



POUVOIR JUDICIAIRE

C/29247/2010

ACJC/290/2014

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 10 MARS 2014**

Entre

**A.** \_\_\_\_\_ SA, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 mars 2013, comparant par Me Yves Jeanrenaud, avocat, 15bis rue des Alpes, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**B.** \_\_\_\_\_ SA, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Philippe Prost, avocat, 65, rue du Rhône, case postale 3199, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.03.2014.

---

---

**EN FAIT**

- A.** Par jugement du 14 mars 2013, expédié pour notification aux parties le 19 mars 2013, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 30%, du 12 août au 30 septembre 2010, le loyer de la surface commerciale d'environ 405 m<sup>2</sup> occupée par B. \_\_\_\_\_ SA au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a condamné A. \_\_\_\_\_ SA à rembourser à la locataire le trop-perçu en découlant, soit la somme de 11'981 fr. 50, plus intérêts à 5% l'an dès le 5 septembre 2010 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), a dit que la procédure était gratuite (ch. 4) et a indiqué les voies de droit (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que, compte tenu du standing de l'immeuble et de sa situation géographique, les nuisances démontrées par la locataire, pour la période du 12 août au 30 septembre 2010, date de l'emménagement de la locataire occupant l'étage du dessous, justifiaient de réduire le loyer de 30% pour l'ensemble de cette période et, dès lors, de condamner la bailleuse à rembourser le trop-perçu, avec intérêts à 5% l'an calculés à date moyenne.

- B. a.** Par acte déposé le 6 mai 2013 au greffe de la Cour de justice, A. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) forme appel contre ce jugement et conclut, principalement, à l'annulation dudit jugement et au déboutement de sa partie adverse de l'ensemble de ses conclusions en réduction de loyer, de même qu'à ce qu'un émolument d'appel soit mis à charge de celle-ci.

**b.** Dans sa réponse du 11 juin 2013, B. \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la locataire ou l'intimée) conclut à la confirmation du jugement susmentionné, avec suite de frais et dépens.

**c.** Les parties ont été avisées le 12 juin 2013 de la mise en délibération de la cause.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Les parties sont liées par contrat de bail à loyer ayant débuté le 1<sup>er</sup> décembre 2003 et portant sur des bureaux de 405 m<sup>2</sup> environ, au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

**b.** Pendant la période litigieuse, le loyer annuel, charges non comprises, était de 287'556 fr.

**c.** Par contrat du 6 août 2010, l'appelante a remis à bail la totalité des locaux du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble à la société C. \_\_\_\_\_ LIMITED (ci-après : C. \_\_\_\_\_ Ltd).

**d.** Préalablement à son emménagement dans les locaux, C. \_\_\_\_\_ Ltd souhaitait entamer des travaux d'emménagement et d'installations techniques, pour lesquelles elle a obtenu l'accord de A. \_\_\_\_\_ SA, à la condition d'utiliser uniquement la cage d'escalier de l'immeuble situé \_\_\_\_\_ (GE), à l'exclusion des deux ascenseurs de l'immeuble. C. \_\_\_\_\_ Ltd s'engageait à prendre les

précautions nécessaires pour éviter tout désagrément pour l'immeuble, les autres locataires et les bâtiments voisins lors de l'exécution des travaux.

**e.** Les travaux réalisés à cette occasion étaient les suivants :

- démolition de certaines parois existantes;
- remplacement du système électrique, y compris l'éclairage;
- remplacement d'une partie du plafond par un plafond métallique avec luminaires intégrés;
- adaptation du système de climatisation et de chauffage;
- mise aux normes des installations sanitaires;
- déplacement de cloisons amovibles;
- remplacement de la moquette occupant une partie de la surface;
- installations de systèmes de vidéosurveillance et anti-intrusion.

**f.** Les travaux ont débuté le 12 août 2010, ce dont la régie en charge de l'immeuble avait connaissance. Celle-ci a par ailleurs été appelée le jour même par une employée de B.\_\_\_\_\_ SA, qui s'est plainte des nuisances occasionnées par lesdits travaux.

**g.** Des enquêtes menées par les premiers juges résulte que les nuisances sonores ont été très importantes, rendant impossibles certains entretiens téléphoniques et obligeant B.\_\_\_\_\_ SA à abréger des réunions.

Pendant la période des travaux, les deux ascenseurs de l'immeuble ont été bloqués alternativement. Parfois, ils étaient tous deux occupés par des ouvriers, contraignant les employés et les clients de B.\_\_\_\_\_ SA à emprunter les escaliers, lesquels étaient eux-mêmes souvent encombrés de matériel de chantier, rendant le passage difficile.

Les toilettes visiteurs de B.\_\_\_\_\_ SA ont par ailleurs régulièrement été utilisées par les ouvriers, malgré les injonctions du personnel de n'en rien faire.

Enfin, l'entreprise en charge des travaux n'a pas réussi à respecter systématiquement les horaires de travail demandés par B.\_\_\_\_\_ SA s'agissant des travaux bruyants, qui devaient en principe être effectués tôt le matin ou entre 12 heures et 14 heures, alors même qu'elle s'était engagée à le faire.

**h.** Les travaux ont pris fin le 30 septembre 2010.

**i.** Par requête déposée le 2 décembre 2010 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B.\_\_\_\_\_ SA a sollicité une réduction de loyer de 35% du 5 août au 5 octobre 2010 et a conclu à la condamnation de A.\_\_\_\_\_ SA au paiement de 16'774 fr. 10, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 septembre 2010.

**j.** Suite à l'échec de la conciliation le 8 février 2011, la demande en paiement et en réduction de loyer a été déposée par B.\_\_\_\_\_ SA devant le Tribunal des baux et loyers le 9 février 2011.

---

**k.** Dans son ultime écriture devant le Tribunal des baux et loyers, B.\_\_\_\_\_ SA a amplifié ses conclusions et sollicité une réduction de loyer de 50% du 12 août au 1<sup>er</sup> octobre 2010 et conclu à ce que sa bailleuse soit condamnée à lui verser, en conséquence, une somme de 20'089 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 5 septembre 2010.

**D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

### 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).

**1.2** 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), soit en l'espèce 20'089 fr. 50.

**1.3** Vu notamment la suspension des délais pendant les fêtes pascales (art. 145 al. 1 let. a CPC) et le report des délais expirant un samedi ou un dimanche au premier jour ouvrable qui suit (art. 142 al. 3 CPC), l'appel du lundi 6 mai 2013 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; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

**2. 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.

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 258).

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ATF 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit., p. 257).

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 précité consid. 4.1).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 248). Or, en vertu de l'art. 247 al. 2 let. b CPC - applicable au cas d'espèce vu la valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr. -, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves, étant précisé que les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le Tribunal fédéral a précisé que la maxime inquisitoire sociale ne libère pas les parties de leur devoir de participer à l'établissement des faits et que ces dernières doivent donc participer activement à l'administration des preuves (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a), étant relevé que ces jurisprudences s'appliquent également au nouveau droit de procédure (HOLH, op. cit., p. 243 ss).

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<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, n° 28 ad art. 258 CO; arrêt de la Cour de justice 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).

La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, op. cit., p. 249).

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 (LACHAT, op. cit., p. 220-222).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). La jurisprudence en la matière est vaste et variée.

A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble en chantier (SJ 1979 p. 145-146).

Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose

d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2001 du 21 décembre 2001).

Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1<sup>er</sup> juin 1987).

Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/972/1999; arrêt de la Cour de justice ACJC/1528/2009), respectivement une réduction de 20% lors de la réfection de façades d'un immeuble (CdB 2006 p. 120).

C'est également une réduction de 10% dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (arrêt de la Cour de justice ACJC/683/1996 du 21 juin 1996) ou de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001) qui a été accordée.

Enfin, il a également été jugé que 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 justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

**2.2** En l'espèce, au vu des témoignages recueillis par les premiers juges et des pièces produites par les parties, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a retenu une réduction de loyer moyenne de 30% pour toute la durée des travaux, soit du 12 août au 30 septembre 2010.

En effet, durant cette période, l'intimée a apporté la preuve de l'impossibilité d'utiliser ses locaux conformément à l'usage convenu, notamment des difficultés qu'elle a rencontrées pour recevoir ses clients et mener des entretiens, notamment téléphoniques.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, ce n'est pas à l'occasion du premier courrier de l'intimée qu'elle a été informée des nuisances subies par cette dernière en raison des travaux, mais le 12 août 2010 déjà, puisque la régie en charge de l'immeuble a été appelée par une employée de l'intimée, le jour où les travaux ont commencé, date à laquelle la bailleuse avait donc connaissance de l'existence du défaut (art. 259d CO).

Enfin, la Cour ne saurait retenir la méthode de calcul soutenue par l'appelante, soit la méthode proportionnelle préconisée par une partie minoritaire de la doctrine (SAVIAUX in : CdB 1/2013, p. 3 ss), consistant à ne prendre en considération que

la quote-part des heures ouvrables (relativement à l'ensemble de la semaine), pour calculer la réduction de loyer.

En effet, à suivre ce raisonnement, il faudrait considérer que les locaux ne sont utilisés par l'intimée qu'à raison de 23,8% du temps (soit 8 heures par jour, 5 jours par semaine, ce qui représente 40 heures sur les 168 heures que contient une semaine), de sorte que même s'ils étaient complètement inutilisables pendant les heures d'ouverture (uniquement), seule une réduction de loyer de 23.8% devrait être octroyée.

Un tel raisonnement est contraire à la jurisprudence fédérale et à la lettre même de l'art. 259d CO ("l'usage pour lequel la chose a été louée"), dont il résulte que la réduction de loyer doit être calculée proportionnellement à l'usage convenu, soit en l'occurrence l'exploitation des bureaux pendant les heures d'ouverture usuelles, étant au reste rappelé que la réduction de loyer doit être estimée de manière objective, et non subjective. Dès lors, ce raisonnement ne saurait être suivi et le grief tombe à faux.

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

---

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 6 mai 2013 par A.\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/262/2013 rendu le 14 mars 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29247/2010-3-D.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Daniela CHIABUDINI et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

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. (cf. consid. 1.2).*