

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/30128/2005

ACJC/578/2009

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 11 MAI 2009

Entre

X_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} avril 2008, et intimée sur appel incident,

d'une part,

et

Y_____, intimée et appelante sur incident, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 12, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A. Jusqu'au 31 janvier 2007, Y_____ a été locataire, pour un loyer fixé en dernier lieu à 15'444 fr. par an, d'un appartement de 4,5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____, place de Montbrillant à Genève, dont X_____ est propriétaire. Elle a bénéficié d'une aide personnalisée au logement de 444 fr. dès le 1^{er} novembre 2004, puis de 455 fr. dès le 1^{er} septembre 2005.

L'immeuble _____, place de Montbrillant fait l'angle avec la rue _____. Sa façade principale, orientée sud-est, se trouve à une trentaine de mètres des voies ferrées de la gare de Cornavin.

En mai 2005, d'importants travaux ont été entrepris à la gare de Cornavin. Il s'agissait principalement de travaux sur les voies et les quais, effectués durant la nuit. Entre le 15 mai 2005 et le 1^{er} mai 2006, les Chemins de fer fédéraux (CFF) ont adressé sept avis de travaux aux riverains, précisant que des machines bruyantes seraient engagées dans ces opérations et que des nuisances étaient à craindre. Les travaux les plus gênants ont été effectués en mai/juin 2005, au moyen de marteaux-piqueurs. Par la suite, il a été décidé que les marteaux-piqueurs devraient s'arrêter à 22 h 15 et que les travaux les plus bruyants n'auraient lieu qu'une nuit sur trois.

En date du 15 juillet 2005, une vingtaine d'habitants des immeubles sis _____ et _____, place de Montbrillant, dont Y_____, ont adressé une pétition à la bailleresse, soit X_____. Les intéressés indiquaient que des travaux très gênants se déroulaient sur les quais de la gare, et sollicitaient une réduction de loyer de 50%, à compter du 1^{er} mai 2005.

En septembre 2005, la première étape des travaux de la liaison ferroviaire Cornavin–Eaux-Vives–Annemasse (ci-après : CEVA) a débuté. Les travaux ont pris fin environ une année plus tard. Le chantier a eu lieu tous les jours, y compris le week-end. Pendant l'été 2006, certains travaux ont eu lieu 24 heures sur 24 au passage de Montbrillant, à moins d'une centaine de mètres de l'immeuble en cause.

En décembre 2005 s'est ouvert le chantier du Tramway Cornavin–Meyrin–CERN (ci-après : TCMC), qui a également impliqué des interventions en dehors des heures habituelles, certains travaux ayant lieu le matin dès 5 h 30, ou le dimanche de 7 h 00 à 17 h 00.

Par requête du 22 décembre 2005, la locataire a assigné X_____ en exécution de travaux et en réduction de loyer à raison de 35%, à partir du 1^{er} mai 2005 et jusqu'à complète et définitive suppression des nuisances.

La bailleuse a conclu au déboutement de la locataire. En bref, elle considère que les nuisances du chantier ne sont ni spéciales, ni excessives et qu'elles ne justifient donc pas une réduction du loyer.

En 2006, en cours de procédure, X_____ a proposé à la locataire de déménager dans un logement traversant de 3,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____, rue des Grottes. Y_____ n'a pas donné suite à cette proposition et est restée dans le logement objet du bail.

Au mois de janvier 2007, la locataire a déménagé dans un autre appartement, situé à la rue du Grand-Pré. A cette date, le chantier du CEVA, première étape, était terminé. Le chantier du TCMC ne l'était pas.

Le Tribunal des baux et loyers a entendu plusieurs témoins, dont le directeur du Service cantonal de protection contre le bruit (SPBR). Leurs déclarations seront reprises plus bas, dans la mesure utile.

Par jugement du 1^{er} avril 2008, communiqué aux parties par plis du 8 avril 2008, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 20%, du 1^{er} mai 2005 au 31 janvier 2007, le loyer en cause, et condamné en conséquence X_____ à payer à Y_____ la somme de 4'761 fr. 90 avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2006 (date moyenne), à titre de trop-perçu de loyer.

- B.** Par acte déposé le 9 mai 2008, X_____ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et, principalement, au déboutement de l'intimée. Subsidiatement, elle conclut à une réduction de 12%, du 21 juillet au 31 août 2005, puis du 1^{er} mai au 30 juillet 2006. Plus subsidiairement, elle requiert le renvoi de la cause devant le Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision.

Le 13 juin 2008, Y_____ a déposé un mémoire de réponse et formé appel incident. Sur l'appel principal, elle conclut au rejet des conclusions de X_____ ; sur appel incident, elle demande que la réduction de loyer soit portée à 35%, pour la période du 1^{er} mai 2005 au 30 janvier 2007, X_____ étant condamnée à lui verser la somme de 9'460 fr. 50, à titre de trop-perçu. Plus subsidiairement, elle conclut à une réduction du loyer de 20%, du 1^{er} mai 2005 au 30 janvier 2007, le trop-perçu à rembourser s'élevant à 5'405 fr. 40.

Se prononçant sur l'appel incident, X_____ conclut au déboutement de Y_____.

A l'audience du 6 octobre 2008, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. L'appel principal et l'appel incident sont recevables pour avoir été déposés selon la forme et le délai prescrits (art. 298, 300, 443 et 444 LPC; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 11 ad art. 298 LPC).

2. Les dernières conclusions prises en première instance ayant porté sur une valeur litigieuse supérieure à 8'000 fr. en capital, et n'ayant pas trait à la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur, le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P 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, op. cit., n. 15 ad art. 291; n. 2 ad art. 445).

3. Les parties s'opposent tout d'abord sur l'existence du défaut. Selon l'appelante principale, l'intimée ne pouvait qu'avoir conscience, au moment de la conclusion du bail, du fait que la chose louée se trouvait à proximité des voies ferrées, ainsi que des nuisances de la circulation automobile. Elle relève que, selon les documents établis par le service cantonal compétent (pce 14, déf.), le bruit du trafic automobile atteint 67 dB le jour et 61 dB la nuit, alors que le chantier était mesuré entre 57 et 60 dB. Le bruit du chantier étant d'un niveau bien inférieur aux immissions dues au trafic routier et ferroviaire, les nuisances subies ne seraient ni spéciales, ni excessives.

3.1 Lorsque la chose louée est affectée d'un défaut entravant ou restreignant l'usage convenu, 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 élimination de ce dernier (art. 259d CO).

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, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral du 29 mai 1997 rendu dans la cause 4C.527/1996, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664 et les références citées; plus récemment TERCIER, Les contrats spéciaux, 3ème éd., Zurich 2003, n. 1868 ss p. 271 ss; cf. également HIGI, Commentaire zurichois, n. 17 ad art. 256 CO et n. 27 ss ad art. 258 CO). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (arrêt publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664, déjà cité; arrêt du

Tribunal fédéral du 24 septembre 1985 rendu dans la cause C.144/1985, publié in SJ 1986 p. 195, consid. 1b p. 197).

En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt publié in SJ 1997 p. 661, déjà cité; arrêt publié in SJ 1986 p. 195, déjà cité; plus récemment WEBER, Commentaire bâlois, n. 1 ad art. 259d CO).

3.2 Le jugement attaqué retient, s'agissant des travaux du CEVA, que le SPBR a effectué des mesures à deux reprises. La première fois lorsque les quais ont été réhaussés, et une seconde fois lorsque des micro-pieux ont été forés, à proximité de la rue Malatrex. Entendu comme témoin (pv d'enquêtes du 30.10.07), le directeur du SPBR a qualifié le bruit nocturne du chantier de «très important», pouvant atteindre jusqu'à 60 dB entre 22 h. et 6 h. du matin. Relatant les propos du directeur de ce service, les juges ont noté que, durant la nuit, un niveau de bruit de fond de l'ordre de 30–35 dB était très dérangeant, lorsqu'il provenait d'un chantier, étant précisé que ce type de nuisances a des composantes impulsives et tonales (sifflements et chocs) beaucoup plus gênantes que celles provenant du trafic automobile dense, d'un niveau moyen similaire.

Le dossier contient également un courrier du SPBR du 3 octobre 2005 (pce 22, déf.), qui fait état d'un dépassement de l'ordre de 6 dB (A) lorsque des marteaux piqueurs étaient utilisés, au cours des travaux de réhaussement des quais de la gare; avec un niveau sonore mesuré de 76 dB (A) environ, les nuisances ont été qualifiées de très élevées.

Le Tribunal a observé que trois grands chantiers de transformation et d'aménagement du domaine public s'étaient déroulés à proximité du logement de l'intimée. Durant les enquêtes, plusieurs témoins ont été entendus pour attester que le bruit était insupportable, et qu'il les empêchait de dormir, lorsqu'ils avaient voulu passer la nuit chez la locataire. Celle-ci a également produit des photographies illustrant l'ampleur des travaux, ainsi qu'un journal dans lequel elle consignait au quotidien les nuisances engendrées par les trois chantiers.

3.3 Ces éléments sont suffisants pour retenir, avec les premiers juges, que les nuisances provoquées par les travaux en cause excédaient nettement ce qui doit usuellement être toléré en milieu urbain, ceci notamment en raison des transformations opérées pendant la nuit ou le week-end, affectant les périodes de repos des habitants du quartier. Contrairement à ce que soutient l'appelante principale, le niveau relativement important des immissions provenant du trafic routier ou ferroviaire, avant même le début des chantiers, n'est pas déterminant. La bailleresse perd de vue, sur ce point, que les niveaux sonores mesurés par le SPBR – et sur lesquels elle fonde l'essentiel de son argumentation – sont des

niveaux moyens, ne restituant ni les pics intenses et de courte durée, ni les spécificités de chaque type de bruit (cf. par exemple FAVRE, Quelques questions soulevées par l'application de l'OPB, RDAF 1992, p. 289 et ss, p. 295-296). Il n'est donc pas possible, comme le propose l'appelante, de se limiter à comparer deux mesures sonores moyennes, calculée sur une période de plusieurs heures, pour en conclure que la mesure plus élevée couvre nécessairement la mesure plus basse, et qu'en conséquence aucune nuisance supplémentaire n'est à déplorer. Pour déterminer si l'ampleur des nuisances visées dépasse le bruit urbain auquel le locataire devait objectivement s'attendre, il faut également tenir compte du fait qu'à niveau sonore égal, les composantes tonales et impulsives de certains bruits engendrent une gêne plus importante que des nuisances évaluées selon une moyenne (cf. FAVRE, op. cit., p. 296). Sont également à prendre en considération, parmi plusieurs éléments, le type de bruit en cause, la fréquence à laquelle il se signale, et le moment de la journée ou de la nuit qui est perturbé.

C'est à l'évidence en tenant compte de ces éléments que le directeur du SPBR a indiqué durant les enquêtes que le bruit provenant d'un chantier, surtout lorsqu'il se déroule de nuit, est sensiblement plus gênant que les nuisances du trafic routier ou ferroviaire. Il a ainsi relevé que le bruit d'un chantier est composé d'événements sonores isolés et plus intenses, répartis en fonction de l'avancement des travaux (pv d'enquête du 30.10.07, p. 2). A juste titre, le Tribunal a retenu cette appréciation pour en conclure que les immissions litigieuses excédaient largement ce qui est usuellement admissible, dans la mesure notamment où les périodes de sommeil et de repos des habitants étaient touchées. L'appelante principale n'affirme d'ailleurs pas que les parties auraient convenu, à la conclusion du bail, que la chose louée subirait trois importants chantiers à partir du printemps 2005.

Pour le surplus, s'agissant de se déterminer sur la réalité du défaut invoqué, le fait que l'intimée ait – par hypothèse – été la seule à se plaindre des nuisances des chantiers n'est pas déterminant, tout comme le fait que l'appelante soit régulièrement intervenue auprès de la direction des travaux pour limiter les nuisances. Quant à la solution de relogement proposée par la bailleuse, elle n'est pas pertinente s'agissant de savoir si les nuisances subies étaient excessives ou non. Le jugement doit, sur ces points, être confirmé.

4. L'appelante principale conteste la quotité de la réduction du loyer consentie par les premiers juges, qu'elle considère excessive. Elle relève que l'objet loué était déjà exposé aux nuisances du trafic routier et ferroviaire avant le début des travaux, que l'isolation phonique de l'appartement était optimale, et qu'elle est intervenue à plusieurs reprises pour rendre le maître de l'ouvrage attentif aux bruits du chantier. Par comparaison avec d'autres cas tirés de la jurisprudence, la locataire n'aurait pas souffert de poussière, de fissures ou de tremblements provoqués par le chantier, et n'a pas été empêchée d'utiliser tout ou partie de son appartement.

A l'inverse, l'intimée se plaint d'une réduction insuffisante. Observant que les trois chantiers en cause étaient importants, et qu'ils se sont déroulés également la nuit et le week-end, elle requiert que la réduction soit fixée à 35%, à compter du 1er mai 2005 et jusqu'au 31 janvier 2007.

4.1 La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (cf. ATF 126 III 388 consid. 11c p. 394). 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 comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors 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, notamment lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible (arrêt publié in SJ 1997 p. 661, consid. 4a p. 665 s. déjà cité, et les références; plus récemment arrêt du Tribunal fédéral du 28 octobre 2003 rendu dans la cause 4C.97/2003 consid. 3.5; arrêt du Tribunal fédéral du 24 octobre 2005 rendu dans la cause 4C.219/2005, consid. 2.3 et 2.4).

4.2 Dans son jugement (p. 8 et 9), le Tribunal des baux et loyers a cité plusieurs jurisprudences, essentiellement cantonales, dont il ressort que les réductions de loyer admises, en cas de travaux sur une parcelle voisine, s'échelonnent entre 10% à 40%, en fonction de l'intensité des nuisances subies et de la destination des locaux. Aucun chantier impliquant des travaux de nuit ou durant les week-ends n'y figure, en tout cas pas explicitement.

Dans un arrêt du 2 décembre 2004, le Tribunal fédéral a approuvé une réduction de 37% du loyer de locaux destinés à un cabinet d'ophtalmologie, en raison du bruit causé par deux chantiers proches, qui se sont déroulés successivement et, pour partie, cumulativement. Aucune gêne pendant la nuit et le week-end n'est mentionnée, mais il paraît vraisemblable que la nécessité, pour le locataire, d'utiliser des appareils de précision en dépit du bruit, de la poussière et des trépidations a conduit à un pourcentage de réduction quelque peu plus élevé que si les locaux avaient été affectés au logement (arrêt du Tribunal fédéral, 2.12.2004, cause 4C.377/2004).

Dans un autre arrêt du 24 octobre 2005, le Tribunal fédéral a confirmé les taux de réduction admis en instance cantonale, s'agissant de locaux destinés à une entreprise de recrutement et de placement en personnel ayant subi, sur la parcelle mitoyenne, la démolition et la reconstruction de l'immeuble. Un taux de 60% était jugé adéquat pour une première phase de nuisances plus intenses, pendant les

travaux de gros œuvre. Durant la seconde phase du chantier, qui a impliqué le montage des parois métalliques et vitrées, puis l'enlèvement des échafaudages, un abattement de 25% a été fixé, compte tenu de la « gêne sensible » ressentie au cours des entretiens avec les clients de la locataire (arrêt du Tribunal fédéral du 24 octobre 2005, rendu dans la cause 4C.219/2005, consid. 2.5).

A l'examen de cette casuistique, et en tenant compte des spécificités du cas d'espèce, soit en particulier de la destination d'habitation des locaux loués et des périodes durant lesquelles certains travaux ont dû être réalisés de nuit ou durant les week-ends, l'appréciation des premiers juges peut être suivie. Contrairement à ce que soutient l'appelante principale, les nuisances subies par la locataire ont été importantes, aussi bien en raison de la longue durée durant laquelle les chantiers se sont succédés, qu'en raison des travaux qui ont perturbé les périodes de sommeil ou de repos de la locataire. S'agissant des interventions de l'appelante principale auprès de la direction du chantier pour tenter de limiter les nuisances, elles n'ont pas eu pour effet de supprimer le défaut, de sorte qu'une réduction du loyer doit tout de même être accordée. Un certificat médical établi par le médecin traitant de l'intimée relève d'ailleurs que les nuisances sonores s'étaient, en juillet 2006, « très nettement aggravées, le quartier étant totalement en chantier », et atteste que l'intéressée se trouvait, sous l'angle psychique, « fortement ébranlée » par les nouvelles nuisances du chantier (pce 42, dem.).

Il ne se justifie toutefois pas non plus de relever le taux de réduction du loyer, comme le réclame l'intimée dans son appel incident. Les locaux loués n'ont, durant cette période, jamais été entièrement inutilisables; si les nuisances ont entraîné une gêne importante pendant certaines périodes, compte tenu par exemple de travaux nocturnes, il faut aussi tenir compte de phases durant lesquelles les immissions ont été moins intenses. En retenant un taux moyen de 20%, sur une durée de plus d'une année et demie, le Tribunal a fait une appréciation adéquate, qu'il y a lieu de confirmer.

4.3 L'appelante principale expose avoir proposé, au printemps 2006, un logement de remplacement à l'intimée.

C'est également à juste titre que les premiers juges ont considéré que cette démarche n'influe pas non plus sur le pourcentage de réduction du loyer. En effet, l'appartement offert en échange comptait une pièce de moins et était exposé pratiquement aux mêmes nuisances que celui en cause, puisqu'il se trouvait dans l'immeuble mitoyen du _____, place de Montbrillant.

5. L'appelante principale remet en cause la période durant laquelle le loyer a été réduit. Elle soutient qu'au 1^{er} mai 2005, elle n'avait pas connaissance des nuisances provoquées par le chantier, et qu'elle n'en a été informée, pour la première fois, qu'en date du 21 juillet 2005, à réception de la plainte collective

des habitants des _____ et _____ place de Montbrillant qui lui a été adressée. X_____ considère en outre que le défaut retenu n'a sévi que durant deux étés environ, soit de mai à août 2005, puis de mai à juillet 2006, correspondant à sept mois. Il serait excessif, selon l'appelante principale, d'accorder une réduction pendant une période supérieure à un an et demi.

5.1 Selon l'art. 259d CO, le locataire a droit à une réduction de loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut, que celui-ci l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires, ou que le locataire l'en informe. La réduction de loyer peut donc avoir lieu rétroactivement, et s'étendre sur une période antérieure à la réclamation du locataire (ATF 130 III 504, consid. 5.1; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 260). Dans le cadre d'une demande de réduction du loyer pour nuisances dues à un chantier voisin, c'est en règle générale par les plaintes des locataires que le bailleur est informé du caractère excessif des nuisances; à défaut de plaintes, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut (ACJ n° 862 du 10.9.2001). Il appartient au locataire qui entend se prévaloir dudit défaut de prouver la date à laquelle le propriétaire en a eu connaissance des inconvénients fondant sa demande de réduction.

5.2 En l'espèce, les parties s'accordent sur le fait que les travaux visés ont débuté en mai 2005. Cela résulte également des déclarations du témoin n° 6, architecte des CFF ayant suivi les travaux (pv d'enquête du 12.6.2007, p. 4), ainsi que de l'avis des CFF daté du 15 mai 2005 annonçant des travaux d'« entretien des voies (...) effectués sur le tronçon entre Nyon, Genève et La Plaine » (pce 3, dem.). En date du 2 juin 2005, les CFF ont annoncé aux riverains, dont la locataire, des travaux de rénovation des voies « en gare de Genève » (pce 5, dem.).

Le dossier ne contient toutefois aucun élément démontrant que la bailleuse avait connaissance, dès le 1^{er} mai 2005, non seulement des travaux entrepris par les CFF, mais aussi des nuisances excessives qui en résultaient pour le voisinage. Lorsque la partie bailleuse est une collectivité publique, comme c'est le cas en l'espèce, elle doit se laisser opposer les actes de ses représentants, soit y compris les informations recueillies par la partie de son administration qui n'est pas chargée des relations avec les locataires. Il n'apparaît dès lors pas exclu, dans cette hypothèse, qu'une réduction de loyer intervienne dès le moment où un autre service administratif que celui chargé des locations, mais appartenant à la même collectivité publique, a pris connaissance des nuisances subies. On ne saurait toutefois partir de l'idée qu'une collectivité publique a nécessairement connaissance de tous les chantiers qui sont engagés sur son territoire, ni, surtout, du caractère excessif des nuisances engendrées par chacun d'eux.

Les travaux entrepris par les CFF entre mai et juillet 2005 consistaient en des travaux d'entretien des voies, le long de la ligne entre Nyon et La Plaine ainsi

qu'en gare de Genève. Il s'agissait donc d'un chantier qui s'est déroulé sur le domaine ferroviaire, au sujet duquel l'administration communale n'exerce aucune compétence ni aucune tâche particulière. Sur ce point, l'intimée fait fausse route lorsqu'elle se réfère à la plainte adressée le 30 avril 2005 au SPBR (pce 4, dem.), puisque cette entité fait partie de l'administration cantonale, et non communale. Le dossier ne contient, pour le surplus, aucun élément démontrant que X_____, par l'un de ses services, ait eu connaissance, avant d'avoir reçu la plainte collective précitée, de l'ampleur des travaux entrepris dans le périmètre de la gare.

Il en découle que la réduction de loyer sollicitée par la locataire ne peut entrer en vigueur qu'après le 21 juillet 2005. Le jugement attaqué doit être réformé sur ce point.

5.3 S'agissant des périodes durant lesquelles les chantiers successifs ont entraîné des nuisances particulièrement importantes, il a déjà été dit plus haut (consid. 4.3) que le taux de réduction du loyer, fixé en équité, correspond à une moyenne, valable sur l'ensemble de la période pertinente. Il tient dès lors compte des phases plus intenses des travaux, comme d'autres phases moins pénibles.

Pour le surplus, le dossier contient suffisamment d'éléments démontrant que les chantiers du CEVA, puis de la ligne de tram TCMC, se sont succédés sans interruption notable depuis juillet 2005, jusqu'au départ de l'intimée en janvier 2007. L'intéressée a produit plusieurs pièces (avis de la direction des travaux des CFF, avis du Département cantonal chargé des constructions, photographies prises à différentes étapes des chantiers), ainsi qu'un journal dans lequel elle décrit quotidiennement les nuisances ressenties, qui permettent de se convaincre de la persistance des nuisances sur l'ensemble de la période retenue. Les témoignages recueillis vont également dans le même sens.

Il n'y a donc pas lieu de fixer, jour après jour, un pourcentage de réduction précis, mais plutôt de s'arrêter à un taux global, appliqué à toute la période pertinente. La demande de l'appelante tendant à ne limiter la réduction du loyer qu'aux périodes les plus pénibles, situées durant les étés 2005 et 2006, est par conséquent dénuée de fondement.

6. L'appelante critique enfin le montant fixé par le Tribunal des baux et loyers comme devant être restitué à l'intimée, compte tenu de la réduction admise. Relevant que le loyer effectivement payé par la locataire relève de l'application de la réglementation municipale, elle considère que la juridiction des baux et loyers ne serait pas compétente pour faire application de ces dispositions de droit administratif. Même si elle l'était, le montant arrêté par les premiers juges serait erroné, car il engloberait les frais accessoires pour le chauffage et l'eau chaude et ne tiendrait pas compte de l'aide personnalisée attribuée à l'intimée pendant la période pertinente.

6.1 En l'occurrence, le Tribunal des baux et loyers a condamné l'appelante principale à verser à l'intimée la somme de 4'761 fr. 90, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2006, à titre de trop-perçu découlant de la réduction de loyer fixée à 20%, sur la période du 1^{er} mai 2005 au 31 janvier 2007. Le calcul opéré pour parvenir à ce résultat n'est pas détaillé dans le jugement, de sorte que l'on ne sait notamment pas s'il a été tenu compte, ou non, de l'aide personnalisée accordée par X_____ à l'intimée.

Dans un arrêt ACJC/984/2000 du 9 octobre 2000 cité par l'appelante, la Cour de céans a confirmé un jugement du Tribunal des baux et loyers qui s'était déclaré incompetent pour connaître d'un litige portant sur le montant et le mode de calcul de l'aide personnalisée accordée par X_____ à un locataire. Elle a relevé que l'ampleur de cette aide dépendait, selon la réglementation applicable, de critères inconnus du Code des obligations, tels que les revenus de l'ensemble des personnes habitant le logement en question, ainsi que le taux d'occupation dudit logement. Dans la mesure où la solution du litige dépendait uniquement de l'application de règles de droit administratif, la juridiction des baux et loyers devait se déclarer incompetente.

Le cas d'espèce est toutefois sensiblement différent, dans la mesure où le litige porte essentiellement sur le principe et l'ampleur d'une réduction de loyer fondée sur le droit civil fédéral, dont il ne fait pas de doute qu'il relève de la compétence du Tribunal des baux et loyers. Il s'ajoute à cela que l'aide personnalisée accordée à l'intimée a manifestement fait l'objet des adaptations nécessaires puisqu'elle a passé de 444 fr. à 455 fr. par mois, dès le 1^{er} septembre 2005. Ni l'appelante principale, ni l'intimée n'affirment d'ailleurs qu'un des critères posés par le règlement municipal aurait évolué à un autre moment de la période pertinente, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à un nouveau calcul de cette aide personnalisée. Il convient également de tenir compte des impératifs de simplicité et de rapidité visés par l'art. 274 d CO, pour en conclure que la Cour de céans est compétente pour déterminer le montant à restituer à l'intimée, tout en tenant compte de l'aide personnalisée.

6.2 Afin d'établir le montant à restituer à l'intimée, il convient d'appliquer le pourcentage de réduction (en l'espèce 20%) au montant effectivement payé par elle, soit le loyer nominal figurant sur le bail (« loyer réel ») diminué de l'aide personnalisée. Si la réduction était appliquée au loyer nominal (ou « loyer réel »), la part effectivement versée par la locataire serait réduite de davantage que 20%, ce qui romprait l'équilibre initial du contrat. Cette façon d'appliquer une réduction motivée par un défaut de la chose louée correspond d'ailleurs à celle décrite dans l'arrêt du Tribunal administratif du 26 juillet 2006 (cause A/1949/2006-VG).

Pour que le loyer nominal soit lui-même réduit de 20%, il faut partir de l'idée que l'aide personnalisée est également réduite du même pourcentage.

Le calcul s'établit comme suit :

Loyer mensuel pendant l'ensemble de la période pertinente : 1'287 fr., charges non comprises.

Du 21.7.2005 au 31.8.2005 (1,3 mois) :

Montant de l'aide personnalisée : 444 fr. par mois

Montant versé par l'intimée, après déduction de l'aide personnalisée (1'287 – 444) : 843 fr. par mois,

Réduction de 20% sur la part du loyer versée par l'intimée : (20% de 843 fr. = 168 fr. 60 par mois

Montant à restituer pour la période du 21.7.2005 au 31.8.2005 (168 fr. 60 x 1,3 mois) = 219 fr. 20

Du 1^{er}.9.2005 au 31.1.2007 (17 mois) :

Montant de l'aide personnalisée : 455 fr. par mois

Montant versé par l'intimée, après déduction de l'aide personnalisée (1'287 – 455) : 832 fr. par mois

20% de 832 fr. = 166 fr. 40

166 fr. 40 x 17 mois = 2'828 fr. 80

Total à restituer du 21.7.2005 au 31.1.2007 :

(219,20 + 2'828,80) = **3'048 fr. 00**

L'appelante principale est dès lors condamnée à payer à l'intimée la somme de 3'048 fr., à titre de trop-perçu de loyer découlant de la réduction accordée en application de l'art. 259d CO.

7. L'appel incident est intégralement rejeté, le bien-fondé des griefs ayant été examiné ci-dessus, parallèlement aux motifs de l'appel principal. L'appelante incident sera ainsi condamnée à un émolument d'appel (art. 447 al. 2 LPC).
8. L'appelante principale ayant succombé sur la majorité de ses griefs, un émolument est mis à sa charge (art. 447 al. 2 LPC).
9. Les conclusions d'appel ont porté sur une valeur litigieuse inférieure à 15'000 fr. (les conclusions sur appel incident s'élevant à 9'460 fr. 50).

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par X_____ contre le jugement JTBL/386/2008 rendu le 1^{er} avril 2008 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30128/2005-3-D.

Déclare recevable l'appel incident formé par Y_____ contre le jugement JTBL/386/2008 rendu le 1^{er} avril 2008 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/30128/2005-3-D.

Au fond :

Admet partiellement l'appel principal.

Rejette l'appel incident.

Réforme les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement en ce sens que :

- le loyer de l'appartement de 4,5 pièces qu'occupait Y_____ au 3^{ème} étage de l'immeuble _____, place de Montbrillant à Genève est réduit de 20% du 21 juillet 2005 au 31 janvier 2007.

- X_____ est condamnée à payer à Y_____ la somme de 3'048 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2006 (date moyenne), à titre de trop-perçu de loyer découlant de la réduction de loyer octroyée sous chiffre 1.

Confirme le jugement pour le surplus.

Condamne X_____ à payer à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 200 fr.

Condamne Y_____ à payer à l'Etat de Genève un émolument d'appel de 300 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 9)