

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2874/2015

ACJC/219/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 FEVRIER 2017

Entre

A_____, soit pour lui Q_____, agissant en lieu et place de B_____, sise _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 juillet 2016, comparant en personne,

et

C_____ et D_____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant tous deux par Me Cyril AELLEN, avocat, rue du Rhône 61, case postale 3558, 1211 _____ (GE) 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 01.03.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 5 juillet 2016, notifié aux parties le 8 juillet 2016, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit le loyer de C_____ et D_____, pour l'appartement de cinq pièces au 5^{ème} étage dans l'immeuble sis 1_____ à _____ (GE), de 10% du 4 juillet au 31 octobre 2011, de 15% du 1^{er} novembre 2011 au 31 mars 2012, de 25% du 1^{er} avril 2012 au 19 août 2013, de 23% du 20 août 2013 au 31 décembre 2014 et de 10% du 1^{er} janvier 2015 au 31 août 2016 (ch. 1 du dispositif), condamné B_____ à restituer à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer découlant des réductions fixées ci-dessus, soit la somme de 21'005 fr. avec intérêts à 5% dès le 1^{er} février 2014 (ch. 2), donné acte à A_____ de ce qu'il avait accepté la dénonciation d'instance (ch. 3), dit que le jugement était opposable à A_____ (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 22 août 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____, agissant en lieu et place de B_____ (ci-après : la bailleuse) et avec l'accord de celle-ci, forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Cela fait, il conclut à ce que soit accordée à C_____ et D_____ une réduction de loyer pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2014 exclusivement, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il s'en rapporte à l'appréciation de la Cour pour la fixation du taux de réduction, pendant ladite période, lequel devra tenir compte de toutes les particularités de la cause et au déboutement de C_____ et D_____ de toute autre conclusion.
- b.** Dans leur réponse du 16 septembre 2016, C_____ et D_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont été avisées le 14 octobre 2016 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, l'appelant n'ayant pas fait usage de son droit de répliquer.
- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :
- a.** En date du 16 juin 1992, B_____, propriétaire, représentée par E_____, et C_____ et D_____, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis au boulevard 1_____ à _____ (GE).

Les chambres donnent sur une cour alors que le salon et la cuisine donnent sur la rue.

Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, onze mois et quinze jours, du 15 juillet 1992 au 30 mai 1998, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de trois mois.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 1'900 fr.

b. Le 19 novembre 2010 le Grand Conseil a adopté une loi ouvrant un crédit d'investissement pour la construction d'un nouveau bâtiment (3_____) des établissements K_____, se situant à l'angle de la rue 2_____ et du boulevard 1_____, sur une parcelle dont A_____ est propriétaire.

c. Les travaux du bâtiment 3_____ ont débuté le 4 juillet 2011 avec l'installation du chantier (clôture, dépose de containers, libération du site) (témoins F_____ et G_____).

Les locataires ont indiqué au Tribunal que les nuisances avaient commencé en juillet 2011, dès 6h et parfois jusqu'à 21h/22h. Les travaux préparatoires et de terrassement avaient provoqué beaucoup de nuisances, au point qu'ils n'avaient pu ni ouvrir les fenêtres ni être sur le balcon durant l'été.

Selon H_____, représentante de A_____, et B_____, interrogés par le Tribunal, les premières nuisances n'ont débuté qu'en septembre 2011, puisque le chantier avait été préparé durant juillet et août 2011.

La rue 2_____ a été condamnée dès juillet 2011 pour faire partie intégrante de l'ensemble du chantier. Les camions amenaient le matériel par le boulevard 1_____ et repartaient par la rue 4_____, ce qui a entraîné une densification du trafic sur le boulevard 1_____ (témoins F_____ et G_____). Selon le témoin I_____, la circulation sur le boulevard 1_____ se faisait à double sens, et il n'y a pas eu de "concerts de klaxons". Les véhicules de chantier étaient stationnés dans l'enceinte du chantier, dont la rue 2_____ faisait partie.

En novembre 2011, une enceinte de seize mètres de profondeur a été creusée (témoins F_____ et G_____).

d. Les parties admettent que les travaux de gros œuvre ont eu lieu d'avril 2012 au 24 septembre 2013 (déclarations des parties, témoins F_____ et J_____).

e. En octobre 2014 ont eu lieu la mise hors air et hors eau du bâtiment (isolation), ainsi que quelques éléments encore nécessaires pour le second œuvre qui n'ont généré quasiment aucune nuisance puisqu'ils se déroulaient à l'intérieur. Les seules nuisances étaient celles liées à la livraison du matériel (témoin F_____).

La livraison du bâtiment était prévue pour le 31 juillet 2016 (témoins F_____ et G_____).

f. En parallèle des travaux 3_____, un autre chantier a été entrepris par A_____ sur la parcelle voisine pour l'extension de l'établissement L_____ (étape 3.3), consistant à démolir son aile ouest et y construire un nouveau bâtiment accolé.

g. Ce chantier a débuté en juin 2013 et les travaux de gros œuvre ont duré de septembre 2013 jusqu'en décembre 2014 (déclarations H_____, témoins F_____ et I_____).

Selon les locataires, les nuisances liées au chantier de l'établissement L_____ ont débuté en septembre 2013. Ils ignoraient quand les travaux de gros œuvre avaient été terminés. Il continuait à y avoir des travaux à l'extérieur de l'établissement L_____.

La représentante de A_____ a déclaré devant le Tribunal que dans la mesure où ils se faisaient à l'intérieur des murs, les travaux ne généraient plus de nuisances pour les locataires, ou dans une moindre mesure que lors du gros œuvre (déclarations H_____).

Selon le témoin M_____, le chantier était au ralenti en janvier 2016. Il restait des travaux de terre, de goudronnage et de bétonnage, sans compter les nuisances liées au chargement et déchargement des camions et du trafic.

Pour N_____, témoin, depuis fin 2015 début 2016, il y avait moins de bruit, mais il continuait à y avoir de la poussière, même si beaucoup moins que précédemment.

Selon I_____, témoin, en avril 2016, le chantier était en finition et les poses des appareils et des revêtements étaient en cours à l'intérieur. Il y avait toutefois encore des travaux à l'extérieur (fouilles pour les câbles d'électricité) et d'août à décembre 2016, il devait y avoir encore des travaux d'aménagement extérieurs (arbres, dallages, etc...).

La livraison du bâtiment était prévue pour août 2016 (témoin F_____).

h. Les deux chantiers étant mitoyens au bloc 5_____ des établissements K_____, ces derniers ont émis des directives en matière d'hygiène, de bruit et de sécurité. Le respect de ces directives a nécessité l'utilisation de techniques particulières, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, ou le suivi d'horaires particuliers.

Ainsi, l'usage d'éléments vibratoires (marteaux piqueurs par exemple) a été proscrit, au profit d'outils électriques et de béton autoplaçant, ou limité à des horaires définis lorsqu'il était indispensable. En outre, le sol a été arrosé pour éviter la propagation de poussière dans le bâtiment - dont les fenêtres avaient été

verrouillées et isolées avec du scotch (témoins F_____, O_____, G_____ et I_____).

Les chantiers ont en conséquence causé moins de nuisances que les chantiers habituels (témoins F_____ et O_____).

Pour le témoin P_____, locataire depuis 16 - 17 ans au 5^{ème} étage du 1_____, les nuisances débutaient le matin vers 6h15 pour très souvent durer jusqu'à 19h voire 21h. Durant une certaine période, le chantier était régulièrement ouvert les samedis. Le témoin avait dû laisser les fenêtres fermées pour éviter que la poussière ne souille son appartement, même si elle entraînait tout de même. Sur une échelle de 10, il considérait que les nuisances étaient de l'ordre de 10 jusqu'à la fin du printemps 2015/début été 2015, et qu'à partir de ce moment, leur intensité avait diminué à un degré 8. Le silo visible sur la pièce 22 émettait un bruit également durant la nuit et il l'entendait depuis sa chambre à coucher, malgré que celle-ci donne sur cour intérieure.

Selon M_____, témoin, locataire depuis une trentaine d'années au 4^{ème} étage du 1_____, les bruits et les vibrations avaient provoqué le descellement des catelles des murs de sa cuisine. Il y avait des bruits d'ouverture du chantier dès 5h30 et les nuisances s'étaient souvent arrêtées aux alentours de 20h/20h30. Il avait inévitablement eu de la poussière dans son appartement et son balcon était toujours inutilisable. Le chantier avait fonctionné "à plein tube" jusqu'au 22 décembre 2015.

N_____, témoin, locataire depuis 1986 dans l'immeuble concerné, a déclaré que lors du chantier du gros œuvre, les vibrations étaient telles qu'elle avait eu peur qu'elles impactent le bâtiment. Sur une échelle de 1 à 10, elle évaluait les nuisances entre 8 et 9 en moyenne. Il était impossible d'avoir les fenêtres ouvertes notamment en raison du bruit et de la poussière et cela, la journée comme le soir. Les travaux avaient à plusieurs reprises cessé vers 21h/22h et avaient régulièrement eu lieu le samedi.

Selon F_____, témoin entendu en mars 2016, architecte et représentant de A_____ auprès des constructeurs, les travaux d'aménagement extérieur avaient généré et généraient encore certaines nuisances puisqu'ils impliquaient des terrassements, des drainages, la pose de bacs pour les arbres etc. Les horaires de chantier allaient jusqu'à 17h. Toutefois, certaines tâches ne pouvaient pas être interrompues, notamment celle du bétonnage, et il avait donc dû y avoir des périodes où le chantier avait duré plus tard, probablement jusqu'à 20h puisqu'au-delà, cela impliquait l'octroi d'une autorisation spéciale. A sa connaissance, il n'y avait eu que deux samedis travaillés pour le chantier 3_____, précisément en rapport avec le coulage de béton et un seul pour le chantier de l'établissement L_____ pour des travaux de structure à l'intérieur du bâtiment. La condamnation

de la rue 2_____ avait permis d'utiliser dans un seul sens le boulevard 1_____ ce qui avait donc inévitablement densifié le trafic des camions sur le boulevard.

Pour G_____, témoin, directeur des travaux, les horaires du chantier étaient de 7h à 17h30/18h, mais il était possible qu'ils aient été dépassés lors des grosses périodes de bétonnage, à titre exceptionnel. Le témoin ne s'occupait ni de la fermeture du chantier ni de la question du travail les samedis, mais il n'y avait eu que deux demandes de dérogation à sa connaissance.

J_____, témoin, conducteur de travaux en charge des travaux de gros œuvre pour la partie béton du 3_____, a déclaré n'avoir reçu aucune directive particulière des établissements K_____. Les horaires du chantier étaient en été de 7h/17h et de 7h30/16h30 en hiver, les horaires officiels de chantier à _____ (GE) étant de 6h à 20h indépendamment des saisons, sans besoin d'autorisation si ces derniers étaient respectés. Les dépassements d'horaires étaient occasionnels, une fois chaque deux mois environ et il n'avait pas été travaillé plus que trois ou quatre samedis, chaque fois avec autorisation.

Selon I_____, témoin, architecte en charge de l'établissement L_____ et présent sur le chantier une fois par semaine, les horaires avaient été particuliers durant les travaux de démolition, lesquels avaient été les plus bruyants, puisqu'ils débutaient à 9h. Les autres travaux étaient effectués de 7h jusqu'à 17h en été et de 7h15-7h30 jusqu'à 16h/17h en hiver. Il n'y avait pas eu de travaux à l'extérieur le soir, à l'exception d'un soir jusqu'à 19h pour du bétonnage. Les autres travaux qu'il avait pu y avoir le soir avaient eu lieu à l'intérieur des bâtiments et il n'y en avait jamais eu durant les week-ends. Ce chantier n'avait rien de particulier par rapport aux autres, hormis la présence simultanée de deux gros chantiers l'un à côté de l'autre. Il n'avait reçu qu'une seule plainte relative à une arrivée trop tôt le matin d'un camion benne et il aurait été avisé s'il y en avait eu d'autres.

i. Par courrier du 6 juillet 2011, les locataires se sont plaints auprès de la bailleuse du bruit du chantier et ont requis une diminution de loyer, sans la chiffrer.

j. En date du 10 août 2011, la bailleuse a indiqué qu'elle ne souhaitait pas entrer en matière concernant une quelconque indemnisation liée aux travaux entrepris par les établissements K_____.

k. Dans des courriers des 13 et 26 septembre 2011, les locataires ont demandé à B_____ de revoir sa position. Cette dernière a expliqué que si elle le faisait, elle ne pourrait plus se retourner contre le perturbateur pour être indemnisée. En tout état, il fallait que les locataires aient effectivement été exposés à des perturbations, ce qui ne pouvait pas être le cas puisque le chantier des établissements K_____ n'était pas encore ouvert.

l. Par écriture du 7 décembre 2011, les locataires ont saisi le Tribunal des baux et loyers d'une requête de preuve à futur, afin que soit ordonnée une expertise hors-procès (art. 158 CPC) pour déterminer l'intensité et la durée des nuisances qu'ils subissaient.

Le Tribunal a rejeté cette requête par ordonnance du 19 mars 2012, au motif du dépôt imminent, annoncé par les locataires, d'une demande en réduction de loyer, dont il fallait inférer qu'ils disposaient manifestement déjà des éléments factuels nécessaires à la rédaction de cet acte.

m. Par contrat du 19 août 2013, A_____ a chargé un service de sécurité d'ouvrir le chantier à 6h30 et de le fermer à 19h, ainsi que de veiller au bon déroulement du trafic. En effet, les mesures prises auparavant (barrière automatique) n'avaient pas été suffisantes pour décourager les riverains qui ne respectaient pas les indications du site (témoins F_____ et G_____).

n. Par requête déposée le 12 février 2015, déclarée non conciliée le 23 mars 2015 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 24 mars 2015, les locataires ont conclu à une réduction de loyer de 30% du 1^{er} juillet 2011 au 31 août 2013 et de 20% dès le 1^{er} septembre 2013 jusqu'à l'élimination totale des défauts, à la condamnation de B_____ à leur verser les sommes de 14'820 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2012 et de 7'220 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2014.

o. Dans sa réponse du 29 avril 2015, B_____ a, principalement, conclu au déboutement des locataires concernant le chantier 3_____ et, subsidiairement, à une réduction de loyer du 1^{er} juillet 2011 au 31 août 2013 exclusivement. Concernant le bâtiment accolé à l'établissement L_____, elle a conclu au déboutement des locataires. Sur dénonciation d'instance, elle a conclu à ce qu'il soit constaté que Q_____ a été valablement dénoncé, à ce qu'il soit donné acte à ce dernier qu'il procèdera à la place de B_____ et qu'il lui versera tout montant auquel elle serait condamnée.

p. La demande de dénonciation d'instance a été transmise à A_____, soit pour lui Q_____, et un délai a été imparti à ce dernier pour prendre toute mesure utile au sens de l'art. 79 CPC.

Par écriture du 29 mai 2015, A_____, représenté par Q_____, a conclu, sur dénonciation d'instance, à ce qu'il lui soit donné acte qu'il interviendra dans la procédure. Sur demande principale, il a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

q. A l'appui de leur réplique du 8 juillet 2015, C_____ et D_____ ont produit un courrier daté du 28 mai 2015 de leur voisin, P_____, se plaignant des nuisances depuis le début des travaux; un courrier, également daté du 28 mai

2015, adressé à la régie et signé par les locataires du boulevard 1_____ 57-59-61 se plaignant des nuisances provoquées par le chantier; des enregistrements sonores effectués le 27 mai 2015 et une photographie des silos à béton placés sur le chantier prise depuis l'appartement litigieux.

P_____ a confirmé la teneur de son courrier du 28 mai 2015 devant le Tribunal.

M_____, témoin, a confirmé avoir signé le courrier adressé à la régie et la conformité des photos produites sous pièce 23. N_____ en a fait de même. Elle a, au surplus, confirmé que les silos faisaient beaucoup de bruit la nuit, malgré le fait que les chambres donnaient sur la cour.

Le témoin F_____ a déclaré qu'il n'avait reçu aucune plainte des établissements K_____ ou des voisins. Selon lui, les silos ne fonctionnaient pas durant la nuit et le seul bruit possible qu'il pouvait imaginer était celui d'un pompage lié à des infiltrations d'eau, mais il n'avait pas été informé d'un tel fait.

r. Dans sa duplique du 14 août 2015, A_____ a fait valoir que les enregistrements ne démontraient en aucun cas que les nuisances avaient été "intenses et durables". Il a persisté pour le surplus dans ses précédentes conclusions.

s. B_____ a indiqué dans sa duplique du 17 août 2015 que le courrier de P_____ n'avait jamais été adressé à A_____ et le courrier des habitants du boulevard 1_____, adressé à la régie, était postérieur au dépôt de la requête des locataires. Quant aux nuisances invoquées, elles n'étaient aucunement démontrées. Elle a persisté pour le surplus dans ses conclusions.

t. Lors de l'audience du 18 novembre 2015, les locataires ont déposé un chargé de pièces complémentaires comprenant des photographies des diverses étapes du chantier.

u. Le Tribunal a entendu les parties, ainsi que plusieurs témoins, dont les déclarations ont été reprises ci-dessus dans la mesure utile.

v. Par écritures du 8 juin 2016, A_____ a persisté dans ses conclusions principales et conclu, subsidiairement, à une réduction de loyer uniquement pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 31 août 2013.

Dans leurs écritures finales du 10 juin 2016, les locataires ont conclu à une réduction de loyer de 30% du 1^{er} juillet 2011 jusqu'au 31 août 2013 et de 20% dès 1^{er} septembre 2013 et jusqu'au 31 août 2016, ainsi qu'à la condamnation de B_____ à leur verser le trop-perçu de 14'820 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2012 et de 13'680 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} avril 2014.

Par écritures du 10 juin 2016, B_____ a persisté dans ses conclusions.

EN DROIT

1. 1.1

1.1.1 A teneur de l'art. 78 al. 1 CPC, une partie peut dénoncer l'instance à un tiers lorsqu'elle estime, pour le cas où elle succomberait, qu'elle pourrait faire valoir des prétentions contre lui ou être l'objet de prétentions de sa part.

La dénonciation d'instance est une invitation, faite par une partie principale à un tiers à la procédure, à la soutenir dans le procès (GASSER/RICKLI, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkomentar, 2010, n. 1 ad art. 78 CPC).

Selon l'art. 79 al. 1 CPC, le dénoncé peut soit intervenir sans autre condition en faveur de la partie qui a dénoncé l'instance (let. a), soit procéder à la place de cette dernière si celle-ci y consent (let. b).

Même lorsque le dénoncé choisit l'option de participer à la procédure, en prenant la place du dénonçant sur la base de l'art. 79 al. 1 let. b CPC, il ne devient pas titulaire du droit litigieux (Message relatif au Code de procédure civile suisse du 28 juin 2006, FF 2006 6897).

La question de savoir s'il y a dans cette hypothèse une substitution de parties, entre le dénoncé et le dénonçant, est controversée en doctrine (cf. HALDY, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 3 ad art. 79; contr. GÖKSU, in Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], BRUNNER/GASSER/SCHWANDER [éd.], 2011, n.10-11 ad art. 79 CPC; TAKEI, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER [éd.], 2013, n. 6 ad art. 79 CPC).

Il est par contre admis que le dénoncé qui choisit l'option d'intervenir en procédant à la place du dénonçant agit en son propre nom (Prozessstandschaft), mais pour le compte de ce dernier, en faisant valoir les droits de ce dernier qui lui sont étrangers (Message précité FF 2006 6897; GÖKSU, op. cit., n. 10 ad art. 79 CPC).

Le jugement dans le procès de base (Erstprozess) sera rendu au nom du dénoncé et aura force de chose jugée à son égard (ZUBER/GROSS, in Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozess-ordnung, 2012, vol. I, n. 10 ad art. 79 CPC).

1.1.2 En l'espèce, alors que devant le Tribunal A_____ est intervenu aux côtés de la bailleresse, il agit à la place de cette dernière en appel, avec l'accord et pour le compte de celle-ci, conformément à l'art. 79 al. 1 let. b CPC. L'arrêt sera donc rendu en mentionnant le dénoncé comme appelant.

1.2

1.2.1 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2.2 En l'espèce, le montant des réductions réclamé par les intimés est supérieur à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.5

1.5.1 Même lorsque la maxime d'office est applicable, l'appel doit contenir des conclusions chiffrées, s'agissant de conclusions pécuniaires, sous peine d'irrecevabilité. Il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 consid. 4 et 5) ou de l'art. 56 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_855/2012 du 13 février 2013 consid. 5, RSPC 2013 p. 257). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_855/2012 du 13 février 2013 consid. 3.3.2, RSPC 2013 p. 257; 5A_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.1; 5A_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial).

Cette jurisprudence s'applique non seulement en mesures provisionnelles ou protectrices, mais également s'agissant d'un appel contre un jugement (de divorce) au fond (arrêt du Tribunal fédéral 5A_94/2013 du 6 mars 2013 consid. 3.3.2). Il en va de même pour des conclusions prises par appel joint (arrêt du Tribunal fédéral 5A_618/2012 du 27 mai 2013 consid. 4.1).

Il en résulte qu'est irrecevable l'appel qui conclut à l'octroi d'une pension "fixée à dire de justice" (Juge délégué CACI 14 août 2012/363, confirmé par l'arrêt du

Tribunal fédéral 5A_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.2; COLOMBINI, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III p. 131, 138).

Chaque fois que la demande porte sur le paiement d'une somme d'argent, cette dernière doit être clairement précisée; ce n'est qu'exceptionnellement qu'une action non chiffrée peut être déposée (art. 85 CPC), mais, dans cette hypothèse, le demandeur doit au moins indiquer une valeur minimum (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 134).

1.5.2 En l'espèce, l'appelant a conclu à ce qu'une réduction de loyer soit accordée aux intimés pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2014 exclusivement, s'en rapportant à l'appréciation de la Cour s'agissant du taux de réduction. Par application des principes susmentionnés, ces conclusions, qui ne sont pas chiffrées, sont irrecevables.

Les autres conclusions en annulation du jugement et en déboutement des intimés sont recevables.

2. L'appelant reproche au Tribunal d'avoir retenu l'existence d'un défaut pour les périodes antérieures au 1^{er} octobre 2011 et postérieures au 31 décembre 2014.

2.1 L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément aux art. 259a et 259d 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, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 248).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, no 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010, consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009, consid. 3.2).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation

habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., p. 217-218).

Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué constituent des défauts de la chose louée (LACHAT, op. cit., p. 222; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.1 et 2.2). Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, consid. 2c et les références citées). Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c et 4C.368/2004 du 21 février 2005, consid. 4.1).

Cependant, des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

Lorsqu'un chantier est d'intérêt public, cela 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. Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public n'exclut toutefois pas une réduction de loyer selon l'art. 259d CO (AUBERT, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, 2010, n. 36 ad art. 259d CO).

Enfin, le Tribunal fédéral retient que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire de 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

2.2

2.2.1 En l'espèce, s'agissant tout d'abord de la période antérieure au 1^{er} octobre 2011, le Tribunal a accordé une réduction de loyer de 10%, pour les nuisances accompagnant le début du chantier (clôture, dépose de containers, libération du site).

Il est admis que les travaux du bâtiment 3_____ ont débuté le 4 juillet 2011. Dès cette date, la rue 2_____ a été fermée à la circulation. Selon plusieurs témoins, cela a eu pour conséquence une densification du trafic sur le boulevard 1_____. Les intimés ont expliqué qu'ils n'avaient pas pu profiter de leur balcon durant l'été, notamment à cause de la poussière liée au chantier, ce que d'autres témoins ont confirmé. L'appelant, par la voie de sa représentante, s'est limité à exposer que les nuisances n'avaient commencé qu'en octobre avec le creusement de l'enceinte, sans autre précision. La Cour, avec le Tribunal, tient ainsi pour établi que les

nuisances ont débuté en juillet 2011 avec l'installation du chantier, et qu'elles dépassaient des entraves inhérentes à la vie quotidienne, même en milieu urbain. En effet, au vu de l'importance du chantier, ressortant notamment des photographies produites, et de sa proximité avec l'appartement des intimés, il est manifeste que la mise en place d'une clôture, la dépose de containers et la libération du site ont généré du bruit, notamment lié au trafic des camions - confirmé par les témoins -, et de la poussière, rendant inutilisable les balcons. Aucun élément du dossier ne permet de retenir le contraire, à part les déclarations toutes générales de la représentante de l'appelant.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu l'existence d'un défaut dès l'ouverture du chantier en juillet 2011. Le jugement sera donc confirmé sur ce point. Le pourcentage octroyé à titre de réduction ne fait pas l'objet de critique - l'appelant n'ayant au surplus pas pris de conclusions chiffrées subsidiaires sur ce point -, de sorte qu'il sera également confirmé, étant précisé qu'il tient équitablement compte du fait que l'installation du chantier a généré des nuisances moins importantes que la réalisation des travaux.

2.2.2 S'agissant de la période postérieure au 31 décembre 2014, le Tribunal a accordé une réduction de loyer de 10%, retenant que dès janvier 2015, le gros œuvre était terminé, que des travaux s'étaient déroulés à l'intérieur (pose d'appareils et revêtement) mais également à l'extérieur (fouilles pour les câbles d'électricité et arbres et dallage de août à décembre 2016).

C'est à juste titre que le Tribunal a admis l'existence d'un défaut même après la fin du gros œuvre en décembre 2014. En effet, les témoignages concordants permettent d'établir que les nuisances avaient diminué dès cette date, mais qu'il continuait à y avoir des travaux à l'extérieur, générant de la poussière et du bruit, même si dans une moindre mesure. La représentante de l'appelant elle-même a admis l'existence de nuisances - certes moins importantes - après cette date. Le taux de réduction accordé tient équitablement compte de cette diminution des nuisances. Il n'est pour le surplus pas contesté même à titre subsidiaire par l'appelant.

Le jugement sera en conséquence confirmé également sur ce point.

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 22 août 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/631/2016 rendu le 5 juillet 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2874/2015-5-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

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.