REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24496/2020 **ACJC/452/2023**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 AVRIL 2023

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 août 2022, comparant par Me Thierry STICHER, avocat, boulevard Georges Favon 14, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA, intimée, représentée par C_____ SA, sise _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.04.2023.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/610/2022 du 19 août 2022, communiqué pour notification aux parties le même jour, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont considéré que A_____ ne pouvait prétendre à une réduction de loyer antérieure au moment où la SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA avait été informée des nuisances, de telles prétentions étant en tout état prescrites à compter du 30 novembre 2015. L'existence de nuisances postérieures à l'information susmentionnée relative aux nuisances n'avait pas été démontrée.

B. **a.** Par acte expédié le 19 septembre 2022 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut à ce que la Cour, ceci fait, condamne la SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA à lui verser la somme de 33'457 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2016.

b. Par acte expédié le 20 octobre 2022, la SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA conclut à la confirmation du jugement du Tribunal.

c. A_____ a répliqué le 14 novembre 2022 et a persisté dans ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 1er décembre 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____ est locataire d'un appartement de quatre pièces au quatrième étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____, à Genève.

Le contrat de bail, initialement signé conjointement avec son épouse, a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 16 janvier 1993 au 31 janvier 1994, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer, hors charges, a été fixé en dernier lieu à 1'138 fr. par mois, dès le 1er février 2012.

L'immeuble est géré par la régie C_____ SA (ci-après : la régie).

b. L'immeuble est situé à proximité du chantier d'intérêt public du CEVA qui s'est déroulé de 2011 à 2019.

c. Les travaux de gros œuvre de la gare D_____ ont débuté en février 2012.

d. La construction et l'émergence centrale (gros œuvre) de la gare [de] D_____ se sont terminés, notamment par le bétonnage de la dalle au-dessus des voies, au 30 septembre 2018. Les travaux de second œuvre se sont poursuivis au niveau des quais et des locaux techniques et les tests de mise en service locale de la gare

se sont déroulés jusqu'au 30 septembre 2019. Le Léman Express a été inauguré le 15 décembre 2019.

e. L'appartement de A_____ est traversant. Une chambre, occupée lors du chantier par ses deux enfants, et le salon donnent du côté du chantier, l'autre chambre et la cuisine donnent sur une cour intérieure.

f. Le 23 mars 2017, la régie a informé le locataire que, dans le cadre des travaux du CEVA, une entreprise avait été chargée de procéder au constat de l'état « avant travaux » dans les bâtiments voisins du chantier, ce contrôle devant avoir lieu le 11 avril 2017.

g. Le 24 octobre 2019, A_____ a sollicité de la régie une « compensation de loyer » en lien avec les nuisances qu'il avait subies à cause du chantier du CEVA depuis 2011, à savoir des nuisances sonores dues à la ronde incessante de poids lourds, l'emploi de lourdes machines de chantier et d'une centrale à béton juste en face de ses fenêtres et de la poussière.

Selon lui, les nuisances avaient été continuelles pendant toute la durée du chantier et commençaient entre 06h30 et 07h00 du matin, du lundi au vendredi, exceptionnellement le week-end et la nuit. Il n'avait pas pu profiter de son grand balcon durant toutes les années du chantier, même après la fin du gros œuvre car des travaux sur la route et les trottoirs avaient ensuite eu lieu.

h. La régie a répondu le 12 novembre 2019 ne pas pouvoir entrer en matière quant à la demande de dédommagement et a invité le locataire à s'adresser directement à la direction du projet du CEVA.

i. Le 8 décembre 2020, la régie a renoncé à se prévaloir de la prescription dans le cadre des prétentions du locataire relatives aux nuisances liées au chantier du CEVA, sans reconnaissance de responsabilité et pour autant que la prescription ne soit pas déjà acquise à la date du courrier, la renonciation étant valable jusqu'au 31 décembre 2021.

j. Par requête déposée le 30 novembre 2020 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 27 janvier 2021 et portée devant le Tribunal le 12 février 2021, le locataire a conclu à ce que la bailleresse soit condamnée à lui verser la somme de 33'457 fr. 20 avec intérêts à 5% dès le 1er juillet 2016, montant équivalent à une réduction de loyer de 35% de janvier 2013 à décembre 2019.

A l'appui de ses conclusions, A_____ a notamment produit des photos non datées du chantier prises depuis son balcon, ainsi qu'un extrait audio des nuisances.

k. Par mémoire réponse du 30 avril 2020, la SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA a conclu, principalement, à ce que A_____ soit débouté de ses conclusions, et subsidiairement, à ce que le loyer soit réduit de 10% du 1er décembre 2015 au 30 novembre 2018 représentant 4'096 fr. 80.

l. Lors des audiences des 23 septembre 2021, 24 février et 2 juin 2022 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A_____ a déclaré que, durant le chantier, il était à la maison car il ne travaillait pas. Il n'avait pas contacté la régie plus tôt car la E_____ [association pour le droit des locataires] lui avait conseillé d'attendre la fin des travaux pour formuler d'éventuelles plaintes. Il n'avait jamais reçu de communication de la régie par rapport au chantier, mais uniquement de la part des entreprises. Des ouvriers étaient venus dans tous les appartements de l'immeuble pour vérifier l'état des fissures en raison des tremblements que le chantier allait engendrer.

Le représentant de la SOCIETE IMMOBILIERE B_____ SA a déclaré qu'il avait connaissance du chantier, mais qu'il lui était très difficile de quantifier les nuisances subies par le locataire. En outre, aucun autre locataire de l'immeuble ne s'était plaint et la régie n'avait pas eu de peine à relouer les appartements devenus vacants pendant les travaux. Aucune baisse de loyer n'avait été accordée aux nouveaux locataires en raison du chantier et aucune clause n'avait été insérée dans les nouveaux baux à cet égard.

m. Entendu comme témoin, F_____, ancien concierge de l'immeuble de 2009 à 2015 ou 2016 à un taux de 15% et fils du locataire, a confirmé les nuisances subies, notamment la poussière, le bruit et les vibrations. Du côté du chantier, les nuisances étaient très dérangeantes. De l'autre côté, les bruits s'entendaient si les fenêtres étaient ouvertes. Selon ses souvenirs, les nuisances avaient duré jusqu'à la rentrée scolaire 2019. Il avait discuté des nuisances avec certains voisins qui souffraient de la situation. Il ne s'était pas plaint auprès de la régie et n'avait pas eu de contact avec elle au sujet du chantier.

G_____, habitant l'immeuble depuis 14 ans et H_____, habitant l'immeuble depuis le 1er mai 2010, entendus comme témoins, ont confirmé avoir été gênés par le chantier, décrivant une situation infernale, pendant huit ans, notamment par la poussière, le bruit, les vibrations et le manque d'accès à l'immeuble et aux places de parking à proximité de ce dernier. Les nuisances avaient été fortement ressenties durant le gros œuvre mais également lorsque la route avait été refaite. H_____, dont l'appartement situé au troisième étage est traversant, a précisé qu'elle ressentait les nuisances uniquement du côté du chantier, l'autre côté étant calme. Ces témoins ont tous deux confirmé ne jamais s'en être plaints à la régie et qu'en cours de chantier, des personnes étaient venues constater l'état des fissures dans leurs appartements.

n. Lors de l'audience du 2 juin 2022, les parties ont procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions, ensuite de quoi la cause a été gardée à juger.

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 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

Le dernier état des conclusions litigieuses s'élève à 33'457 fr. 20, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.2 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.

1.3 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).

2. Dans un premier grief, l'appelant reproche au Tribunal d'avoir considéré que le délai de prescription applicable en matière de réduction de loyer était de cinq ans et non de dix ans.

2.1 En vertu de l'art. 259d CO, en présence d'un défaut qui 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 celui-ci.

La prétention en réduction du loyer constitue une action de nature contractuelle, assujettie aux règles sur la prescription découlant des art. 127 ss CO (ATF 130 III 504 consid. 6.3 et 8.1).

Les loyers étant des prestations périodiques, ils sont soumis au délai de prescription quinquennal de l'art. 128 ch. 1 CO (ATF 130 III 504 consid. 8.2). Conformément à l'art. 130 al. 1 CO, la prescription court dès que la créance est devenue exigible. Si l'exigibilité de la créance est subordonnée à un avertissement, la prescription court dès le jour pour lequel cet avertissement pouvait être donné (art. 130 al. 2 CO) (ATF 130 III 504 consid. 8.2).

Selon le système prévu par l'art. 259d CO, le locataire peut en principe choisir le moment auquel il exige du bailleur la réduction de loyer. Ses prétentions tendant à la restitution des loyers versés en trop, lorsque le bailleur avait déjà connaissance du défaut, deviennent donc exigibles au moment où il réclame au bailleur la

réduction de loyer liée au défaut. Cette déclaration constitue la date déterminante pour établir l'étendue de sa créance en restitution et ne peut porter que sur les loyers qui ne sont pas déjà atteints par le délai de prescription de cinq ans de l'art. 128 ch. 1 CO (ATF 130 III 504 consid. 8.2).

2.2 Certes, ainsi que le relève l'appelant, une partie de la doctrine critique l'application de l'art. 128 ch. 1 CO et de la prescription quinquennale à la créance en restitution de loyer versé en trop (PICHONNAZ, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 7b ad art. 128 CO). Il sied toutefois de nuancer une telle critique, qui n'est pas partagée par d'autres auteurs de doctrine (LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3ème éd. 2021, n. 5 ad art. 259d CO; LACHAT/RUBLI, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 321; BSK-Weber 4a ad art. 259d CO; CommPra Bail Aubert N 59).

A cela s'ajoute que la jurisprudence publiée aux ATF 130 III 504 susmentionnée, plus récemment citée dans l'ATF 142 III 557 consid. 8.3.4, est claire quant au fait que la prescription quinquennale s'applique aux créances basées sur l'art. 259d CO et ne laisse pas de place à l'interprétation sur ce point. Partant, l'opinion doctrinale contraire précitée ne convainc pas, vu la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Par conséquent, l'art. 128 ch. 1 CO trouve application, de sorte que le délai de prescription est de cinq ans.

L'appelant s'est plaint pour la première fois de nuisances le 24 octobre 2019 et a déposé une requête en conciliation, interruptive de prescription, le 30 novembre 2020. Dès lors, les prétentions antérieures de plus de cinq ans à cette dernière date sont prescrites. Ainsi que le Tribunal l'a jugé, le locataire n'est pas fondé à obtenir une restitution des loyers antérieurs au 30 novembre 2015.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée n'avait été mise au courant du défaut que le 24 octobre 2019 et que l'absence d'une telle information rendait infondée toute prétention en réduction du loyer avant cette date.

3.1 En vertu de 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 l'élimination de ce dernier.

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 (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1; SJ 1985, p. 575).

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références). Un chantier voisin peut ainsi engendrer un défaut dès lors que les nuisances qu'il provoque

excèdent les inconvénients mineurs inhérents à la vie en milieu urbain (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1; ACJC/234/2003 = CdB 2/2003 p. 54).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013). En l'absence de précision 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 (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références).

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 ce dernier réduit l'usage de la chose louée (art. 8 CC) (arrêts de la Cour de justice ACJC/569/2016 du 25 avril 2016 consid. 5.1.1; ACJC/1100/2006 du 9 octobre 2006 consid. 2.3).

Le bailleur peut prendre connaissance du défaut directement par le biais du locataire, mais également en le constatant par lui-même ou encore par le truchement d'un auxiliaire (arrêt de la Cour de justice ACJC/1469/2014 du 8 décembre 2014 consid. 2.3; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 319).

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 (arrêt de la Cour de justice ACJC/1492/2014 du 8 décembre 2014 consid. 2.3; ACJC/862/2001).

Le locataire qui omet d'aviser ou qui tarde à aviser le bailleur de l'existence d'un défaut n'est pas pour autant déchu de ses droits. Contrairement à ce qui est la règle en contrat de vente (art. 201 CO), l'avis immédiat de défaut ne constitue pas une condition *sine qua non* de l'action en garantie de la chose louée (ATF 113 II 25 consid. 2a).

Dans le cas où le bailleur connaissait l'existence du défaut avant que le locataire ne déclare exiger une réduction de loyer, ce dernier pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut (ATF 130 III 504 consid. 3; ACJC/207/2022 du 14 février 2022 consid. 3.5).

Une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que le bail a pris fin (ATF 142 III 557 consid. 8.3.5; ACJC/466/2022 du 4 avril 2022 consid. 2.3). Le Tribunal fédéral a toutefois réservé l'art. 2 CC (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4), en précisant que la protection de la confiance légitime

du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par exemple en exigeant son élimination - il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut (ATF 142 III 557 consid. 8.3.2; ACJC/466/2022 du 4 avril 2022 consid. 2.3).

3.2 En l'espèce, l'existence du chantier adjacent à l'immeuble litigieux était propre à constituer une nuisance importante, ce d'autant plus qu'il ressort du dossier que le chantier était de grande ampleur et s'est déployé sur de nombreuses années. De ce fait et d'un point de vue objectif, l'intimée ne peut prétendre ne pas avoir été informée de l'existence du chantier et ainsi de la nuisance précitée, ce d'autant plus que son représentant ne l'a pas niée. De plus, le concierge de l'immeuble y habitait et avait constaté personnellement de la poussière, du bruit et des vibrations qu'il a qualifiées de « très dérangeantes ».

3.3 Toutefois, la notion de défaut est relative, en ce sens qu'elle s'apprécie au regard des circonstances concrètes de chaque cas, notamment de l'immeuble en question et de l'usage qui en est fait. Comme l'a jugé la Cour, l'existence d'un chantier ne constitue pas un défaut s'il n'y a aucune plainte des locataires.

Ainsi, en sus d'être informé de l'existence de nuisances, le bailleur doit également être informé de l'existence d'un défaut par le locataire, sur un plan subjectif. C'est sous cet angle qu'il doit être retenu que, l'appartement de l'appelant étant traversant, l'ampleur des nuisances sur son quotidien et l'existence d'un défaut selon ce dernier ne pouvait être considérée de manière évidente comme parvenue à la connaissance de l'intimée.

Il n'a pas été démontré qu'un locataire de l'immeuble se serait plaint des nuisances générées par le chantier directement auprès de la régie. Le concierge a parlé avec des voisins souffrant de la situation, sans que cette dernière notion ne soit davantage précisée. Quand bien même le concierge peut être considéré comme auxiliaire de l'intimée, il ne peut être déduit que celle-ci a été informée de l'existence d'un défaut, tant par l'appelant que par d'autres locataires de l'immeuble, faute de précisions quant au contenu d'éventuelles plaintes et communications de l'existence d'un défaut et au moment où elles seraient intervenues. De plus, ainsi que l'a précisé le Tribunal, il n'a pas été allégué et rien n'établit que l'entreprise venue constater l'état des appartements aurait été informée de l'existence d'un défaut.

Dès lors, il n'est pas possible de déterminer à quelle date antérieure au courrier de l'appelant du 24 octobre 2019 l'intimée aurait, cas échéant, été informée de l'existence du défaut.

3.4 L'appelant soutient que le législateur aurait renoncé à imposer des incombances au locataire pour faire valoir ses droits tirés de la garantie en raison des défauts et que la demande de réduction de loyer ne serait pas un droit formateur, mais une diminution légale n'exigeant pas de déclaration du locataire. Toutefois, cette thèse porte sur la demande de réduction du loyer et non sur l'information au bailleur de l'existence d'un défaut. Si la demande de réduction peut intervenir après la survenance du défaut, comme le soutient l'appelant, la période de réduction débute quant à elle à partir de la connaissance du défaut par le bailleur, qui doit être déterminée dans le temps, ce qui est précisément l'élément qui fait défaut dans la procédure.

3.5 En tout état, l'appelant ne s'est pas plaint auprès de la régie de l'existence d'un défaut pendant de nombreuses années, à savoir depuis le début du chantier, en février 2012, jusqu'au 24 octobre 2019. Il n'était pas tenu d'informer l'intimée immédiatement de l'existence d'un défaut, mais ne pouvait partir du principe que l'intimée en était informée. L'appelant n'a formulé aucune plainte ni réserve et a payé le loyer pendant près de huit ans. L'intimée pouvait légitimement penser que l'appelant tenait l'échange de prestations convenues contractuellement comme équilibré, respectivement renonçait tacitement à faire valoir ses droits. Il n'est, dès lors, pas fondé à obtenir de réduction de loyer de ce chef.

Le jugement sera confirmé.

Il n'apparaît pas nécessaire, au vu de ce qui précède, d'examiner l'application de l'art. 108 ch. 1 CO.

3.5 Enfin, dans la mesure où l'appelant ne critique pas le raisonnement du Tribunal s'agissant de la période postérieure au 24 octobre 2019, il n'y a pas lieu d'y revenir.

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 (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 19 septembre 2022 par A_____ contre le jugement JTBL/610/2022 rendu le 19 août 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/24496/2020.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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 à 15'000 fr.