



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16716/99

ACJC/106/06

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre d'appel en matière de baux et loyers****AUDIENCE DU LUNDI 6 FEVRIER 2006**

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés tous deux _____ [GE], appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mai 2005, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

d'une part,

Et

CAISSE DE PREVOYANCE C_____, sise _____ [GE], intimée, comparant par Me Yves JEANRENAUD, avocat, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

D'autre part.

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

EN FAIT

- A.** Par jugement du 24 mai 2005, communiqué aux parties par plis du 2 juin 2005, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 10% pendant un mois et demi, soit de mi-avril à fin mai 1999, le loyer de l'appartement de 4 pièces occupé par A_____ et B_____ au 1^{er} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à D_____ (Genève) et a condamné la Caisse de prévoyance C_____ (ci-après : la C_____) à rembourser à A_____ et B_____ le trop-perçu. Il a pour le surplus débouté les parties de toutes autres conclusions. En substance, le Tribunal a retenu que la présence d'un chantier à proximité immédiate de l'appartement des locataires constituait un défaut entraînant une réduction du loyer; il a fixé la date de prise d'effet de cette réduction au moment où l'existence des nuisances a été portée à la connaissance de la bailleuse, soit à mi-avril 1999. S'agissant de la présence de l'immeuble nouvellement construit, le Tribunal a écarté toute diminution ultérieure du loyer de ce fait.

Par acte expédié au greffe de la Cour le 4 juillet 2005, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement dont ils demandent l'annulation. Ils sollicitent une réduction de loyer pendant toute la durée du chantier, soit du 24 juillet 1998 au 31 octobre 1999, puis concluent à une réduction définitive de loyer de 10% dès le 1^{er} novembre 1999.

Pour sa part, la C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

- B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :
- a.** Par contrat du 1^{er} mars 1997, la C_____ a remis à bail à A_____ et B_____ un appartement de 4 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____ à D_____ (Genève). Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et dix mois, soit du 1^{er} mars 1997 au 31 décembre 1998 et se renouvelle ensuite tacitement d'année en année. Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 17'532 fr., soit 1'581 fr. par mois.

Les terrains entourant l'immeuble se trouvent en zone à bâtir 5 et en zone de développement 3. Jusqu'en été 1998, la parcelle comprise entre l'immeuble et le chemin 2_____ était boisée et comportait deux villas; depuis les étages supérieurs, on pouvait jouir d'une vue dégagée sur le Salève et le Jura. Les locataires allèguent avoir reçu de la régie, lors de la conclusion de leur bail, des assurances selon lesquelles la situation ne changerait pas et qu'aucune construction ne pourrait être érigée. Sur les sept témoins entendus par le Tribunal, seuls trois – dont un locataire agissant en réduction de loyer dans une autre procédure – se sont exprimés sur le sujet : selon le premier, la régie avait indiqué que les propriétaires des villas ne voulaient pas vendre; selon le second – qui a reconnu que l'une des villas était squattée – la régie avait assuré que rien

ne serait construit; selon le troisième, la régie avait indiqué que les terrains appartenaient à des privés, raison pour laquelle il n'avait pas été possible de bâtir des immeubles.

Le bail conclu entre la C_____ et A_____ et B_____ ne comporte aucune précision ou assurance quant à l'environnement de l'appartement. La représentante de la propriétaire a toujours contesté avoir donné des assurances relatives à l'absence de construction sur la parcelle comprise entre l'immeuble et le chemin 2_____.

b. En juillet 1998, la société E_____ a entrepris la construction de deux immeubles locatifs sur la parcelle précitée. Le chantier a duré jusqu'en octobre 1999. Le gros œuvre a pris fin le 31 mai 1999, la dernière étape ne concernant que des travaux de finition.

Les témoins ont fait part pendant le chantier de nuisances sonores (trax, bétonneuse, perceuse et marteau-piqueur) : il fallait alors garder les fenêtres fermées et on ne pouvait plus utiliser les balcons. Les horaires du chantier ont été conformes à l'usage : il a parfois débuté la matin à 6h30, mais prenait fin en règle générale vers 17h00 ou 18h00. Deux témoins ont évoqué des travaux nocturnes jusqu'à 23h00, à six reprises en tout et pour tout. Les locataires se sont également plaints du manque d'intimité de leur appartement pendant le chantier, des ouvriers travaillant à la hauteur de leurs fenêtres. Les locataires du rez-de-chaussée, enfin, ont pâti de la présence d'une palissade à cinq mètres de leur terrasse.

c. A la fin du mois d'août 1998, la famille F_____, locataire de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____, a envoyé à tous ses voisins un courrier leur demandant de participer à une démarche conjointe auprès de la régie. La lettre destinée à la régie était jointe en annexe : cette lettre exposait les nuisances rencontrées et sollicitait une réduction de loyer. A_____ et B_____ ont signé le courrier de la famille F_____, qui l'a ensuite transmis à la régie. Dans son chargé de pièces devant le Tribunal, la C_____ a visé ce courrier sous la dénomination « *lettres adressées à fin août 1998 par les locataires B_____/A_____, F_____ et G_____ à [la régie] H_____* ». Par courrier du 13 octobre 1998, la régie accusait réception de la lettre de A_____ et B_____ : elle indiquait s'être rendue sur place pour apprécier les désagréments subis par les locataires et avoir pris toutes les mesures pour limiter les nuisances inhérentes au chantier; de la sorte, les prétentions émises n'étaient pas justifiées de l'avis de la régie.

Le 17 avril 1999, plusieurs locataires – dont A_____ et B_____ – ont répété les nuisances dont ils souffraient et sollicité en conséquence une réduction de leur loyer de l'ordre 30%. Le 17 mai suivant, la régie informait les locataires que le gros œuvre du chantier prenait fin et que les désagréments inhérents à tout

chantier allaient donc cesser; s'agissant de la moins-value, la mandataire de la C _____ informait les locataires qu'elle ne pouvait pas entrer en matière.

d. Après la construction des immeubles, les locataires se sont plaints de la modification de l'environnement de leur habitation. A _____ et B _____ exposent ainsi avoir désormais la vue sur un immeuble d'une taille supérieure au leur : ils ne jouissent plus du calme qui régnait auparavant, du fait que les habitants du nouvel immeuble passent devant leur appartement et leur balcon.

Selon les plans déposés, la distance entre l'un des nouveaux immeubles et celui occupé par A _____ et B _____ est d'une douzaine de mètres environ.

e. Par demande déposée auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 24 juin 1999, A _____ et B _____ ainsi que trois autres locataires ont requis une réduction de leur loyer de 35% du 24 juillet 1998 jusqu'à la fin du chantier, puis de 10% de manière définitive. Ils sollicitaient également le remboursement du loyer trop-perçu.

La C _____ a conclu au déboutement des locataires et le Tribunal a rendu, après enquêtes, le jugement dont est appel.

- C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en réduction de loyer dont la capitalisation constituerait une somme supérieure à 8'000 fr., le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

2. Dans un premier temps, les appelants critiquent le taux de réduction appliqué par le Tribunal pendant la durée des travaux et remettent en cause la date de prise d'effet de cette réduction.

2.1. Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative

ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504 consid. 4.1; USPI, Droit suisse du bail à loyer - Commentaire, Genève 1992, n. 15 ad art. 259d CO, p. 234-235; TERCIER, Les contrats spéciaux, 3e éd., 2003, p. 276 n. 1906). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

Ainsi, la Cour de céans a déjà eu l'occasion de juger qu'il se justifiait de réduire de 10% le loyer en cas de rénovation des façades, de création d'un ascenseur, d'aménagement des combles (bruit, poussière, échafaudages : ACJ n° 972 du 4.10.99 R. c/ SI G). De manière plus générale, la jurisprudence admet, selon l'intensité des travaux pour une transformation lourde d'un immeuble voisin, une réduction de loyer de 10 à 15% (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001; ACJ du 12.11.1984, ACJ du 1.06.1987, ATF du 24.09.1985 = SJ 1986 p. 195). Une réduction de 40% de loyer a été exceptionnellement accordée à un centre d'enseignement de langue et de traduction dans le cas de réfection des parties communes d'un immeuble avec utilisation d'une tronçonneuse et de marteaux-piqueurs (SJ 1986 p. 195).

2.2. En l'espèce, les locataires ont souffert pendant une année de la construction d'un immeuble d'habitation de plusieurs étages situé à une douzaine de mètres de leur appartement. Ces travaux ont impliqué différentes nuisances. Selon les témoins, les nuisances sonores ont été les plus gênantes. A cet égard, il faut constater que, sauf quelques rares exceptions, les horaires normaux de chantier ont été respectés et que personne ne fait part de problèmes ou de complications particulières relatives à l'avancement des travaux. Au vu des délais de construction et des déclarations des témoins, la Cour en conclut qu'il s'est agi d'un chantier usuel de construction comportant tous les inconvénients inhérents à ce genre d'entreprise.

Dans la mesure où la jurisprudence retient habituellement une réduction de 10 à 15% pour des interventions lourdes dans le même immeuble que celui occupé par les locataires, la réduction de 10% accordée par les premiers juges paraît adaptée. Il n'existe en particulier pas de circonstances extraordinaires qui permettraient en l'espèce de réduire dans une plus grande mesure le loyer. Par conséquent, le jugement sera confirmé sur ce point.

2.3. S'agissant de la prise d'effet de la réduction de loyer, la loi prévoit que le locataire a en effet l'obligation de signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g al. 1 CO). Si le locataire signale tardivement un défaut dont le bailleur n'avait pas connaissance, la réception par

le bailleur de l'avis de défaut constitue le *dies a quo* de la réduction de loyer (art. 259d CO). La connaissance du défaut est imputable au bailleur, qu'il l'ait appris personnellement ou par un auxiliaire ou un tiers (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997., p. 170, 3.6).

Ainsi, c'est à partir du moment où il est informé des défauts – par le locataire ou par ailleurs – et lorsqu'il n'y remédie pas que la responsabilité du bailleur entre en jeu; il ne peut être présumé que les parties à un bail aient voulu, sans le dire expressément, prévoir que le loyer pourrait être dû tel qu'il a été contractuellement fixé, même si le locataire ne bénéficiait pas, ou incomplètement, de la prestation du bailleur (CJ, SJ 1976 p. 459 consid. 3; ZÜST, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, n. 321). La doctrine spécialisée tient pour suffisant que le bailleur ait constaté l'existence du défaut de visu ou qu'il soit informé par le concierge ou un technicien de la gérance (RIZZOLIO, Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le bailleur, thèse Lausanne 1998, p. 308, note 31).

En l'espèce, l'intimée a été informée des nuisances liées au chantier, par plusieurs locataires dont les appelants, à la fin du mois d'août 1998. La bailleuse a d'ailleurs expressément accusé réception auprès de ceux-ci de leur courrier du 31 août 1998 et les a informés que le propriétaire ne souhaitait pas entrer en matière sur la demande de réduction de loyer. Au vu de ces pièces, que l'intimée a elle-même produites, on ne comprend pas comment elle peut affirmer – à l'instar des premiers juges – qu'elle n'a été informée des défauts par les appelants qu'en avril 1999 seulement. De toute manière, la situation juridique ne serait pas différente si l'on suivait les allégations de la bailleuse. En effet, pour les motifs décrits précédemment, peu importerait que la lettre décrivant les défauts émane des appelants ou d'autres personnes, le seul élément déterminant étant la connaissance de l'existence du défaut par la bailleuse. Or, l'intimée a toujours reconnu avoir été informée par certains locataires à la fin août 1998 et même s'être rendue sur place en septembre 1998.

Par conséquent, la date de prise d'effet de la réduction doit être fixée à la même date que celle concernant les autres locataires, soit le 15 septembre 1998, date approximative où la bailleuse a constaté *de visu* le défaut. Le Tribunal a fixé la fin de la réduction au 31 mai 1999, date qui correspondait à l'achèvement des travaux du gros œuvre. Dans la mesure où les appelants ne contestent pas que le gros œuvre ait effectivement été achevé à cette date, la Cour confirmera la décision du Tribunal. Il n'y a en effet pas lieu d'accorder de réductions de loyer pour de simples travaux de finition, lesquels sont assimilables aux nuisances habituellement rencontrées dans un quartier d'habitation.

-
3. Dans un deuxième temps, les appelants contestent la décision des premiers juges consistant à refuser toute réduction de loyer après la fin du chantier, en raison de la présence du nouvel immeuble construit. Cette critique revient à poser la question de l'existence même d'un défaut.

3.1. Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (SJ 1997 p. 661 consid. 3a; cf. également LACHAT, op. cit., p. 141). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (LACHAT, Zürcher Kommentar, 1994, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, op. cit., p. 271-272 n. 1869).

S'il ne ressort pas avec précision du bail, l'usage convenu résultera de l'interprétation du contrat selon les règles habituelles en la matière (LACHAT, op. cit., p. 141; HIGI, op. cit., n. 20 ad art. 256 CO). Le montant du loyer sera l'un des éléments à prendre en considération; s'il paie un loyer élevé, le locataire pourra en effet s'attendre à une excellente qualité de l'objet loué (LACHAT, op. cit., p. 141; USPI, op. cit., n. 21 ad art. 256 CO, p. 94; ZÜST, op. cit., n. 178). Malgré la formulation de l'art. 259d CO, un défaut n'est pas nécessairement provisoire; il peut être définitif et justifier une réduction de loyer permanente, jusqu'à la fin du contrat (ZÜST, op. cit., n. 324).

3.2. En l'espèce, il ne ressort pas des pièces produites, notamment pas du bail liant les parties, que celles-ci auraient convenu du loyer en fonction de l'environnement immédiat de l'immeuble abritant leur logement. Aucun autre locataire n'a affirmé de manière péremptoire que la régie lui avait assuré l'absence de toute construction future à proximité de son habitation. Il semble plutôt qu'il ait été question du statut des villas existant alors, à savoir en mains privées, ce qui aurait exclu à ce moment des projets de construction. Il ressort par ailleurs d'un autre de ces témoignages que l'une des villas était squattée, ce qui ne constitue – en principe – pas une assurance du maintien du statu quo.

En définitive, ce qui est déterminant dans la présente affaire est la situation géographique de l'immeuble : celui-ci se trouve dans un quartier d'habitation, qui était déjà fortement densifié en 1997. En raison de la pression immobilière constante en ville de Genève, il ne pouvait échapper aux appelants que la parcelle située devant leur immeuble était destinée – tôt ou tard – à accueillir des bâtiments de gabarit élevé. L'existence d'une zone de développement le confirme et personne n'allègue que la construction des immeubles litigieux aurait eu lieu en violation des normes applicables en la matière.

3.3. L'environnement de l'appartement des appelants s'est certes modifié depuis leur entrée dans les locaux. Cela n'a cependant pas eu d'impact sur l'habitabilité du bien locatif en lui-même. Quant au passage sous leur balcon des habitants de l'immeuble voisin, il s'agit d'une circonstance propre à la vie dans un quartier d'habitation.

Pour tous ces motifs, aucune réduction n'est due à titre définitif du fait de la présence d'un immeuble voisin. Sur ce point, le jugement sera donc confirmé.

- 4.** Dans la mesure où chacune des parties succombe sur une part de ses conclusions, chacune supportera un émolument (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/798/2005 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 mai 2005 dans la cause C/16716/1999-4-D.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

Et statuant à nouveau sur ce point :

Réduit de 10% le loyer de l'appartement de quatre pièces occupé par A_____ et B_____ situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis no. _____, rue 1_____, pour la période allant du 15 septembre 1998 au 31 mai 1999.

Confirme le jugement pour le surplus.

Condamne A_____ et B_____, pris conjointement et solidairement, à verser à l'Etat de Genève un émolument de 200 fr.

Condamne la C_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES, Madame Florence KRAUSKOPF, juges; Monsieur Pierre DAUDIN, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS