

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3264/2014

ACJC/1467/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 NOVEMBRE 2016

Entre

A_____SA, sise _____ (Luxembourg), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 décembre 2015, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, rue François-Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, aux fins des présentes,

et

B_____SA, sise _____, Genève, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Yves JEANRENAUD, avocat, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 novembre 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1308/2015 du 9 décembre 2015, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer de B_____SA, pour les locaux commerciaux d'environ 624 m² aux _____ et _____ étages et d'environ 36 m² au _____ sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève, de 25% du 1^{er} avril au 31 octobre 2014, puis de 8% du 1^{er} novembre 2014 au 31 octobre 2015 (ch. 1 du dispositif), a condamné A_____SA à restituer à B_____SA le trop-perçu de loyer en découlant, soit un montant de 155'746 fr. (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que les travaux de démolition-reconstruction des deux immeubles immédiatement à proximité des locaux loués par B_____SA avaient provoqué des nuisances constituant un défaut de la chose louée, justifiant une réduction de loyer de 25% pendant la période du gros-œuvre, puis de 8% pour la phase postérieure.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 26 janvier 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____SA (ci-après : la bailleresse) forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que le loyer soit réduit de 15% du 1^{er} avril 2013 au 31 octobre 2014 et au déboutement de sa partie adverse de toutes autres conclusions.
- b.** Par réponse du 26 février 2016, B_____SA (ci-après : la locataire) a conclu au rejet de l'appel et, sur appel joint, elle a sollicité l'octroi en sa faveur d'une réduction de loyer de 50% du 1^{er} avril 2013 au 31 octobre 2015, ainsi qu'à la condamnation de la bailleresse à lui rembourser le trop-perçu de loyer à hauteur de 409'151 fr. 25.
- c.** La bailleresse a répliqué et répondu à l'appel joint par mémoire déposé le 14 avril 2016, en persistant dans ses conclusions et, sur appel joint, en concluant, principalement, à l'irrecevabilité de celui-ci et, subsidiairement, au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.
- d.** La locataire a répliqué par mémoire du 9 mai 2016 persistant dans ses conclusions.
- e.** Les parties ont été avisées par plis du greffe du 6 juin 2016 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de dupliquer.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux d'environ 624 m² et 36 m² situés respectivement aux _____ et _____ étage et _____ sous-sol de l'immeuble sis _____ à Genève.

b. Le bail a été conclu pour une durée de dix ans, du 1^{er} avril 1997 au 31 mars 2007, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de douze mois.

Le loyer, hors charges, a été fixé en dernier lieu à 27'276 fr. par mois.

c. Par courrier du 17 janvier 2013, la locataire a fait part à la régie en charge de l'immeuble, de son inquiétude du fait des travaux de démolition de l'immeuble voisin sis _____, notamment en lien avec les vibrations que ceux-ci allaient engendrer et leur impact sur les serveurs de la banque. Elle regrettait également d'avoir appris l'existence de ces travaux par voie de presse.

d. Par courrier du 22 janvier 2013, la régie a répondu avoir également appris la démolition complète de l'immeuble voisin par voie de presse et avoir pris contact avec le représentant de la société propriétaire, lequel l'avait avisée que des informations formelles relatives au chantier lui parviendraient prochainement. Elle précisait que, bien entendu, ces informations seraient immédiatement transmises à la locataire, dès réception.

e. Par circulaire du 17 avril 2013, la régie a informé l'ensemble des locataires de l'immeuble sis _____, des détails du déroulement du chantier voisin. Ces travaux prévoyaient la démolition et la reconstruction de deux immeubles. Les travaux de démolition de l'immeuble « B » sis _____, étaient prévus d'avril à octobre 2013 et ceux de l'immeuble « A » sis _____, de janvier à juin 2014. La fin des travaux de reconstruction était prévue, pour le gros-œuvre, fin avril 2015, et pour le second œuvre, fin avril 2016.

f. Le 19 avril 2013, une réunion a eu lieu entre la locataire et la société propriétaire de l'immeuble sis _____, soit C_____. A cette occasion, la locataire a fait part à C_____ de ses préoccupations quant à l'intégrité de ses serveurs informatiques et de son alarme antisismique.

g. Le 12 juin 2013, la locataire a reçu du conseil de C_____ une lettre d'information concernant les travaux, qui indiquait que la première phase de gros-œuvre s'achèverait en septembre 2014 et la seconde phase en avril 2015.

h. Le 22 juillet 2013, C_____ a adressé à la locataire un courrier faisant suite à leur réunion du 19 avril 2013. C_____ y indiquait qu'elle ne pouvait pas évaluer l'impact des travaux envisagés sur les serveurs informatiques de la banque, en

particulier sur son système d'alarme antisismique. Elle précisait toutefois que des travaux avaient récemment été effectués dans l'immeuble sis _____, par un autre locataire, lesquels avaient impliqué des excavations plus profondes que celles envisagées en l'espèce, sans que les serveurs n'aient alors subi aucun dommage et sans que le système d'alarme ne se soit déclenché.

i. L'alarme effraction de la locataire s'est déclenchée le 3 octobre 2013 à 7h35. Une note manuscrite sur le rapport d'intervention mentionne que le déclenchement aurait été causé par les travaux.

j. Le 23 octobre 2013, C_____ a transmis à la locataire une nouvelle circulaire contenant des informations générales relatives au déroulement du chantier sis _____.

k. Par courrier du 16 janvier 2014, la locataire a informé la régie que les travaux avaient engendré des nuisances considérables en termes de bruits, vibrations, poussières et va-et-vient incessant de camions. Les vibrations avaient fait s'enclencher l'alarme antisismique de la salle occupée par les serveurs. La locataire sollicitait une réduction de loyer de 50% depuis le début des travaux en avril 2013 jusqu'à la fin des travaux de gros-œuvre prévus jusqu'en avril 2015. Elle réservait ses prétentions quant aux nuisances causées par la suite du chantier.

l. Par pli de son conseil du 22 janvier 2014, la bailleresse a indiqué qu'elle ne pouvait entrer en matière sur une réduction de loyer en raison du fait qu'elle n'était pas à l'origine des nuisances.

m. Le 23 janvier 2014, la locataire a répondu que le fait que la bailleresse ne soit pas à l'origine des nuisances ne diminuait en rien le caractère défectueux des locaux, ce qui était admis par la jurisprudence.

n. Par requête déposée le 18 février 2014 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 5 mai 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 4 juin 2014, la locataire a conclu à ce que le Tribunal réduise le loyer de 50% dès le 1^{er} avril 2013 et jusqu'à la fin des travaux et condamne la bailleresse à lui rembourser le trop-perçu.

o. Par mémoire-réponse du 25 août 2014, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal déboute la locataire de ses conclusions.

p. Lors de l'audience du 12 novembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Le représentant de la locataire a déclaré que, depuis avril 2013, il y avait des nuisances phoniques, des vibrations qui avaient déclenché à une reprise l'alarme des coffres, de la poussière et de la saleté. L'entrée de la banque et surtout son image étaient dégradées, également en raison du matériel de

chantier (barrières, camions) encombrant le passage. Jusqu'à fin 2013, les nuisances sonores étaient telles que, parfois, il était impossible d'avoir une conversation téléphonique ou des entretiens avec des clients. Ces nuisances pouvaient parfois durer une heure trente d'affilée puis cesser pendant plusieurs jours pour reprendre de manière totalement imprévisible. Durant l'année 2014, les nuisances phoniques avaient diminué. Au jour de l'audience, elles étaient sporadiques au niveau du bruit et identiques à l'année 2013 pour les autres nuisances. La banque n'avait pas fait procéder à des enregistrements de décibels mais des employés avaient enregistré le bruit avec leur téléphone portable. Il n'avait pas été possible de faire constater les nuisances par un huissier, compte tenu de leur caractère imprévisible.

q. Le Tribunal a procédé à l'audition de plusieurs témoins, lors des audiences des 18 février, 15 avril et 14 octobre 2015.

Il en est ressorti que les travaux ont débuté en décembre 2012 et se sont achevés à la fin du mois d'octobre 2015. Le gros-œuvre a pris fin au mois de novembre 2014. Les horaires du chantier étaient de 7 heures à midi, puis de 13 heures à 17 heures.

La démolition a été réalisée selon la méthode de « croquage », plutôt qu'au marteau-piqueur, méthode la plus appropriée en milieu urbain, puisqu'elle permet de limiter les nuisances, en particulier en termes de vibrations et de poussière. La démolition du radier a été celle qui a provoqué le plus de nuisances, mais elle n'a duré que deux à trois semaines.

Sur le premier semestre 2013, un sous-sol supplémentaire a été creusé au moyen de foreuses et de groupes pour générer l'énergie. L'immeuble donnant sur les locaux de la locataire a été démoli au cours du second semestre 2013, tandis que l'autre immeuble a été démoli au cours du premier semestre 2014.

La majorité des bennes de chantier a été évacuée du côté opposé à celui de l'immeuble litigieux, la partie proche du chantier étant plutôt dédiée à la livraison du matériel de chantier.

A partir du mois de juin 2014, les travaux effectués étaient du bétonnage, peu générateur de nuisances.

Les nuisances, bien qu'intermittentes, ont eu des répercussions sur la qualité du travail des employés de la locataire, dans la mesure où une grande partie de leur activité se fait par téléphone, s'agissant d'une banque étrangère. Les clients se plaignaient régulièrement de ne pas pouvoir entendre correctement leur interlocuteur. La poussière a été présente tout au long du chantier, et donnait une mauvaise image à la clientèle. L'entrée et les accès étaient régulièrement bloqués par les camions de chantier. En terme de bruit, la phase de démolition était bien

plus génératrice de nuisances que la phase de construction, certains témoins qualifiant le bruit d'insupportable durant cette première phase.

r. Par mémoire du 27 novembre 2015, la locataire a conclu à ce que le Tribunal lui accorde une réduction de loyer de 50% du 1^{er} avril 2013 au 31 octobre 2015 et condamne la bailleuse à lui rembourser le trop-perçu de loyer en résultant à hauteur de 409'151 fr. 25.

La bailleuse, quant à elle, a persisté dans ses conclusions, relevant que la procédure avait permis d'établir que les méthodes de démolition avaient été adaptées pour minimiser au maximum pour le voisinage toute nuisance liée au chantier et que, de surcroît, la locataire n'avait pas démontré l'intensité ni la durée de la gêne prétendument occasionnée.

A la suite du dépôt des plaidoiries finales, la cause a été gardée à juger par le Tribunal.

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).

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 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la locataire a conclu en dernier lieu, en première instance, au versement d'une somme de 409'151 fr. 25 au titre de réduction de loyer pour diminution d'usage, de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

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 L'appel joint a également été interjeté dans le délai prescrit par la loi (art. 313 al. 1 CPC).

Se pose toutefois la question de sa recevabilité, au regard de sa motivation (art. 311 al. 1 CPC par analogie), dont l'appelante principale fait valoir qu'elle serait insuffisante, faute d'apporter les éléments permettant de comprendre en quoi le raisonnement conduit par l'autorité inférieure serait erroné.

Conformément à la jurisprudence, pour satisfaire à l'exigence de motivation de l'appel, il ne suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, l'intimée émet des critiques spécifiques contre le jugement entrepris, en étayant son argumentation (soit notamment aux chiffres 63 à 65, ainsi que 68 à 70 de son écriture), de sorte que son appel joint est recevable.

1.5 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, op. cit., 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; 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 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 en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC – 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., pp. 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^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; PETER 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).

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). Dès lors, la Cour de justice ne saurait revenir sur l'appréciation des premiers juges qu'avec retenue.

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 (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 (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^{er} 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 (ACJC/972/1999; 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 (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 (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001) qui a été accordée.

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).

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 En l'espèce, à la lumière des témoignages recueillis et des pièces produites, l'appréciation opérée par les premiers juges n'apparaît pas critiquable, contrairement à ce que soutiennent respectivement les parties dans leurs appel et appel joint.

Certes, les nuisances ont été très importantes, en particulier en termes de bruit et de vibrations, pendant la phase de gros-œuvre, mais elles ne se manifestaient que par intermittence, selon l'avancée du chantier. Par ailleurs, le maître d'ouvrage a mis en œuvre des techniques visant à limiter au maximum les nuisances, étant donné le caractère urbain du chantier. Pour la seconde phase du chantier, soit après juin 2014, demeuraient certaines nuisances, notamment poussière et encombrement des voies d'accès [justifiant une réduction (moindre) du loyer]. Il résulte en effet des témoignages que la phase de construction de l'immeuble a engendré moins de nuisances que celle relative à la démolition du précédent bâtiment. Les travaux ont toutefois eu des répercussions sur la qualité du travail des employés de l'intimée.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que les nuisances aient été limitées aux horaires de chantier ne saurait par ailleurs entrer en ligne de compte, tant il est vrai que le contrat qui lie les parties porte sur la location de bureaux et vise donc une utilisation essentiellement pendant les horaires de chantier.

L'appelante fait également grief aux premiers juges d'avoir admis l'amplification des conclusions de l'appelante lors de ses plaidoiries finales. Il apparaît en réalité que la locataire n'a fait que préciser ses conclusions, en arrêtant la date de la fin des travaux, qui n'était pas encore connue lors du dépôt de sa requête devant le Tribunal, respectant à ce titre les conditions de l'art. 230 CPC.

En définitive, les réductions de loyer octroyées par le Tribunal aux mesures probatoires apparaissent justifiées, eu égard à l'expérience générale de la vie et à la casuistique. Le Tribunal n'a dès lors pas mésusé de son pouvoir d'appréciation.

Le jugement sera ainsi intégralement confirmé.

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 26 janvier 2016 par A_____SA contre le jugement JTBL/1308/2015 rendu le 9 décembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3264/2014-6-OSD.

Déclare recevable l'appel joint interjeté le 26 février 2016 par B_____SA.

Au fond :

Confirme ce jugement.

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 Pierre STASTNY et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité 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.