010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_29585_2010)

FR: GE\_GERICHTE C/29585/2010 du 8 décembre 2014

IT: GE\_GERICHTE C/29585/2010 del 8 dicembre 2014

## **Regeste**

BAIL À LOYER; DIMINUTION DE LOYER; IMMISSION; DÉFAUT DE LA CHOSE;  
CALCUL | CO.256.1; CO.259a; CO.259d

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 4 mars 2014, en sorte que la présente procédure est soumise au nouveau droit, en application de l'art. 405 al. 1 CPC, selon lequel les "recours" sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties. 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

### **E. 1.2**

En l'espèce, au dernier état des conclusions de première instance, les locataires avaient conclu au paiement d'un montant en capital de 56'268 fr. et de 7'033 fr. 50, de sorte que la valeur litigieuse s'élève à 63'301 fr. 50. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est donc atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 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. 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 (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

## **E. 2**

2.1 Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la réduction du loyer requise à hauteur de 50% du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2011 et de 25% du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 septembre 2012. Ils considèrent qu'en retenant une réduction de 5%, respectivement 3%, le Tribunal des baux et loyers a mésusé de son pouvoir d'appréciation et s'est écarté de manière injustifiée de la jurisprudence et de la casuistique en la matière. Ils reprochent au Tribunal des baux et loyers de n'avoir pas retenu que les nuisances subies par

les locataires pouvaient être qualifiées de graves au vu de leur ampleur, leur diversité et leur durée, ce qui est insoutenable selon eux, qui plus est dans le cadre d'un salon de coiffure offrant des services de bien-être aux personnes. Ils font également grief aux premiers juges d'avoir favorisé les témoignages sollicités par la bailleuse, tant dans l'établissement des circonstances de la cause, que dans leur appréciation. Selon les appelants, il ressort des pièces versées à la procédure et des déclarations de nombreux témoins que leur arcade a subi des nuisances importantes et continues provenant de plusieurs chantiers à proximité immédiate de leur établissement pendant deux périodes distinctes, ayant eu pour conséquence la stagnation de leur chiffre d'affaires, élément retenu à tort contre eux par les premiers juges. Le bruit, plus désagréable et plus fort qu'un sèche-cheveux, était constant, de sorte qu'il était impossible d'écouter de la musique ou de participer à une conversation sans devoir hurler à son interlocuteur, l'accès à l'arcade était plus difficile en raison des machines de chantier, des barrières, des trous, des routes fermées à la circulation et des arrêts de bus déplacés, leurs locaux étaient moins visibles et plus sombres à cause du matériel de chantier installé et entreposé en face de l'établissement engendrant une perte de clientèle, des nuages de poussière étaient constants pendant toute la durée des chantiers obligeant les locataires à fermer les portes de leur établissement toute l'année, quitte à devoir étouffer sous la chaleur estivale, les témoins avaient attesté l'existence de vibrations et il est de notoriété publique que les chantiers avaient commencé en janvier 2009, étant rappelé que les concierges de l'immeuble, qui résidaient dans celui-ci, étaient au courant. Enfin la visibilité, la situation et l'accessibilité de l'arcade, ainsi que la tranquillité du quartier étaient des éléments qui influençaient directement et objectivement le prix du loyer.

## **E. 2.2**

Au terme de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état. La chose louée est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345, consid. 3.2 et réf. citées). En l'absence de précisions dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 130 ss; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 216 ss). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575). En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur, lequel répond du défaut même s'il n'a pas commis de faute (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.2, SJ 1986 p. 195, SJ 1997 p. 661). La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (SJ 1986 p. 195). A la différence de ce qui prévaut en matière de responsabilité du propriétaire qui n'est engagée qu'en cas d'excès de son droit de propriété (art. 679 et 684 CC), la responsabilité du bailleur à l'égard de son locataire n'est

pas soumise à une telle restriction. Il suffit que les nuisances qui émanent du voisinage constituent un défaut au sens sus-rappelé (LACHAT, op. cit., ch. 11.3.3 p. 256; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 27; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, p. 196). Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public signifie que les nuisances qui y sont liées doivent être tolérées et qu'il s'agit de perturbations inévitables qui excluent toute action en cessation de trouble. En revanche, le fait qu'un chantier soit d'intérêt public n'exclut pas une réduction de loyer selon l'art. 259d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 2.2, BOHNET/ MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 36 ad art. 259d CO). Selon l'art. 8 CC, il appartient au locataire qui se prévaut d'un défaut de la chose louée d'en prouver l'existence (LACHAT, op. cit., ch. 11.1.4 p. 248).

### **E. 2.3**

Conformément aux art. 259a et ss CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, une réduction proportionnelle de loyer. Cette réduction peut être exigée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b CO; art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, sous réserve des atteintes permanentes où la jurisprudence admet une restriction de 2% (SAVIAUX, Réduction de loyer, Chantier dans le voisinage de l'objet loué, in Cahiers du bail, 1/13, p. 4). Il appartient au locataire de prouver que le bailleur avait connaissance du défaut, ainsi que la date de cette connaissance (LACHAT, op. cit., p. 260; BOHNET/ MONTINI, op. cit., n os 11-12 ad art. 259d CO). L'essentiel est que le bailleur ait connaissance du défaut, peu importe qu'il l'ait appris personnellement, ou qu'il en ait été informé par l'un de ses auxiliaires, ou par le locataire lui-même. L'existence d'un chantier voisin ne peut pas être considérée comme un défaut si aucun des locataires de l'immeuble ne s'en est plaint. A défaut de plainte, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut ( ACJC/862/2001 ).

### **E. 2.4**

S'agissant du calcul de la quotité de la réduction de loyer, il y a lieu de procéder selon la méthode dite "proportionnelle" : on compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer d'un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage de la chose, de façon à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 , consid. 4.1 et 126 III 388 , consid. 11c; LACHAT, op. cit., p. 257). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). Une appréciation en équité est admise, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique. Tel est le cas notamment des nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période, car les preuves de l'intensité des nuisances et l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour (BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 19 ad art. 259d CO et réf. citées). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.4 et 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid.

3.3). En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyers sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25 %. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière et des trépidations engendrés par ce type de travaux; ce taux représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes ( ACJC/115/2006 ). Le Tribunal fédéral a admis, dans le cadre de la démolition et la reconstruction d'un immeuble mitoyen, une réduction de loyer de 60% pour une première phase de travaux plus intense, puis de 25% dans le cadre de travaux rendant presque inutilisables les locaux d'une agence de placement, dont l'activité consistait à 80% en des entretiens avec des clients de vive voix ou par téléphone, contraignant les collaborateurs de l'agence à organiser leurs entrevues à l'extérieur, dans des restaurants ou dans le hall d'un hôtel du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2). La Cour de justice a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20% pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur le domaine public (interventions sur les voies et les quais de la gare Cornavin, liaison ferroviaire Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse et Tramway Cornavin - Meyrin - Cern) à proximité du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end ( ACJC/578/2009 ).

## **E. 2.5**

En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties qu'un important chantier d'aménagement du domaine public, lié à l'aménagement du TCOB, ainsi que des travaux de rénovation de l'immeuble sis à la rue E\_\_\_\_\_ se sont déroulés à la même époque à proximité, respectivement en face de l'immeuble dans lequel les appelants exploitent un salon de coiffure, comme l'ont retenu les premiers juges. Il n'est pas non-plus contesté par les parties que le chantier lié au TCOB a porté sur des travaux publics d'une grande envergure dont les nuisances (excès de bruit et de poussière, gêne de la visibilité et de l'accès au salon, vibrations) ont excédé ce qui est tolérable en milieu urbain, tant dans leur intensité que dans leur fréquence, ouvrant le droit à une réduction proportionnelle de loyer, comme retenu à raison par les premiers juges.

## **E. 2.6**

2.6.1 S'agissant du calcul de la quotité de la réduction de loyer, les premiers juges ont arrêté à 5% du 1<sup>er</sup> août 2009 au 31 décembre 2011 la réduction de loyer pendant les travaux du TCOB et de la rue E\_\_\_\_\_ et à 3% du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 septembre 2012 celle concernant le réaménagement de la place D\_\_\_\_\_. Les premiers juges ont considéré que les nuisances du cas d'espèce ne pouvaient pas être considérées comme des défauts graves affectant l'usage de la chose louée, bien que dépassant la tolérance que l'on peut exiger des locataires en milieu urbain, les locataires ayant admis avoir pu travailler en tout temps, bien que dans des conditions pénibles, et que leur chiffre d'affaires n'avait pas diminué, mais stagné durant la période considérée. Les premiers juges ont également retenu que les nuisances subies par les locataires étaient celles inhérentes à tout chantier urbain de ce type (bruit, poussière, vibrations, restriction de la circulation et d'accès à l'arcade) et que pendant le réaménagement de la place, l'ampleur des travaux était moindre et les nuisances n'étaient pas continues. Concernant la durée des réductions de loyer accordées en raison des travaux du TCOB et de la rue E\_\_\_\_\_, le Tribunal a retenu que l'intimée, qui ne pouvait pas

ignorer l'existence du chantier, avait été informée formellement pour la première fois de l'ampleur des nuisances supportées par les habitants de la place D\_\_\_\_\_ au plus tôt en juillet 2009, soit avant la plainte des appelants, date correspondant d'ailleurs au début de l'indemnisation par l'Etat de l'exploitante de l'arcade voisine. S'agissant de la durée des réductions de loyer concernant le réaménagement de la place D\_\_\_\_\_, non contestée par les appelants, les premiers juges ont retenu les déclarations du témoin L\_\_\_\_\_ selon lesquelles les travaux n'ont pas discontinué depuis la mise en service du tram en décembre 2011 et qu'ils se sont poursuivis jusqu'en septembre 2012.

### **E. 2.6.2**

En l'espèce, les appelants ne contestent pas le recours à une appréciation en équité par les premiers juges, ni la distinction de deux phases donnant droit à une réduction de loyer, ce qui se justifie pas le fait que la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut a varié en intensité dans le temps. Ils estiment cependant que les premiers juges ont prononcé une réduction hors de proportion avec le défaut établi, les conduisant à rendre une décision manifestement choquante. Comme déjà indiqué, il n'est pas contesté par les parties qu'il ressort de la procédure que les locaux concernés ont subi d'importantes nuisances (bruit, poussière et vibrations), dépassant la tolérance que l'on peut exiger des locataires en milieu urbain, provenant des différents chantiers à proximité immédiate de l'établissement des appelants. La Cour retient toutefois également que les locaux, situés en milieu urbain, ont toujours pu être utilisés conformément à l'usage pour lequel ils avaient été pris à bail et que les immissions en cause ne peuvent pas être qualifiées de graves, comme retenu à raison par les premiers juges. La Cour relève encore qu'un salon de coiffure génère également du bruit (sèche-cheveux) et que les clients ne sont présents que pendant une courte durée et à des occasions épisodiques dans le temps. En outre, il ressort des pièces versées à la procédure et des déclarations des nombreux témoins que les nuisances relatives au TCOB étaient continues, alors que durant le réaménagement de la place D\_\_\_\_\_ des périodes bruyantes et des périodes engendrant moins de nuisances ont alterné. La procédure a également permis d'établir que l'arcade a toujours été libre d'accès, même si celui-ci a été rendu par moment plus difficile, et que les locaux concernés ont été moins visibles à cause du matériel de chantier installé et entreposé en face de l'établissement. Concernant la durée de la réduction de loyer accordée en raison des travaux du TCOB et de la rue E\_\_\_\_\_, contestée par les appelants, le Tribunal a retenu, à juste titre, que la bailleuse avait été informée formellement pour la première fois de l'ampleur des nuisances supportées par les habitants de la place D\_\_\_\_\_ au plus tôt en juillet 2009, de sorte que c'est bien à partir de cette époque que la réduction de loyer doit prendre effet. Même si le chantier a démarré au début de l'année 2009, il n'en reste pas moins qu'il résulte de la procédure que les nuisances ont commencé à l'époque retenue par le Tribunal. Cet élément est corroboré par le fait que l'Etat a commencé à indemniser l'exploitante de l'arcade voisine à cette même époque, comme admis par les premiers juges. Par ailleurs, le grief des appelants reprochant au Tribunal d'avoir favorisé les témoignages sollicités par la bailleuse par rapport à ceux requis par les locataires n'est pas fondé. D'une part, la disproportion alléguée n'est pas établie. D'autre part, les premiers juges n'avaient pas à répéter les dires identiques des différents témoins des appelants, mais pouvaient, en un tel cas, les résumer. En outre, les appelants ne mentionnent pas d'éléments qui n'auraient à tort pas été retenus par les premiers juges; ils se contentent d'indiquer que la place faite aux témoins de l'intimée a été plus importante que celle faite à leurs propres témoins. Les premiers juges n'ont donc pas fait preuve d'impartialité à l'égard des appelants.

### **E. 2.7**

En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances précitées, la Cour considère fondés les griefs des appelants en tant que ceux-ci estiment que les premiers juges ont mésusé de leur pouvoir d'appréciation en retenant une réduction de 5%, respectivement 3% pour les périodes considérées. Même si le Tribunal est arrivé à ces chiffres en considérant la longue durée des travaux, qui a pour effet de réduire la diminution du loyer, en statuant en équité et en utilisant son large pouvoir d'appréciation, les pourcentages de réduction de loyer arrêtés par les premiers juges sont trop faibles. Le loyer sera donc réduit à hauteur de 10% du 1<sup>er</sup> août 2009 au 31 décembre 2011, respectivement de 6% du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 septembre 2012, soit pendant les mêmes périodes que celles arrêtées par les premiers juges, retenant la longue durée des travaux. L'appel est ainsi fondé en tant qu'il porte sur la quotité de réduction de loyer fixée par les premiers juges. Le jugement entrepris sera par conséquent modifié à cet égard.

### **E. 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. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 2 avril 2014 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/208/2014 rendu le 27 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29585/2010-2-D. Au fond : Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué. Cela fait et statuant à nouveau : Réduit le loyer d'A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, pour l'arcade qu'ils louent 1, place D\_\_\_\_\_, à Genève, de la façon suivante : - 10 % du 1<sup>er</sup> août 2009 au 31 décembre 2011 et - 6 % du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 septembre 2012. Confirme le jugement pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Le président : Laurent RIEBEN La greffière : Maïté VALENTE 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.