REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13966/2019 **ACJC/1112/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 29 AOÛT 2022

Entre

1) Monsieur A_____, domicilié _____,
2) Madame B_____, domiciliée _____, tous deux appelants et intimés sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 septembre 2021, comparant en personne.

et

C_____, p.a D_____ SA, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Maître Boris LACHAT, avocat, rue Saint-Ours 5, 1205 Genève, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2022.

EN FAIT

A. **a.** Par jugement JTBL/749/2021 du 16 septembre 2021, reçu le 23 septembre 2021 par A_____, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer de l'appartement de 5.5 pièces situé au 4ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève loué par A_____ et B_____, de 10% du 31 octobre 2017 au 30 novembre 2017, 18% du 1er décembre 2017 au 31 mai 2019 et 10% du 1er juin 2019 au 30 juin 2020 (ch. 1 du dispositif), autorisé A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) à compenser les loyers futurs avec le montant dû par C_____ tel qu'il résulte des réductions accordées (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a retenu l'existence de nuisances liées à la présence de l'échafaudage monté pour les besoins des travaux de rénovation de l'immeuble, durant la période courant du mois d'octobre 2017 au mois de juin 2020, à savoir l'impossibilité de bouger les volets bloqués en position fermée, ainsi que les stores, et la privation de l'usage du balcon, de même que le passage des ouvriers sur les échafaudages provoquant un sentiment d'insécurité pour les locataires; pendant la période des travaux, l'ascenseur de l'immeuble avait également subi des interruptions de fonctionnement pendant quelques jours et quelques coupures d'eau étaient intervenues.

b. Par acte expédié à la Cour de justice le 25 octobre 2021, A_____ et B_____ ont fait appel des chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement. Ils concluent à ce qu'une réduction de loyer à hauteur de 35% leur soit accordée pour la période du 1er octobre 2017 au 30 juin 2020.

Ils font valoir que le Tribunal aurait omis de retenir une série de points dans la partie en fait du jugement querellé, s'agissant de l'importance des travaux exécutés et des conséquences de ceux-ci. Ils invoquent une perte partielle de la jouissance de l'appartement litigieux et le fait que A_____ aurait été gravement lésé par les nuisances provoquées par les travaux litigieux.

L'acte d'appel a initialement été exclusivement signé par A_____.

c. C_____ a répondu à l'appel en date du 22 novembre 2021 et formé appel joint.

Sur appel principal, elle a conclu principalement à ce qu'il soit déclaré irrecevable et subsidiairement à son rejet.

Sur appel joint, elle a conclu à l'annulation des chiffres 1 et 2 du jugement attaqué, à ce qu'aucune réduction de loyer ne soit accordée aux locataires, et à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

C___ relève que l'appel est irrecevable vu l'absence de signature de B_____ et sa motivation insuffisante.

Les locataires devaient s'attendre à ce que des travaux de rénovation interviennent, vu l'ancienneté de l'immeuble. L'interruption du fonctionnement de l'ascenseur de l'immeuble pendant plusieurs jours et les coupures d'eau, l'existence de nuisances sonores lors de l'exécution des travaux, ainsi que la période durant laquelle les nuisances seraient intervenues n'étaient pas établis.

d. Par courrier du 17 décembre 2021 adressé à B_____ à l'adresse indiquée dans le mémoire d'appel du 25 octobre 2021, la Cour lui a octroyé un délai de 10 jours afin de se présenter au greffe de la Cour afin d'apposer sa signature sur le mémoire d'appel précité ou d'expédier un exemplaire signé, dans le même délai, faute de quoi l'acte d'appel ne serait pas pris en considération (art. 132 al. 1 CPC); B_____ a signé l'acte d'appel dans le délai fixé.

e. A_____ et B_____ ont répondu à l'appel joint et ont répliqué à la réponse de C_____ sur appel principal en date du 10 janvier 2022. Il a notamment été indiqué que B_____ avait déménagé depuis plus de 5 mois, à l'adresse 2_____, à Genève et que dès lors, le courrier de la Cour de justice du 17 décembre 2021 avait été adressé à l'ancienne adresse de B_____, à savoir 3_____, à E_____ [GE], raison pour laquelle il lui était parvenu que tardivement.

Ils ont de plus produit de nouvelles pièces et exposé de nouveaux allégués.

f. C_____ a dupliqué sur appel principal et répliqué sur appel joint en date du 26 janvier 2022. Elle a notamment conclu à l'irrecevabilité des allégués Nos 10 à 14 de la réplique et réponse à l'appel joint du 10 janvier 2022, et à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites à cette occasion.

g. A_____ a dupliqué sur appel joint le 1er mars 2022.

h. La cause a été gardée à juger le 10 mars 2022.

i. Par courrier du 14 mars 2022, C_____ a relevé que sur la dernière duplique ne figurait pas la signature de B_____, raison pour laquelle elle devait être déclarée irrecevable. A_____ a répondu à ce sujet par courrier du 24 mars 2022.

B. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Par contrat du 25 juin 2001, A_____ et B_____ (alors [nom de famille de A_____]) ont pris à bail un appartement de 5,5 pièces au 4ème étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, propriété de C_____.

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours, du 15 juillet 2001 au 31 juillet 2006, renouvelable tacitement.

Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 2'831 fr., charges comprises.

A_____ occupe l'appartement seul depuis plusieurs années.

b. La gestion de l'immeuble a été confiée à D_____ SA.

c. Par courrier du 28 septembre 2016, A_____ s'est plaint auprès de D_____ SA d'une panne d'ascenseur survenue la veille et du fait que l'eau chaude tardait à arriver dans son appartement. Il a réitéré ses plaintes le 2 novembre 2016 avant d'accepter, le 16 décembre 2016, l'indemnité proposée par la bailleresse à titre de dédommagement.

d. Par courrier du 12 septembre 2017, la bailleresse a informé les locataires de l'immeuble du fait qu'elle allait procéder à compter du mois d'octobre 2017 à la transformation des combles et à la rénovation des façades du bâtiment, impliquant :

- La pose d'un échafaudage;

- L'aménagement de deux appartements dans les combles;

- Le renforcement des dalles des combles;

- Des travaux de maçonnerie divers;

- La rénovation et l'isolation de la toiture;

- La création d'une buanderie au sous-sol;

- La rénovation des façades côtés cour et rue;

- La modernisation des installations de production de chaleur.

e. Les échafaudages ont été montés dans le courant du mois d'octobre 2017.

f. A_____ s'est plaint à la régie le 17 novembre 2017 du fait que la présence des échafaudages devant ses fenêtres l'empêchait de fermer les volets des chambres à coucher et le contraignait à baisser les stores du salon et de la salle à manger pour éviter les cambriolages. Il s'est également plaint de nuisances sonores liées à des coups de marteau et de la persistance et aggravation des problèmes de distribution d'eau chaude et a sollicité une réduction de loyer de 30% du fait des nuisances liées à la rénovation de l'immeuble.

g. La régie a répondu le 28 novembre 2017 qu'elle reviendrait à lui à la fin des travaux à ce sujet. Quant au problème d'eau chaude, consistant en un important décalage entre

le premier soutirage d'eau chaude et son arrivée dans les étages supérieurs, il était selon elle inhérent à l'âge de l'immeuble et il n'y serait pas remédié.

h. Tout en maintenant la teneur de son précédent courrier, A_____ s'est également plaint le 12 décembre 2017 de nuisances sonores liées aux travaux de démolition ayant eu lieu dix jours auparavant**.**

i. La régie a précisé le 15 janvier 2018 que ces travaux avaient eu lieu du 12 au 15 décembre 2017. Elle a par ailleurs proposé de faire installer des rideaux obscurcissant à l'intérieur des pièces pourvues de volets, lesquels étaient bloqués en position ouverte selon un choix fait par les locataires.

j. A_____ s'est plaint de la persistance des nuisances sonores par trois plis des 26, 31 janvier et 6 février 2018.

k. Par requête déposée le 21 juin 2019 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée le 12 septembre 2019, et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 10 octobre 2019, les locataires ont conclu à une réduction de loyer de 45% pour la période courant du 1er octobre 2017 à la fin des travaux et à la compensation du montant dû par C_____ à due concurrence sur les loyers futurs.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont allégué avoir subi les nuisances suivantes en lien avec le chantier de réfection de leur immeuble : pose d'échafaudages devant toutes les fenêtres dans 5 pièces, d'octobre 2017 à juin 2019; impossibilité totale de fermer les volets des trois chambres à coucher d'octobre 2017 à juin 2019; froid en hiver et lumière en été pendant 19 mois complets; coupures d'eau quasi hebdomadaires depuis janvier 2018 jusqu'à juin 2019; bruits permanents, insupportables et incessants de perceuses, marteaux piqueurs et scies du lundi au vendredi de novembre 2017 à janvier 2019; pose d'une crépine d'évacuation de déchets de matériaux de chantier devant le balcon du salon entre novembre 2017 et juin 2019; impossibilité de jouissance du balcon et enlèvement des plantes pendant 19 mois; vitres et tablettes de fenêtres de toutes les pièces salies en permanence pendant 19 mois; absence d'ascenseur pendant 2 mois. Ils ont également allégué qu'un chantier de rénovation d'un immeuble situé en face du leur avait amplifié le bruit pendant six mois.

l. Dans sa réponse du 13 décembre 2019, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

A l'appui de ses conclusions, elle a notamment précisé que les travaux de démolition n'avaient duré que quatre jours, que l'ascenseur avait été en rénovation durant un mois pendant les vacances d'été 2019, et qu'il y avait eu quatre coupures d'eau durant l'été 2018.

m. Les travaux se sont achevés le 30 juin 2020, date à laquelle les échafaudages ont été enlevés.

n. Dans le cadre de la procédure de première instance, les témoins suivants ont été entendus lors des audiences des 26 novembre 2020 et 9 mars 2021 :

F_____, habitant au 4e étage de l'immeuble depuis 28 ans et voisine de palier de A_____, a expliqué que lors de l'installation des échafaudages, la sapine d'évacuation des gravats ne se trouvait pas sur son balcon et qu'elle n'avait pas été obligée de fermer les stores. A son sens, les travaux débutaient aux alentours de 7h30 et se terminaient vers 18h00. Ils avaient réellement commencé au début de l'année 2018 et il y avait eu plusieurs interruptions de chantier. Il y avait également eu des travaux sur l'esplanade sans qu'elle puisse dire s'ils étaient reliés au chantier ou non. Durant le chantier, l'ascenseur avait connu de très nombreuses pannes et immobilisations, parfois durant 15 jours, ce souvent sans notification ou alors la veille.

G_____, habitant au 3e étage de l'immeuble depuis 9 ans, a indiqué que seuls les échafaudages se trouvaient devant son appartement et non la sapine. Elle n'avait pas été obligée de laisser ses stores fermés, dans la mesure où elle avait pu les ouvrir juste avant l'installation des échafaudages. Elle avait parfois entendu des travaux avant d'aller au travail et ils se terminaient selon elle aux alentours de 16h30-17h00. Les travaux les plus bruyants avaient eu lieu lorsque la dalle avait été installée pour les appartements du 6ème étage, engendrant de nombreux coups, pendant plusieurs semaines. Le bruit de la sapine était réellement perceptible, étant précisé que des gravats avaient été évacués durant plusieurs mois, sans doute également en raison des travaux de réfection du crépi de la façade de l'immeuble.

H_____, habitant au 3e étage de l'immeuble, a indiqué que le chantier ne démarrait pas avant 7h00. Les nuisances sonores y relatives duraient du matin au soir. La présence d'échafaudages avait empêché le mouvement des stores. A son sens, les échafaudages étaient restés en place jusqu'au printemps 2019, les balcons étant de nouveau utilisables en été 2019.

I_____, habitant au 5e étage de l'immeuble depuis 30 ans, au-dessus de l'appartement de A_____, a précisé que durant les travaux, il pouvait ouvrir les stores. Étant situé juste en-dessous des travaux ayant eu lieu dans les combles, il avait entendu beaucoup de bruit durant plus d'un an et demi. Les travaux débutaient vers 7h30-8h00 et se terminaient vers 16h30, le bruit étant continu durant ce laps de temps.

J_____, habitant au 3e étage de l'immeuble depuis 2017, juste en-dessous de l'appartement de A_____, a expliqué que la pose des échafaudages avait eu pour effet de bloquer les volets dans leur position, soit fermée le concernant, ce qui avait duré quatre à six semaines. Par la suite, l'entreprise avait ouvert les volets, lesquels étaient restés bloqués dans cette position, durant quatre à six autres semaines, ce qui avait

nécessité de sa part la pose de draps devant les fenêtres. S'agissant du bruit, il avait été dérangé par celui-ci, principalement en lien avec le bruit de la perceuse et le va-et-vient des différents corps de métier. La sapine passait devant son balcon mais il n'arrivait pas à dire si cet élément causait des nuisances sonores ou non. L'existence de bâches en plastique tout autour de l'échafaudage avaient réduit la lumière.

K_____, médecin traitant de A_____, déliée de son secret professionnel par celui-ci, a confirmé l'influence négative des travaux sur la santé de son patient, en particulier s'agissant de la qualité de son sommeil.

o. Les parties ont déposé leurs écritures de plaidoiries finales en date des 15 et 17 juin 2021. Dans leurs dernières écritures, les locataires ont conclu à une réduction de loyer de 45% pour la période courant du 1er octobre 2017 au mois de juin 2020, persistant pour le surplus dans leurs précédentes conclusions.

Au résumé des défauts et nuisances causés par le chantier déjà exposé dans leur demande du 10 octobre 2019, les locataires ont par ailleurs invoqué l'existence d'un défaut lié au changement des fenêtres et à l'obscurité y relative pendant deux mois.

La bailleresse a, pour sa part, persisté dans ses conclusions.

p. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à réception des plaidoiries écrites des parties.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN *in* Commentaire Romand, Code de procédure civile, 2e éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, par-devant le Tribunal des baux et loyers, les appelants ont sollicité une réduction de loyer de 45% dès le 1er octobre 2017 jusqu'au 30 juin 2020. Au regard du montant du loyer (2'831 fr.) et de la réduction possible au jour du dépôt de l'appel (ACJC/1846/2019 du 16 décembre 2019 consid. 1.1), la valeur litigieuse sur cet aspect des conclusions peut se chiffrer à 38'218 fr. 50 (2'831 fr. × 30 mois × 45% = 38'218 fr. 50).

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

1.3 L'appel doit être interjeté dans le délai prescrit et selon la forme requise par la loi pour être déclaré recevable (art. 130, 131, 145, 311 al. 1 CPC). Il doit notamment être signé par les parties (art. 130 al. 1 CPC).

Le tribunal fixe un délai pour la rectification des vices de forme telle l'absence de signature ou de procuration. À défaut, l'acte n'est pas pris en considération (art. 132 al. 1 CPC).

1.4 En l'espèce, l'acte d'appel du 25 octobre 2021 ne comportait pas la signature de B_____.

Par courrier du 17 décembre 2021, un délai de 10 jours a été accordé à cette dernière pour se présenter au greffe de la Cour afin d'apposer sa signature sur le mémoire d'appel, ce que celle-ci a fait dans le délai fixé.

L'acte d'appel est en outre suffisamment motivé contrairement à ce que soutient l'intimée. L'on comprend en effet à sa lecture que les appelants estiment que les nuisances subies justifiaient une réduction de loyer plus importante que celle octroyée par le Tribunal.

Dès lors, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi, l'appel est recevable.

L'appel joint est également recevable.

La question de la recevabilité de la duplique sur appel joint déposée par A_____ le 1er mars 2022 et non signée par son épouse peut rester ouverte, cette écriture ne contenant pas d'élément pertinent pour l'issue du litige.

1.5 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.6 Selon l'article 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

Le terme « sans retard », signifie que la partie à l'instance d'appel qui entend se prévaloir de faits ou moyens de preuve nouveaux doit le faire dès que possible ce qui, la plupart du temps, coïncidera avec l'introduction du mémoire d'appel (art. 311 CPC), respectivement avec le dépôt de la réponse (art. 312 CPC), cas échéant avec la

présentation d'un appel joint (art. 313 CPC) et de la réponse à ce dernier. A supposer que la connaissance de ces faits survienne postérieurement à ces échanges d'écritures, il incombera à la partie concernée d'intervenir auprès de l'instance d'appel au plus vite, dans la phase des débats (art. 316 CPC) (JEANDIN, *in* Commentaire Romand du Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, ad art. 317 CPC, n. 7, p. 1534).

Les faits et moyens de preuve recevables en application de l'art. 317 al. 1 CPC – peu importe qu'il s'agisse de vrais ou de faux nova – peuvent être introduits tant et aussi longtemps que la phase des délibérations n'a pas commencé (JEANDIN, *op cit*., ad art. 317 CPC, n. 7a, p. 1534).

S'agissant de la deuxième condition, contrairement à la précédente qui concerne indistinctement les vrais et faux novas, celle-ci ne concerne par définition que les faux novas, à savoir les faits et moyens de preuve qui existaient déjà lors de la fixation de l'objet du litige devant la première instance (art. 229 CPC) : il incombe au plaideur qui désire les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (art. 317 al. 1 let. b CPC) (JEANDIN, *op cit*., ad art. 317 CPC, n. 8, p. 1534).

La notion de diligence requise – qui ne doit pas être interprétée trop sévèrement au détriment de l'intérêt à ce que l'arrêt de l'instance supérieure atteigne l'objectif de vérité matérielle inhérent à tout système de procédure – doit prendre en considération le principe de la bonne foi (art. 52 CPC) eu égard notamment à l'attitude de la partie adverse (arrêt du Tribunal fédéral 5A_621/2012, consid. 5.4 du 20 mars 2013).

1.6.1 En l'espèce, les pièces n. 26 à 30 et 32 déposées par les appelants sont antérieures au 18 juin 2021, date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger. Elles auraient pu être produites devant le Tribunal, de sorte qu'elles sont irrecevables, à l'instar des allégations qu'elles contiennent.

S'agissant de la pièce n. 31, celle-ci est recevable mais dénuée de pertinence pour trancher le litige.

La pièce n. 33, soit le courrier de Cour du 17 décembre 2021 adressé à l'appelante, fait partie intégrante des actes de procédure, et figure donc déjà dans le dossier de la Cour de justice.

2. **2.1** Les appelants se plaignent de la quotité des réductions que le Tribunal leur a accordées. Ils estiment qu'une réduction de loyer à hauteur de 35% devrait leur être octroyée, pour la période courant du 1er octobre 2017 au 30 juin 2020, vu l'importance des travaux et la conséquence de ceux-ci.

2.1.1. 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).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2). Pour déterminer si la chose louée n'est pas dans un état approprié à l'usage convenu, il convient de prendre en compte également des éléments subjectifs liés à la personne du locataire, cela à la condition que le bailleur en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat (LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 259 et 260).

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 complétement. 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 (LACHAT/RUBLI, *op. cit*., p. 273 et 274; AUBERT, Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd. 2017, 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 (LACHAT/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 put consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT/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).

2.1.2 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), de sorte que la réduction de loyer est due même si le locataire ne fait pas effectivement usage des locaux (LACHAT/RUBLI, *op. cit*., p. 311, note 70 et références citées; ACJC/726/2008 du 16 juin 2008).

Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer - par exemple parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4) - une appréciation en équité est admissible. Le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 14 ad art. 259d CO). Il tient également compte des particularités de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C.219/2005 précité, consid. 2.4 *in fine*; ACJC/601/2017 du 22 mai 2017).

2.2 En l'espèce, les appelants prétendent que les travaux auraient duré pendant près de deux ans et sans interruption.

Ils font référence à une ancienne jurisprudence (SJ 1979, p. 145-146), selon laquelle les locataires d'un immeuble en chantier auraient droit à une réduction de loyer de 35%, sans pour autant démontrer les similitudes de cet arrêt avec le présent cas.

Par ailleurs, ils n'apportent pas d'éléments permettant de considérer que la quotité des réductions de loyers octroyées par le Tribunal serait insuffisante.

En effet, les premiers juges ont cité de nombreuses jurisprudences en la matière, et se sont référés aux quotités de réduction de loyers en ressortant pour étayer leur raisonnement.

Ces jurisprudences sont les suivantes :

- ACJC/972/1999; ACJC/1257/2001; SJ 1986 p. 195; ACJC/115/2003; ACJC/467/1996; ACJC/1350/2000 : s'agissant d'un chantier impliquant la réfection d'une façade, l'aménagement de combles, la rénovation du couloir et le remplacement de l'ascenseur, entraînant des nuisances permettant de réduire le loyer de 10 à 25% ;

- ACJC/220/2001; ACJC/1135/2001 : concernant un chantier impliquant la rénovation complète d'une façade pendant plusieurs mois, affectant la luminosité et l'intimité dans l'appartement, rendant les balcons et terrasse inutilisables, sous-entendant l'utilisation de marteaux-piqueurs, de moyens de lavage à haute pression

et incluant le changement de fenêtres, ce qui a entraîné des nuisances permettant de réduire le loyer à hauteur de 15%;

- ACJC/1482/2004 du 6 décembre 2004 : en lien avec la réfection de quelques logements d'un immeuble, la transformation de la buanderie et la rénovation de la cage d'escaliers, entraînant une réduction de loyer à hauteur de 7%;

- ACJC/972 du 4 octobre 1999 R. c/ SI G. : s'agissant de la rénovation des façades, la création d'un ascenseur et l'aménagement des combles (bruit, poussières, échafaudages, entraînant des nuisances permettant de réduire le loyer à hauteur de 10%;

- ACJC/931/2014 du 6 août 2014 : concernant la rénovation d'un immeuble (rénovation du système de distribution d'eau chaude et d'eau froide, rénovation des cuisines et des salles de bains, changement des fenêtres, réfection complète des façades, des parties communes, des ascenseurs et de l'isolation extérieure), ayant entraîné des nuisances inhérentes à ce type de chantier permettant de réduire le loyer de 10%, et de 5% supplémentaires durant la rénovation de la salle de bains et de la cuisine des locataires;

- ACJC/1198/2006 du 6 novembre 2006 : relatif à la rénovation complète d'un immeuble pendant une durée de 20 mois ; ampleur variable des nuisances durant les travaux, d'où une faible réduction de loyer appliquée à toute la durée du chantier, soit de 15%;

- ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000 : concernant des nuisances d'intensité variable d'un chantier consistant en la réfection de façades, changement de vitrages et de stores (pose d'échafaudages et de goulottes, suivis de travaux à l'intérieur de l'immeuble avec transformation d'appartements (murs démolis), dévaloir et ascenseur, et de travaux d'aménagement du jardin et du parking), permettant une réduction de loyer de 25%;

- ACJ du 16 décembre 1985 SI X c/ S : en cas de privation intermittente d'eau chaude, une réduction de loyer de 5% est octroyée.

Or, les appelants n'ont pas expliqué pour quels motifs les jurisprudences citées par le Tribunal ne pouvaient trouver application en l'espèce, ni tenté d'expliquer la raison pour laquelle les quotités des réductions retenues par l'autorité précédente seraient injustifiées.

Le Tribunal a par ailleurs pris en considération les déclarations des témoins entendus durant la procédure, soit d'autres habitants de l'immeuble.

En effet, il ressort du jugement attaqué que les témoins entendus ont « *confirmé l'existence des nuisances sonores importantes et régulières durant le chantier, liées à*

la pose et dépose des échafaudages, ainsi qu'à la destruction des greniers, à la pose de la dalle pour les nouveaux appartements des combles, et à l'usage de la sapine servant à l'évacuation des déchets, laquelle se trouvait devant le salon des demandeurs. Des bruits de percement, type marteau-piqueur, étaient également perceptibles. Le témoin I_____ a précisé que les nuisances sonores avaient été importantes durant un an et demi, ce qui corrobore en partie les allégations des demandeurs quant à la durée de ces nuisances, qu'ils ont indiqué dans leurs écritures avoir duré de nombre 2017 à juin 2019. Il sera donc retenu l'existence de nuisances sonores du 1er décembre 2017, période à laquelle les travaux de destruction, les plus bruyants, ont débuté, à fin mai 2019, soit une durée d'un an et demi.

Durant cette même phase, l'ascenseur a subi des interruptions de fonctionnement pendant quelques jours et quelques coupures d'eau sont intervenues » (consid. 2c du jugement attaqué, p. 11).

Ainsi, il a été notamment tenu compte de la période pendant laquelle les nuisances sonores étaient les plus importantes; les appelants n'ont par ailleurs pas démontré que les nuisances sonores auraient été de même intensité durant toute la durée des travaux.

Il n'est pas établi, contrairement à ce que soutiennent les appelants, que l'ascenseur a été en panne pendant deux mois. Le changement de toutes les fenêtres de l'immeuble n'est quant à lui pas un fait notoire. Il n'est pas non plus démontré que les appelants ont subi des nuisances justifiant une réduction de loyer en lien avec le changement des fenêtres.

Par conséquent, vu les jurisprudences citées dans le jugement attaqué et les circonstances du cas d'espèce, les premiers juges ont correctement établi les quotités des réductions de loyer accordées aux appelants.

Sur appel principal, le jugement entrepris sera dès lors confirmé et les appelants déboutés de leurs conclusions.

3 **3.1** Sur appel joint, l'intimée reproche au Tribunal d'avoir pris en considération certains témoignages d'habitants de l'immeuble plutôt que celui de F_____, voisine de palier des appelants, dont la situation pendant les travaux litigieux serait la plus proche de celle des appelants et partant, la plus pertinente.

3.2 Chaque partie doit, si la loi ne prescrit pas le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC). Un fait n'est établi que si le juge en est convaincu (arrêts du Tribunal fédéral 4A_491/2008 du 4 février 2009 consid. 3; 5C_63/2002 du 13 mai 2002 consid. 2). Le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). Ce faisant, le tribunal décide d'après sa conviction subjective personnelle si les faits se sont produits ou non, c'est-à-dire s'ils sont prouvés ou non (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2001, n. 1105). Le

juge forge sa conviction sur la base de sa seule appréciation de toutes les preuves qui auront été réunies au cours de la phase probatoire (ATF 132 III 109 consid. 2; JEANDIN, L'administration des preuves, *in* Le Code de procédure civile, aspects choisis, 2011, p. 93).

L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que le fait s'est produit, et partant, s'il peut le retenir comme prouvé (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2015 consid. 5.2).

Le principe de la libre appréciation des preuves est par exemple violé lorsque l'on dénie par avance à certains moyens de preuve, de façon générale, la force probante, ou lorsqu'en appréciant des preuves, le tribunal ne suit pas sa propre conviction (arrêt du Tribunal fédéral 5A_250/2012 du 18 mai 2012 consid. 7.4)

3.3 En l'espèce, l'intimée relève que F_____ considérait les horaires des travaux comme « tout à fait corrects », et qu'ils n'auraient jamais eu lieu durant la soirée. Le Tribunal aurait ainsi fait abstraction de ce témoignage, et aurait erré en retenant que les témoins avaient confirmé l'existence de nuisances sonores importantes et régulières.

A titre liminaire, il sied de préciser que le Tribunal a pris en considération le témoignage de F_____, tel qu'il ressort de la partie en fait du jugement querellé (point O).

Il convient par ailleurs de relever que cette dernière a effectivement confirmé l'existence de ces nuisances sonores, contrairement à ce que prétend l'intimée : « *Le chantier était très bruyant au moment de la pose des échafaudages ainsi qu'au moment de la dépose, ce qui est normal. Il y avait également le bruit de la sapine, de même que des percements (...) Je voudrais ajouter que ce qui a fait beaucoup de bruit c'est surtout la démolition des greniers qui a duré plusieurs semaines (...) je peux simplement dire que cela était bruyant.* » (Déclarations de F_____, Procès-verbal de l'audience de débats du 26 novembre 2020).

Ainsi, non seulement l'autorité précédente s'est fondée sur le témoignage de F_____, mais également sur les déclarations de tous les autres habitants de l'immeuble.

En effet, selon H_____, habitant au 3ème étage de l'immeuble concerné, les nuisances sonores relatives au chantier duraient du matin au soir. I_____, habitant au 5ème étage de l'immeuble depuis 30 ans, au- dessus de l'appartement de A_____, a déclaré avoir entendu beaucoup de bruit durant plus d'un an et demi. Les travaux débutaient vers 7h30-8h00 et se terminaient vers 16h30, le bruit étant continu durant ce laps de temps. J_____, habitant au 3ème étage de l'immeuble concerné depuis

2017, juste en-dessous de l'appartement d'A_____, a relevé avoir été dérangé par le bruit du chantier, principalement en lien avec le bruit de la perceuse et le va-et-vient des différents corps de métier.

Par conséquent, le Tribunal n'a pas erré en retenant que les témoins entendus avaient confirmé l'existence de nuisances sonores importantes et régulières.

Le même raisonnement trouve application pour l'existence des interruptions de fonctionnement de l'ascenseur et l'existence des coupures d'eau : celles-ci ressortent également des témoignages recueillis.

4. **4.1** L'intimée allègue que les nuisances sonores pendant les travaux seraient en réalité inexistantes. Elle indique que les appelants n'auraient pas apporté la preuve de leur existence, notamment par l'enregistrement sonore de celles-ci.

4.2 Selon l'art. 168 al. 1 CPC, figurent notamment parmi les moyens de preuve admissibles le témoignage, les titres, les renseignements écrits, l'interrogatoire et la déposition de partie

Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuves autorisés (SCHWEIZER, *in* Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 19 ad art. 157 CPC).

Ainsi, toute personne qui n'a pas la qualité de partie peut témoigner sur des faits dont elle a eu une perception directe (art. 169 CPC).

4.3 En l'espèce, il ressort de la procédure que les témoins ont confirmé l'existence de nuisances sonores durant le chantier litigieux, ainsi que la durée de celles-ci.

En d'autres termes, celles-ci ont été établies par un moyen de preuve, soit le témoignage.

Ainsi, il n'était pas nécessaire pour les appelants de verser par ailleurs à la procédure un enregistrement sonore.

Dès lors, la preuve de l'existence des nuisances sonores a été apportée.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

5. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 25 octobre 2021 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/749/2021 du 16 septembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13966/2019.

Déclare recevable l'appel joint formé par C_____ contre ce même jugement.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Elodie SKOULIKAS et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le Président :	La greffière :
Laurent RIEBEN	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.