



POUVOIR JUDICIAIRE

C/4480/2024

ACJC/874/2026

ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE
Chambre des baux et loyers
DU JEUDI 21 MAI 2026

Entre

A_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 4 septembre 2025, représentée par Me Boris LACHAT, avocat, esplanade de Surville 2, 1213 Petit-Lancy,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, intimé et appelant sur appel joint, représenté par Me Sabrina KHOSHBEEN, avocate, Grand-Rue 8, case postale 221, 1211 Genève 28.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 8 juin 2026.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/842/2025 du 4 septembre 2025, reçu par [la caisse de prévoyance professionnelle] A_____ le 9 septembre 2025, le Tribunal des baux et loyers (ci-après le Tribunal) a réduit de 10 % du 8 février 2023 au 31 mai 2025 le loyer net de l'appartement de 5.5 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ n° 5 à Genève loué par B_____ (ch. 1 du dispositif), autorisé ce dernier à compenser les loyers futurs avec le montant dû par A_____ tel qu'il résultait de la réduction accordée sous le ch. 1 du dispositif (ch. 2), dit que le jugement était opposable à C_____ SA (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

b. En substance, les premiers juges ont retenu que l'existence des nuisances sonores – suffisamment alléguées par le locataire vu la teneur de ses plaintes adressées à la bailleresse – provenant du chantier des immeubles n°s 14 à 18 sis rue 1_____, avait été démontrée. Au vu des déclarations du locataire et des témoignages de deux locataires habitant l'immeuble litigieux et du chef de projet du chantier concerné, il y avait lieu de considérer que, de par leur intensité et leur récurrence, les nuisances alléguées étaient propres à restreindre l'usage que le locataire pouvait faire de son appartement, en particulier de son salon, de sa salle à manger et de son balcon, et dépassaient ce qui pouvait être toléré en milieu urbain, ouvrant ainsi le droit à une réduction de loyer.

Une réduction de 10 % du loyer net se justifiait pour la période du 8 février 2023, soit la date de réception présumée par la bailleresse de la première plainte, au 31 mai 2025, dans la mesure où le locataire avait déclaré que le chantier générait beaucoup de bruit jusqu'au 28 mai 2025 et qu'au jour de l'audience du Tribunal le 3 juin 2025, il n'entendait plus de bruit. La quotité de la réduction octroyée tenait compte du fait que certaines phases des travaux litigieux avaient été plus incommodantes que d'autres, les phases les plus pénibles étant compensées par des périodes d'accalmie.

B. a. Par acte expédié le 8 octobre 2025 à la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ (ci-après : l'appelante ou la bailleresse) a formé appel contre ce jugement. Elle a conclu à l'annulation des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris et à leur modification en ce sens que la demande formée par B_____ est intégralement rejetée, ainsi qu'à la confirmation du jugement attaqué pour le surplus.

L'acte d'appel a été reçu par B_____ le 10 octobre 2025.

b. Dans sa réponse et appel joint du 10 novembre 2025, B_____ (ci-après : l'intimé ou le locataire) a conclu au rejet de l'appel formé par la bailleresse, à la modification du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris en ce sens que le loyer net de

l'appartement litigieux est réduit à 15 % pour la période du 8 février 2023 au 31 mai 2025 et à la confirmation du jugement attaqué au surplus.

c. L'appelante a répondu à l'appel joint le 2 décembre 2025, concluant principalement à son irrecevabilité et, subsidiairement, à son rejet.

d. Les parties ont répliqué et dupliqué les 19 janvier et 16 février 2026, persistant dans leurs conclusions respectives.

e. Par pli du 6 mars 2026, elles ont été avisées par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Le 25 juin 2001, A_____, en qualité de bailleresse d'une part, et B_____ et D_____, en qualité de locataires d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5.5 pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no] 5 à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et quinze jours, du 15 juillet 2001 au 31 juillet 2006, renouvelable tacitement de cinq ans en cinq ans.

Le loyer annuel net, indexé à l'indice officiel suisse des prix à la consommation, a été fixé en dernier lieu à 31'140 fr., soit 2'595 fr. par mois, dès le 1^{er} août 2010, charges non comprises.

Selon avenant du 28 février 2019, le bail s'est poursuivi au seul nom de B_____.

b. C_____ SA est propriétaire des immeubles sis rue 1_____ nos 14 et 16 et E_____ SA est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ n° 18 à Genève.

Les immeubles précités n°s 14, 16 et 18 sont accolés et se trouvent de l'autre côté de la rue à environ 46 mètres sur la gauche en diagonale pour le n° 14, à environ 60 mètres sur la gauche en diagonale pour le n° 16 et à environ 81 mètres sur la gauche en diagonale pour le n° 18 par rapport à l'immeuble litigieux.

c. Par courrier du 7 février 2023, le locataire s'est plaint auprès de la bailleresse que de très importants travaux de rénovation, ayant commencé depuis plusieurs mois dans les immeubles situés aux n°s 3 et 14 rue 1_____, étaient extrêmement bruyants et lui causaient des nuisances sonores et visuelles insupportables. Il était demandé à la bailleresse d'intervenir auprès des propriétaires de ces deux immeubles pour solliciter une baisse de loyer en sa faveur, ces travaux devant durer plusieurs années.

d. Le 20 février 2023, le locataire a informé la bailleresse qu'une grue avait été posée devant l'immeuble n° 14 rue 1_____ et que de lourds travaux de rénovation

avaient été entrepris avec l'impossibilité pour lui d'ouvrir les fenêtres de son appartement, voire de se rendre quelques minutes sur son balcon, tellement le bruit était « *infernal* » en permanence de 7h00 à 17h00. Il sollicitait une réduction de loyer de 10 % à partir du début du mois de janvier 2023 et jusqu'à la fin des travaux de ces deux chantiers, dont un immeuble (le n° 14) se trouvait quasiment en face du sien et l'autre était l'immeuble mitoyen.

e. Par pli du 13 mars 2023 adressé à la bailleresse, le locataire a relevé ne pas avoir eu de réponse à ses courriers concernant les travaux de rénovation de l'immeuble n° 3 et de surélévation des immeubles n° 16-18-20. Ces travaux étaient très bruyants : bruits de scies, bruits de camions qui défilaient toute la journée pour livrer du béton ou des matériaux et bruits de marteaux-piqueurs qui tapaient toute la journée, dès le matin avant 8h00, ce qui le réveillait et l'empêchait de faire une sieste. Aucune mesure n'avait été prise. Il sollicitait de la bailleresse une réduction de loyer de 15 % dès le 1^{er} janvier 2023 jusqu'à l'achèvement des travaux.

f. Le même jour, la bailleresse a répondu au locataire qu'elle informerait les représentants respectifs des immeubles concernés de ses doléances, elle-même refusant toutefois d'entrer en matière sur une quelconque indemnisation.

g. Par courrier du 2 juin 2023, le locataire a réitéré sa plainte auprès de la bailleresse l'informant que les travaux de surélévation des immeubles (n°s 14 à 18) situés en face de son immeuble portaient gravement atteinte à une jouissance paisible et normale de son appartement par des bruits permanents de machines de chantier comme des bétonnières et des marteaux-piqueurs et l'utilisation d'une grue.

h. Le 23 novembre 2023, le locataire a demandé à la bailleresse si elle avait pu obtenir que le maître de l'ouvrage l'indemnise pour les nuisances provoquées par « *l'énorme* » chantier dans la mesure où des camions, des grues et des bétonneuses faisaient en permanence un bruit insupportable l'empêchant de jouir de son salon et de sa salle à manger.

i. Par requête déposée le 19 février 2024 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 5 juin 2024 et portée devant le Tribunal le 5 juillet 2024, le locataire a conclu à la réduction de son loyer de 30 % dès le 1^{er} janvier 2023 jusqu'à la fin des travaux et à ce que le montant dû par la bailleresse soit compensé à due concurrence sur les loyers futurs.

En substance, il a allégué que les travaux litigieux s'étaient poursuivis sans discontinuer et que le bruit était insupportable. Il était contraint de vivre dans l'obscurité avec les stores baissés et ne pouvait plus utiliser son balcon, ni son salon en raison du bruit et de la présence des ouvriers. Les camions effectuaient des allées et venues pour décharger des matériaux et les machines étaient actives toute la journée. Il était âgé de 72 ans, était en « *semi-retraite* » et avait ainsi besoin de repos, de silence et de quiétude, vu son état de santé également.

A l'appui de sa demande, il a produit des photographies des travaux montrant un immeuble - se trouvant en face sur la gauche de son balcon - entouré d'échafaudages, avec une grue sur le devant ainsi qu'un monte-charge sur la façade sur le côté de l'immeuble n° 14 rue 1_____, de même que la présence de camions dans la rue et d'une bétonnière au pied de l'immeuble précité.

j. Dans sa réponse du 16 octobre 2024, la bailleresse a conclu principalement à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement à son rejet.

En substance, elle a soutenu que les nuisances alléguées n'étaient pas prouvées et que les immeubles n°s 14 et 16 mis en cause par le locataire ne pouvaient être qualifiés de voisins, se trouvant à une distance trop éloignée du logement litigieux. Le locataire avait changé, à plusieurs reprises, sa version des faits dans le cadre de ses plaintes, tantôt en mentionnant des travaux aux n°s 3 et 14 rue 1_____, tantôt aux n°s 14 à 18.

k. Par ordonnance du 8 janvier 2025, le Tribunal a constaté l'intervention accessoire de C_____ SA à la procédure, laquelle s'était préalablement manifestée par courrier du 13 novembre 2024.

l. Lors de l'audience du Tribunal du 30 janvier 2025, le locataire a réduit ses conclusions en réduction de loyer à 15 % pendant toute la durée des travaux.

m. Par déterminations du 4 mars 2025, C_____ SA a fait siennes les conclusions prises par la bailleresse, soit le rejet de la demande.

Le locataire s'est déterminé sur celles-ci le 25 mars 2025, persistant dans ses dernières conclusions.

Lors de l'audience d'instruction du 15 mai 2025, le conseil du locataire a déclaré que les adresses des immeubles en travaux, dont son mandant se plaignait, étaient les n°s 6, 8, 10 et 12 rue 1_____.

Dans un délai imparti au 27 mai 2025 par le Tribunal, il a précisé que les immeubles concernés par la procédure, à savoir ceux d'où provenaient les nuisances alléguées, étaient situés aux n°s 14, 16 et 18 rue 1_____.

n. Le locataire a été interrogé par le Tribunal lors de l'audience du 3 juin 2025.

Il a déclaré que son salon avec balcon et sa salle à manger, qui donnaient directement sur la rue 1_____, étaient les pièces où il passait la moitié de son temps et depuis lesquelles il entendait les travaux. Ceux-ci avaient débuté au mois de novembre 2022 avec la pose d'échafaudages et les nuisances sonores provenant du chantier avaient commencé au mois de janvier 2023. Une grue avait été montée, ainsi qu'une centrale à béton devant l'immeuble n° 14, soit l'allée la plus proche de chez lui; il y avait également un ascenseur de chantier extérieur qui se trouvait

presque en face de son appartement, puisqu'il se situait sur la façade de l'immeuble donnant sur l'immeuble n° 12. Jusqu'au mois de septembre 2024, date à laquelle la grue avait été enlevée, il y avait eu des nuisances sonores très importantes en permanence de 8h à 12h30 et de 13h30 à 17h provenant des marteaux piqueurs, des scies à béton, de la centrale à béton et des camions qui circulaient toute la journée pour éliminer les gravats et amener du béton dans la centrale à béton devant l'immeuble n° 14; c'était très rare qu'il n'y ait pas de bruit. D'ordinaire, la rue 1_____ était une rue très calme, très étroite, avec très peu de camions, hormis pour la livraison de mazout une fois par année. Par la suite, soit après la dépose de la grue en septembre 2024, il avait entendu un peu moins de bruit « *mais à peine* ».

La dernière étape des travaux avait duré un mois et demi ou deux mois; des plaques de béton avaient été posées en bas des immeubles en chantier par un très grand camion-grue. Il y avait eu beaucoup de bruit jusqu'au 28 mai 2025. Au jour de l'audience du 3 juin 2025, les ouvriers étaient en train d'étaler la terre devant les allées et il n'y avait plus de bruit.

Des travaux visant à changer les fenêtres avaient également eu lieu dans l'immeuble contigu sis rue 1_____ n° 3; il avait dans un premier temps mis en cause ces travaux, toutefois il n'y avait pas eu de bruit qui l'avait gêné et il avait retiré sa plainte auprès de la régie représentant la bailleuse concernant l'immeuble n° 3.

o. Lors de cette audience, le Tribunal a procédé à l'audition de quatre témoins.

o.a F_____, locataire au 3^{ème} étage de l'immeuble n° 5 rue 1_____, a déclaré que son salon, sa salle à manger et une chambre à coucher donnaient sur la rue litigieuse. Cela faisait dix ans qu'il y avait beaucoup de travaux à la rue 1_____; le chantier des immeubles n°s 14 à 18 était de loin le plus bruyant et le plus important qu'il y ait eu dans le voisinage. Les ouvriers commençaient vers 7h00 et terminaient vers 16h00, parfois plus tard, avec une pause de 12h00 à 13h00. Vu l'ampleur du chantier, il avait été bruyant tout le temps. Pendant les trois années qu'avaient duré les travaux, il y avait toutefois eu une période où il n'y avait pas eu beaucoup de bruit, car personne ne travaillait en raison de la faillite de l'entreprise mandatée pour le chantier; il ne se souvenait toutefois pas quand cela avait eu lieu ni combien de temps cela avait duré.

Les portes fenêtres de son appartement ayant un double vitrage, il pouvait travailler dans le salon si elles étaient fermées, mais pas si elles étaient ouvertes; avec les fenêtres fermées, il aurait pu avoir une conversation téléphonique dans le salon, même s'il aurait préféré se déplacer. Il ne pouvait pas utiliser son balcon en semaine, ni en journée, ni même le soir car il mangeait tôt. Le bruit était discontinu, mais fréquent.

Il y avait eu un changement dans le bruit, lorsque la grue avait été enlevée, de même que l'ascenseur latéral trois ou quatre mois auparavant. A partir de ce moment-là, il

y avait eu moins de bruit, mais cela restait un chantier. Au jour de l'audience le 3 juin 2025, les travaux étaient en train de se terminer et concernaient les aménagements extérieurs; le chantier restait bruyant, car il y avait toujours des camions qui amenaient la terre.

o.b G_____, locataire au 3^{ème} étage de l'immeuble n° 5 rue 1_____, a déclaré que son salon et sa salle à manger donnaient sur la rue litigieuse. Les travaux de surélévation des immeubles n°s 14 à 18 avaient été très visibles et la rue avait été bloquée. Elle était rarement chez elle durant la semaine en journée et n'avait pas été dérangée au niveau du bruit, pas même le matin, sa chambre à coucher ne donnant pas sur le côté rue et dormant avec des boules *quies*. Elle a déclaré que « *comme il y avait des travaux partout, [elle] n'avait pas suivi s'il y en avait eu au n° 3* ».

o.c H_____, locataire au 5^{ème} étage de l'immeuble n° 5 rue 1_____, dont le salon et la chambre à coucher donnaient sur la rue litigieuse, a déclaré que cela faisait trois ans qu'il y avait des chantiers autour de son immeuble; d'abord en face au n° 10, puis à côté au n° 3 et ensuite aux n°s 14 à 18. Ce dernier chantier était très bruyant, car tous les immeubles avaient été refaits. Au jour de l'audience du 3 juin 2025, c'était un peu moins bruyant, car ils refaisaient le bas des immeubles à l'extérieur. Le chantier s'était déroulé sans interruption, sauf le soir et les congés. Les travaux débutaient à 7h00, ce qui le réveillait, car il ouvrait la fenêtre pendant la nuit. Il ne restait pas à la maison pendant la journée, en raison de ses activités à l'extérieur et parfois à cause du chantier.

Lorsqu'il était dans le salon pendant la journée, il éteignait la télévision parce qu'il y avait trop de bruit. Avant de sortir le matin, il entendait du bruit depuis son appartement, notamment des bruits de fer à cause de la grue, ainsi que les ouvriers qui portaient des poutres. Il y avait peut-être eu de la poussière sur le balcon mais comme sa porte-fenêtre était fermée, cela ne l'avait pas gêné.

o.d I_____, chef de projet du chantier de la rue 1_____ n°s 14 à 18 à partir de juin 2024, a déclaré que le chantier avait généré du bruit. Il y avait eu des périodes de « *gros bruit* » plutôt courtes, à savoir quelques heures par semaine. Chaque épisode de bruit pouvait durer trois à quatre heures en continu; il y avait eu des périodes plus bruyantes que d'autres, notamment en début de chantier lorsqu'il avait fallu « *faire les pieux* ». « *Le bruit était de 8h à 17h, sauf exception* »; en été les travaux démarraient à 7h30 et se terminaient à 16h30.

Après qu'il ait débuté son travail sur le chantier au mois de juin 2024, il n'y avait pas eu de pause en été, ni de période plus bruyante que d'autres. De mi-juin à fin juillet 2024, le chantier avait été arrêté à plusieurs reprises en raison de faillites d'entreprises mandatées. Durant cette période, des ouvriers travaillaient à l'intérieur et un peu à l'extérieur sur la toiture; les pelles mécaniques ne fonctionnaient pas de mi-juin à août 2024 mais il y avait un va-et-vient de camions.

Lors de l'isolation du bâtiment, il y avait eu des travaux qui n'étaient pas bruyants de juillet 2024 à janvier 2025. La grue avait été enlevée en juillet ou en août 2024 et le monte-charge extérieur en février 2025. Depuis janvier 2025, le chantier se trouvait dans la phase finale. Le drain périphérique du bâtiment avait été refait et les échafaudages avaient fini d'être démontés à mi-février 2025. Du 10 avril au 23 mai 2025, des plaques en béton qui entouraient tout l'immeuble avaient été déposées. Il n'y avait pas eu besoin de pelle mécanique pour poser les plaques en béton et cette opération ne générait pas de bruit, sauf s'il fallait couper une plaque en béton, ce qui était ponctuel. La semaine précédente [à savoir mi-mai 2025], il y avait eu des machines pour déplacer la terre. La fin des travaux était prévue pour mi-août 2025.

p. Aux termes de leurs plaidoiries écrites des 3 et 7 juillet 2025, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Par réplique spontanée du 16 juillet 2025, la bailleresse a persisté dans ses conclusions.

q. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 25 août 2025.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

L'art. 92 al. 2 CPC précise que si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt.

Dans le cadre d'une demande de réduction de loyer, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, vu le montant du loyer net annuel, à savoir 31'140 fr., et les dernières conclusions en réduction de loyer prises par le locataire en première instance, à savoir 15 % de réduction du 1^{er} janvier 2023 jusqu'à l'achèvement des travaux, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Interjetés dans les délais prescrits par la loi, l'appel de la bailleresse et, de ce point de vue, l'appel joint du locataire sont ainsi recevables (art. 130, 131, 142 al. 1 et al. 3, 143 al. 1, 311 al. 1, 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

Dans le cadre de la présente procédure, la bailleresse sera désignée ci-après comme « *l'appelante* » et le locataire comme « *l'intimé* ».

1.4 L'appelante soulève l'irrecevabilité de l'appel joint formé par l'intimé au motif qu'il contreviendrait aux exigences de motivation.

1.4.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, le recours doit être introduit par un acte écrit et motivé. Pour satisfaire à son obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4.2 En l'espèce, l'appel joint formé par l'intimé contient des conclusions formelles et de nombreux griefs à l'encontre du jugement entrepris – se référant notamment aux témoignages que le Tribunal aurait dû ou non prendre en compte dans son appréciation pour fixer le taux de réduction de loyer accordé – griefs que la Cour parvient aisément à comprendre.

Partant, l'appel joint satisfait aux exigences de motivation applicables en la matière et est ainsi recevable sous cet angle également.

1.5 Eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 30'000 fr. en l'espèce, la procédure ordinaire s'applique au litige (art. 219 ss CPC), de même que la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC).

1.6 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

-
2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que les travaux litigieux étaient constitutifs d'un défaut de la chose louée. Un examen attentif et différencié des pièces du dossier et des témoignages, en particulier des déclarations des témoins F_____, I_____ et G_____, aurait dû conduire les premiers juges à retenir que les travaux allégués n'avaient pas eu d'influence sur le quotidien de l'intimé dans la mesure où ils n'avaient pas excédé les inconvénients mineurs inhérent à la vie en milieu urbain. La mauvaise foi du précité, lequel avait changé plusieurs fois de version quant aux travaux incriminés avant de désigner ceux des immeubles n^{os} 14 à 18, cumulée à l'éloignement évident entre ceux-ci et l'appartement litigieux, devait mener au constat que le locataire n'était pas concerné par ces travaux au point d'ouvrir un droit à la réduction du loyer.

Sur appel joint, l'intimé fait valoir que le Tribunal aurait dû retenir, au vu des déclarations des témoins I_____ et F_____, que les travaux litigieux avaient engendré des périodes plus bruyantes que d'autres, mais en aucun cas des périodes d'accalmie ni de pause estivale. Compte tenu des témoignages de deux locataires habitant le même immeuble que lui, il avait démontré que l'ampleur et la discontinuité des nuisances générées par le chantier litigieux justifiaient une réduction de son loyer de 15 %.

2.1

2.1.1 En vertu de l'art. 256 al. 1 CO, 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, et de l'entretenir en cet état.

A teneur de l'art. 259a al. 1 let. b CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur notamment une réduction proportionnelle du loyer.

L'art. 259d CO dispose que si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

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. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345

consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 et 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4).

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 (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

2.1.2 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2; 4C_377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1; 4C_527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, *in* SJ 1997 p. 661; 4C_144/1985 du 24 septembre 1985 consid. 1b, *in* SJ 1986 p. 195).

En cas de nuisances provenant d'un chantier ou de travaux de constructions voisins, une réduction de loyer n'est due par le bailleur que lorsque les nuisances excèdent, par leur nature, leur intensité et leur durée, ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation d'un bien-fonds conformément aux règles générales du droit de voisinage, et cela même si les travaux entrepris sont parfaitement conformes à la loi (arrêts du Tribunal fédéral 5C.117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.3; 4C_144/1985 du 24 septembre 1985 consid. 1c, *in* SJ 1986 p. 195). Un chantier voisin peut engendrer un défaut de la chose louée lorsqu'il atteint une ampleur dépassant les nuisances ordinaires admissibles dans la vie quotidienne en milieu urbain (ACJC/234/2003 du 10 mars 2003 *in* Cahiers du bail 2003 p. 54; ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001).

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, *in* Cahiers du bail 2000, p. 21 ss).

2.1.3 Le droit à la réduction proportionnelle du loyer prend naissance au moment auquel le bailleur est informé de l'existence du défaut (art. 259d CO) et non au moment de la survenance du défaut (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4, *in* JdT 2017 I 367; JEANNIN, La preuve en droit du bail, 2022, n. 1164). Il prend fin au moment de l'élimination du défaut ou de la fin du bail. L'élimination du défaut peut résulter de l'intervention du bailleur ou arriver par elle-même, p. ex. par le déménagement du voisin bruyant ou la fin du chantier (AUBERT, *in* Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2^{ème} éd., 2017, n. 15 ad art. 259d CO).

C'est au locataire qui entend se prévaloir des articles 258 ss CO de prouver la date à laquelle le bailleur a eu connaissance du défaut et le fait que ce dernier réduit

l'usage de la chose louée (art. 8 CC) (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 303, ch. 1.4; AUBERT, *op. cit.*, n. 12 ad art. 259d CO; JEANNIN, *op. cit.*, n. 1177).

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 pas nécessairement en déduire qu'il s'agit d'un défaut. Il appartient au locataire qui entend se prévaloir dudit défaut de prouver la date à laquelle le bailleur a eu connaissance des inconvénients fondant sa demande de réduction (art. 8 CC; ACJC/117/2023 du 30 janvier 2023 consid. 3.2; ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 5.2).

Le droit à la réduction de loyer naît lorsque le locataire en fait la déclaration mais rétroagit au moment où le bailleur a eu connaissance du défaut. Le locataire pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut (ATF 130 III 504 consid. 3; AUBERT, *op. cit.*, n. 39 ad art. 259d CO).

2.1.4 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 (ATF 126 III 388 consid. 11c). 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2; 4C_377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 3.1). Tel est le cas notamment de nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période (p. ex. un chantier), car les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent pas être fournies au jour le jour (arrêts du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005; 4C_377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 3.3).

Il est parfois difficile d'appliquer un strict calcul mathématique pour déterminer le pourcentage de réduction de loyer; le juge devra estimer l'importance des inconvénients subis par le locataire. Lorsque les défauts se cumulent, leurs effets sur la réduction de loyer peuvent être évalués dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010; DB 2005 n. 10 consid. 7 sur l'arrêt 4C_377/2004 précité : nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période; 4C_306/1998 du 28 mai 1999 consid. 4; 4C_81/1997 du 26 janvier 1998

consid. 3b/aa : travaux effectués dans le cadre d'un chantier ayant engendré différents désagréments; AUBERT, *op. cit.*, n. 20 *ad art.* 259d CO).

A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C_377/2004 précité consid. 3.3; AUBERT, *op. cit.*, n. 21 *ad art.* 259d CO).

2.1.5 En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10 % et 25 %. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5 % à 10 % sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne (ACJC/719/2021 du 7 juin 2021 consid. 3.1 et les références citées).

Une réduction de 15 % a été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par plusieurs type de travaux, ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1).

Une réduction de 15 % a été octroyée dans le cadre d'un chantier dans l'immeuble, dans lequel habitaient les locataires, impliquant la rénovation complète d'une façade pendant plusieurs mois, affectant la luminosité et l'intimité dans l'appartement, rendant les balcons et terrasse inutilisables, sous-entendant l'utilisation de marteaux-piqueurs, de moyens de lavage à haute pression et incluant le changement de fenêtres (ACJC/220/2001 du 12 mars 2001; ACJC/1135/2001 du 12 novembre 2001).

La Cour de justice a octroyé une réduction de loyer de 10 % et 6 % aux locataires d'une arcade commerciale (restaurant), qui avaient subi différentes nuisances (excès de bruit, de poussière, vibrations, gêne de la visibilité et difficultés d'accès au restaurant) en lien avec l'aménagement des voies de tramway (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/1469/2014 du 8 décembre 2014).

Une réduction de 10 % a 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 ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999).

Une réduction de 10 % a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJC/683/1996 du 21 juin 1996), de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade avait

provoqué de la poussière et du bruit empêchant l'utilisation de la terrasse en été (ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001; ACJC/512/2020 du 6 avril 2020 consid. 4.1.1).

2.2 En l'espèce, il est établi que l'intimé a allégué de manière suffisante en quoi consistaient les nuisances sonores dont il se plaignait et dans quelle mesure elles avaient réduit l'usage de son logement. Par ailleurs, la période des nuisances alléguée et retenue dans le jugement attaqué, à savoir du 8 février 2023 au 31 mai 2025 n'est pas contestée par les parties, de même que l'existence du chantier dans les immeubles n^{os} 14 à 18 rue 1_____.

Il ressort des pièces versées à la procédure et des déclarations des témoins F_____, H_____ et I_____ que les travaux litigieux ont généré d'importantes nuisances sonores, en raison de la pose d'échafaudages, de l'utilisation d'un ascenseur (monte-charge) extérieur par les ouvriers, de l'installation d'une centrale à béton, de l'usage d'outils de chantier tels que scies à béton, ainsi que de la circulation, du chargement et déchargement de camions transportant des gravats et divers matériaux.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, si les immeubles n^{os} 14 à 18 précités ne se situent ni à côté, ni strictement en face de l'appartement de l'intimé, celui-ci a une vue directe (certes en diagonale à gauche) sur le chantier litigieux depuis son balcon, comme l'attestent les photos versées à la procédure, de sorte qu'ils doivent être considérés comme étant voisins, respectivement à proximité du logement litigieux. Cette proximité est également confirmée par les témoignages de deux des locataires habitant le même immeuble que l'intimé, qui ont déclaré avoir subi des nuisances sonores provenant dudit chantier.

S'agissant de la fréquence et de l'intensité des nuisances, il ressort des déclarations des trois témoins précités que l'activité des ouvriers sur le chantier débutait en principe à 7h30 et se terminait à 16h30, avec une pause d'environ une heure à midi; il arrivait toutefois régulièrement que des travaux bruyants commencent dès 7h00 le matin. Contrairement à ce que plaide l'appelante, en vain, les déclarations des locataires F_____ et H_____ viennent corroborer celles de l'intimé et confirment que le bruit provenant du chantier était important, certes discontinu, mais fréquent, contraignant notamment les locataires précités à jouir de leur salon avec les fenêtres fermées, à quitter régulièrement leur logement en raison du bruit et à renoncer à la jouissance de leur balcon. Par ailleurs, la bailleresse ne saurait tirer quelconque argument des déclarations du témoin G_____, dans la mesure où cette locataire n'était que très rarement chez elle en journée durant la semaine et dormait avec des protections d'oreilles de sorte qu'elle n'avait pas été dérangée par le bruit des travaux le matin. De surcroît, le fait que la témoin précitée ait déclaré que « *comme il y avait des travaux partout, [elle] n'avait pas suivi s'il y en avait eu au n° 3* »

n'est pas pertinent puisque les travaux de l'immeuble n° 3 rue 1 _____ ne sont pas concernés par la présente procédure.

Si le chef de chantier a déclaré que les périodes de « *gros bruit* » avaient été ponctuelles, à savoir quelques heures par semaine surtout en début de chantier, chaque épisode de bruit pouvant durer trois à quatre heures, il n'en demeure pas moins que les travaux ont généré d'importantes nuisances au vu des témoignages susmentionnés, nuisances dont l'intensité et la fréquence étaient de nature à restreindre l'usage que l'intimé pouvait faire des pièces de vie de son logement (salon, salle à manger et balcon).

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'intimé avait démontré l'existence de nuisances sonores dépassant ce qui pouvait être toléré en milieu urbain, de sorte qu'elles étaient constitutives d'un défaut de la chose louée ouvrant le droit à une réduction de son loyer.

A cet égard, le grief de l'appelante, à teneur duquel l'intimé aurait « *fait feu de tout travaux intervenant dans son quartier* » et aurait en conséquence dû être débouté de son droit à une réduction de loyer en raison d'une attitude de mauvaise foi, tombe à faux. Le fait que l'intimé se soit plaint, dans le cadre de ses premiers courriers adressés à la bailleuse et en procédure de première instance, de travaux bruyants provenant notamment des immeubles n°s 3 et 10 rue 1 _____ n'est pas constitutif d'une attitude de mauvaise foi - contraire au droit - mais à une erreur dans la désignation de la provenance des nuisances alléguées. Ceci est corroboré par les témoignages des locataires auditionnés qui ont déclaré que durant la dernière décennie, un grand nombre de travaux avaient eu lieu dans la rue litigieuse, dont précisément les immeubles situés aux n°s 3 et 10.

Par ailleurs, à l'instar de ce qui a été retenu par les premiers juges, il ressort des témoignages que certaines phases du chantier ont été plus bruyantes que d'autres, respectivement plus incommodantes que d'autres. En effet, les déclarations du chef de chantier et du locataire F _____ viennent corroborer les allégations de l'intimé confirmant que durant la première phase des travaux, du début d'année 2023 au mois de juin 2024 environ, les nuisances sonores étaient importantes, pendant la seconde phase du chantier, soit du mois de juin 2024 au mois de février 2025 environ, les travaux étaient un peu moins bruyants et ponctués par quelques arrêts du chantier en juin et juillet 2024, enfin durant la dernière phase, soit environ du mois de mars à mai 2025, les travaux ont été bruyants de manière ponctuelle dans la mesure où il y avait régulièrement un va-et-vient de camions mais seule la découpe occasionnelle des plaques de béton générait du bruit.

Dans ces circonstances, et contrairement à ce que soutient l'intimé, la quotité de la réduction de loyer prononcée, en équité, par le Tribunal tient compte de la fréquence des nuisances sonores générées par le chantier litigieux, de leur intensité et du fait

que certaines périodes des travaux ont été plus pénibles que d'autres pour le locataire. Vu l'intensité variable des nuisances dans le cas d'espèce, se prolongeant sur une période de plus de deux ans, l'appréciation effectuée par les premiers juges est conforme à la jurisprudence fédérale et tient compte de la casuistique de la Cour de justice rappelée *supra*, de sorte qu'il se justifie d'octroyer une réduction de loyer net de 10 % à l'intimé du 8 février 2023 au 31 mai 2025.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

3. À teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 8 octobre 2025 par A_____ et l'appel joint formé par B_____ le 10 novembre 2025 contre le jugement JTBL/842/2025 rendu le 4 septembre 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4480/2024.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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 Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Victoria PALLUD, greffière.

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.