REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9419/2020 **ACJC/1277/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 3 OCTOBRE 2022

Entre

1) Madame A_____, p.a B_____, sise _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 décembre 2021, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES (CFF), Service droits fonciers, avenue de la Gare 43, 1001 Lausanne, appelants, comparant par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

1) Madame C_____, p.a. Cabinet médical, _____, intimée, comparant par Me Jean-Pierre GRAZ, avocat, avenue de la Roseraie 76A, case postale, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

2) VILLE DE GENEVE, Service juridique, rue de l'Hôtel-de-Ville 4, case postale 3983, 1211 Genève 3, intimée et appelante sur appel joint, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.10.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/1049/2021 du 16 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a donné acte aux CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES (ci-après : les CFF) et à la VILLE DE GENEVE de leurs interventions dans la procédure (ch. 1 du dispositif), a réduit de 15% le loyer des locaux de 10 pièces situés au _____ème étage de l'immeuble sis no. 1_____, Plateau de Champel, 1206 Genève, pour la période du 1er juin 2016 au 15 décembre 2019 (ch. 2), a condamné A_____ à verser à C_____ le trop-perçu qui en découlait, à savoir 26'060 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 8 février 2018 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que, compte tenu de toutes les circonstances, les nuisances résultant du chantier du CEVA constituaient un défaut de la chose louée. Ils ont également considéré que le principe d'une réduction de loyer fondée sur l'art. 259d CO devait être admis et qu'au vu des éléments de fait au dossier et de la jurisprudence, une réduction de loyer moyenne pour l'ensemble des locaux de 15% était adéquate, cette réduction devant être accordée du 1er juin 2016 au 15 décembre 2019, date de fin des travaux.

B. **a.** Par acte expédié le 1er février 2022 à la Cour de justice, A_____ forme appel contre ce jugement. Elle en sollicite l'annulation et conclut, principalement, au déboutement de C_____ de l'entier de ses conclusions.

b. Par acte expédié le 1er février 2022 à la Cour, les CFF forment appel contre ce jugement. Ils en sollicitent l'annulation et concluent, principalement, à ce qu'il soit dit que C_____ n'a droit à aucune réduction de loyer et à ce qu'ils soient mis hors de cause.

c. Dans sa réponse du 1er mars 2022, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris.

d. Le 7 mars 2022, les CFF ont persisté dans leurs conclusions d'appel et A_____ a conclu à l'admission du recours des CFF.

e. Par détermination du 7 mars 2022, la VILLE DE GENEVE conclut à l'annulation du jugement entrepris, cela fait à ce qu'il soit dit que C_____ n'a droit à aucune réduction de loyer.

f. Le 4 avril 2022, A_____ et les CFF ont répliqué et persisté dans leurs conclusions respectives.

g. Le 16 mai 2022, A_____ et les CFF ont dupliqué et persisté dans leurs conclusions respectives.

h. Les parties ont été avisées le 19 mai 2022 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. C_____ a pris à bail, d'abord en colocation à compter du 1er octobre 1989 et pour une durée de cinq ans, puis seule dès le 1er septembre 1992, des locaux de 10 pièces situés au _____ème étage de l'immeuble sis au no. 1_____, Plateau de Champel.

Le contrat a été renouvelé le 1er octobre 2011 pour une durée de cinq ans et se renouvelle désormais tacitement d'année en année.

b. Le loyer s'élève depuis le 1er octobre 2011 à 53'160 fr. par année, soit 4'430 fr. par mois, hors charges.

Les locaux sont utilisés en partie pour l'exploitation d'un cabinet médical et en partie pour l'habitation.

c. La propriétaire de l'immeuble est A_____ et la gérance de ce dernier est confiée à B_____ (ci-après : la régie).

d. Les travaux de construction du CEVA ont débuté le 1er novembre 2011, infrastructure ferroviaire reliant la gare de Cornavin à celle d'Annemasse, le secteur à construire s'étendant entre la gare de la Praille et celle d'Annemasse, en passant notamment par Carouge, Champel et les Eaux-Vives.

La construction de la gare de Champel-Hôpital, située sur le plateau de Champel et jouxtant la rue du Plateau de Champel, a commencé au mois de décembre 2011.

e. Le 7 novembre 2013, C_____ a déposé une requête en réduction du loyer des locaux loués. Elle a notamment fait valoir que, dans son cabinet médical, elle pratiquait principalement _____ [pratique thérapeutique], supposant une précision d'exécution, mise à mal par le vacarme et les vibrations émanant du chantier.

f. Les travaux de gros œuvre de la construction de la gare, soit l'enveloppe en béton de l'ouvrage, ont duré jusqu'au mois de mars 2016, selon la fiche d'information du chantier des CFF (ci-après : fiche info) n° 25. Ont alors débuté les travaux de second œuvre, soit la pose de la charpente métallique avec ses modules de briques de verre et l'équipement de la halte en chauffage, ventilation, sanitaires et électricité.

g. La fiche info n° 26 du 24 mai 2016 confirme la réalisation à cette époque des travaux de second œuvre, soit notamment le montage de la charpente au-dessus de la dalle de couverture.

h. Le 26 juin 2016 a eu lieu la jonction des deux tronçons du tunnel, à environ 300 mètres de la gare de Champel-Hôpital, en direction des Eaux-Vives.

La creuse du tunnel s'est poursuivie depuis la gare de Champel sur les deux fronts, selon le bulletin CEVA-trimestriel d'octobre 2016.

i. Par jugement JTBL/737/2016 du 16 août 2016, le Tribunal a réduit le loyer de C_____ de 30% du 1er juin 2013 au 30 juin 2015 et de 15% du 1er juin 2012 au 30 mai 2013, ainsi que du 1er juillet 2015 au 31 mai 2016. Une action en réduction de loyer pour la période postérieure à cette dernière date a été réservée.

j. Le montage de la charpente métallique de la gare ainsi que des briques de verre se poursuivait au mois de novembre 2016. Un avis de travaux exceptionnels pour deux samedis a été publié dans la fiche info n° 29.

k. La creuse du tunnel de Champel a été achevée le 8 juin 2017. La fiche info n° 32 indiquait alors que « bien que les opérations les plus bruyantes soient maintenant achevées, il reste encore à réaliser le revêtement intérieur du tunnel (…). Viendront ensuite la construction des dalles flottantes et l'installation des équipements ferroviaires ».

l. Le week-end des 10 et 11, ainsi que du vendredi 16 au dimanche 18 mars 2018, ont été effectués dans le secteur concerné (soit entre la halte de Champel-Hôpital et l'avenue Théodore-Weber) des mesurages de vibrations et de bruit solidien, de nature à générer de légères vibrations et immissions sonores, cela durant 30 périodes de 30 secondes, situées entre 9 et 17 heures (fiche info n° 31).

m. Selon le bulletin CEVA-trimestriel de septembre 2018, les travaux d'architecture (charpente et brique de verre) et l'équipement de la halte en chauffage, ventilation, sanitaires et électricité, continuaient alors sur les quais de la station de Champel-Hôpital.

n. Dès le 17 septembre 2018, la VILLE DE GENEVE a fait procéder à l'aménagement des espaces publics aux abords de la gare. Ces travaux ont notamment comporté l'abattage d'arbres, le terrassement et le remblayage du terrain, la réalisation des canalisations pour la récolte des eaux de pluie ainsi que d'îlots végétalisés, comportant la plantation d'environ 135 chênes, et d'un système d'éclairage, le bitumage des espaces piétonniers, ainsi que la rénovation de la chaussée et des trottoirs aux alentours. Les travaux relatifs aux infrastructures de la gare se sont poursuivis au sous-sol.

S'y sont ajoutés des travaux de séparation des eaux et de rénovation de conduites, s'effectuant avec une pelle mécanique pour creuser et temporairement avec un marteau-piqueur pour dégager le béton autour des conduites.

o. Un revêtement phono-absorbant a été mis en place sur l'Avenue de Champel, bordant le chantier, durant le week-end des 9 et 10 novembre 2019.

p. Par requête déposée le 22 mai 2020 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, C_____ a assigné A_____ en réduction du loyer à raison de 15% pour la période du 1er juin 2016 au 15 décembre 2019 et au remboursement en découlant de 26'969 fr. 25, avec intérêts à 5% dès le 8 février 2018.

Elle a allégué que les nuisances s'étaient poursuivies depuis le mois de juin 2016, avec l'aboutissement du tunnel de Champel, la construction de la gare, puis l'aménagement du parc, jusqu'à la mise en service du CEVA.

q. Non conciliée à l'audience du 9 septembre 2020, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 11 septembre 2020.

r. Par mémoire de réponse du 19 octobre 2020, A_____ a préalablement conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle avait dénoncé l'instance à la VILLE DE GENEVE et aux CFF par courriers du 7 octobre 2020.

Principalement, elle a conclu au déboutement de C_____ de toutes ses conclusions, subsidiairement à ce qu'il lui soit donné acte de ce que le loyer était réduit de 10% dès le 1er juin 2016 jusqu'au 15 décembre 2019.

Elle a fait valoir en substance que les locaux de C_____ étaient traversants, que les travaux n'étaient d'une part pas constants sur la période concernée par la demande et d'autre part exécutés en partie à bonne distance de l'appartement litigieux.

s. Par courrier adressé au conseil de A_____ le 8 octobre 2020, la VILLE DE GENEVE a déclaré intervenir dans la procédure en faveur de A_____, sans procéder à sa place.

t. Par courrier au Tribunal du 11 janvier 2021, la VILLE DE GENEVE a conclu au déboutement de C_____.

Elle a en particulier considéré que les travaux d'aménagement du Plateau de Champel n'étaient pas de nature à engendrer des nuisances de la même intensité que lors de la réalisation précédente de la gare. Ils avaient été exécutés principalement au moyen de pelles mécaniques, de chargeuses et de plaques vibrantes, l'utilisation des marteaux-piqueurs avait été limitée. Les travaux ayant été effectués secteur après secteur, celui situé sous l'immeuble de C_____ n'était en outre pas constamment touché.

u. Par déterminations du 11 janvier 2021, les CFF ont conclu préalablement à ce que le Tribunal leur donne acte de leur intervention dans la procédure en faveur de A_____, sans procéder à sa place.

Principalement, les CFF ont conclu au déboutement de C_____. Ils ont contesté que les travaux de second œuvre réalisés sur la gare, consistant dans l'assemblage de pièces métalliques confectionnées en atelier, aient été bruyants. Leur responsabilité n'était en outre pas engagée relativement aux travaux d'aménagement du Plateau de Champel, dont le maître d'œuvre était la VILLE DE GENEVE.

v. A l'audience du 23 mars 2021, C_____ a confirmé que les travaux d'aménagement de l'espace public étaient pénibles, notamment de par des bruits intenses répétitifs. Elle a fait état de camions déchargeant de la terre et des pierres ainsi que du fonctionnement de pelleteuses, marteaux-piqueurs et autres engins.

w. Plusieurs témoins ont été entendus lors de l'audience du 11 juin 2021.

Tant D_____, ingénieur civil auprès de la VILLE DE GENEVE, que E_____, chef de projet de la construction de la gare de Champel jusqu'en été 2016, ont déclaré que les travaux à partir de 2016 étaient ordinaires. Selon D_____, il s'agissait de travaux ponctuellement bruyants (utilisation de plaque vibrante pour compacter le sol), effectués par secteurs et donc parfois relativement éloignés de l'immeuble litigieux.

E_____ a confirmé que seul le second œuvre, à savoir essentiellement l'assemblage de poutrelles avec du verre entre deux, avait été réalisé à partir de 2016.

Plusieurs témoins ont fait part des nuisances subies au sein de l'immeuble en question. F_____, ayant pratiqué _____ [pratique thérapeutique] dans une pièce du cabinet de C_____ de 2009 à 2020, a fait état de fortes nuisances provenant du chantier, en particulier de bruits surprenants. Elle a relevé que les travaux d'aménagement de la VILLE DE GENEVE avaient commencé la gare à peine terminée, de sorte qu'elle avait continué d'être dérangée dans son travail.

G_____, patient de F_____ entre l'automne 2017 et fin 2019, a déclaré qu'en plus du bruit diffus du chantier, des bruits incongrus et tonitruants perturbaient souvent son traitement de H_____ [pratique thérapeutique]. Il était nécessaire de maintenir les fenêtres fermées, même en été. Le traitement avait néanmoins été poursuivi en raison de l'excellence de la thérapeute.

I_____, habitant au _____ème étage de l'immeuble depuis le mois de juillet 2017, a déclaré que les nuisances étaient devenues « très pénibles » dès l'été 2018, sous forme de bruit, poussière et occasionnellement, durant deux ou trois mois, de

vibrations provenant du tunnel. Le témoin a également fait état des restrictions de l'accès à l'immeuble.

x. Les parties ont plaidé par écritures respectives du 30 août 2021.

C_____ a persisté dans ses conclusions. Elle a notamment relevé que la réduction demandée correspondait à une moyenne par rapport à l'intensité des nuisances durant la période concernée.

A_____ a persisté dans ses conclusions principales en déboutement.

Les CFF ont persisté dans leurs conclusions et relevé notamment que l'immeuble litigieux est situé dans une zone exposée au bruit indépendamment du chantier du CEVA. Le niveau des nuisances sonores était en outre atténué par la distance, de 56 à 102 mètres, entre la halte et l'appartement litigieux, situé en hauteur.

La VILLE DE GENEVE a également persisté dans ses conclusions.

Le Tribunal a ensuite gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. A_____ sera désignée comme l'« appelante », les CFF comme les « appelants ». Dans la mesure où elle conclut à l'annulation du jugement du Tribunal, la VILLE DE GENEVE forme un appel joint, de sorte qu'elle sera désignée comme l'« appelante sur appel joint ».

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).

1.2 Dans le cas d'espèce, les appelants contestent qu'un remboursement de 26'929 fr. 25 soit dû, de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 Les appels, écrits et motivés (art. 311 al. 1 CPC) ont été interjetés dans le délai prescrit par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Ils sont ainsi recevables.

2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir omis, à tort, de distinguer les travaux effectués par leurs soins et ceux effectués par l'appelante sur appel joint, ainsi que

les variations d'intensité desdits travaux, considérant par là qu'il s'agissait d'un seul chantier réalisé par un seul maître d'ouvrage. L'appelante sur appel joint ne fait pas grief au Tribunal de l'absence d'une telle distinction, mais ne s'oppose pas à ce qu'elle soit opérée.

2.1 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

La motivation est une condition de recevabilité de l'appel, prévue par la loi, qui doit être examinée d'office. Il incombe à l'appelant de motiver son acte c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire cette exigence, il ne lui suffit cependant pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa 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).

2.2 Les appelants n'expliquent pas en quoi le Tribunal a erré en ne procédant pas à une distinction entre les deux chantiers. Faute de motivation suffisante, ce grief ne sera pas examiné. Il sied toutefois de rappeler qu'aucune des parties n'a sollicité une telle distinction, ni dans ses conclusions devant le Tribunal, ni dans les conclusions d'appel, ni n'expose pourquoi le Tribunal aurait dû procéder ainsi.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves, notamment en transposant l'arrêt ACJC/173/2018 au cas d'espèce à l'appui de son raisonnement. Or, selon l'appelante, aucune analyse des travaux n'avait été opérée par la Cour dans sa jurisprudence précitée entre le 15 décembre 2016 et le 9 août 2017. De plus, les différences entre le cas d'espèce et ladite jurisprudence (appartement de six pièces au _____ étage, montant du loyer de 5'000 fr., mention d'appartements à loyer plus élevé, constitués d'un nombre moindre de pièces et situés à des étages inférieurs) sont nombreuses.

Dans la partie en droit du jugement attaqué et relativement aux défauts liés à l'existence d'un chantier voisin, le Tribunal a mentionné les règles de droit établies dans l'arrêt ACJC/173/2018. S'il a mentionné le contenu dudit arrêt, le Tribunal n'en a toutefois pas retenu les faits à l'appui de son raisonnement. Celui-ci repose sur les pièces au dossier, documentées et auxquelles il est fait référence, et non sur les constats des juges de la Cour dans la décision précitée. Le Tribunal n'a dès lors pas transposé, et *a fortiori* manière erronée, l'arrêt ACJC/173/2018 aux circonstances du cas d'espèce. L'examen de son raisonnement sous cet angle ne

permet pas de conclure qu'il aurait procédé à un établissement des faits ou à une appréciation inexacte des preuves.

Infondé, le grief doit être rejeté.

4. L'appelante reproche également au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte, fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et violé les art. 259d CO et 4 CC en retenant l'existence de défauts pour la période courant du 1er juin 2016 au 17 septembre 2018, puis pour la période du 18 septembre 2018 au 15 décembre 2019. En d'autres termes, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les travaux étaient constitutifs de nuisances justifiant une réduction de loyer de 15%.

Les appelants et l'appelante sur appel joint formulent divers arguments afin de démontrer, eux aussi, que le Tribunal a retenu à tort que les travaux qu'ils réalisaient étaient constitutifs de telles nuisances. Les appelants considèrent que les travaux réalisés de 2016 à 2018 étaient des travaux de second œuvre générant peu de nuisances, que l'immeuble était suffisamment éloigné pour subir les potentielles nuisances, ces dernières n'ayant de toute manière pas été démontrées par l'intimée. L'appelante sur appel joint souligne l'aspect ponctuel et usuel des travaux et relève que l'accès à l'immeuble a été garanti en tout temps.

4.1 En vertu de l'art. 259d CO, 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.

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013); en l'absence de précision dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1; SJ 1985, p. 575).

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 (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références).

Un chantier voisin peut ainsi engendrer un défaut dès lors que les nuisances qu'il provoque excèdent les inconvénients mineurs inhérents à la vie en milieu urbain (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1; ACJC/234/2003 = CdB 2/2003 p. 54).

Peu importe que les immissions de ce chantier (bruit, poussière, vibrations) échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.2; ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017, consid. 3.1).

Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas (…) lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258ss CO doit donc prouver l'existence du défaut (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références). Or, en vertu de l'art. 274d al. 3 CO, 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 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010).

Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public signifie que les nuisances qui y sont liées doivent être tolérées et qu'il s'agit de perturbations inévitables qui excluent toute action en cessation de trouble. En revanche, ce fait n'exclut pas une réduction de loyer selon l'art. 259d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 2.2).

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 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c p. 394). Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave

à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017, consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.3 et 2.4).

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 prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013).

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. Une réduction de 15% a également 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 de type de travaux; ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4C_377/2004 du 2 décembre 2004).

Le Tribunal fédéral a également confirmé une réduction de 60% du loyer pour des locaux loués à une agence de placement qui avait été empêchée de travailler normalement (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005).

En matière de baux d'habitation, la Cour de justice a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20%, pris en tant que taux moyen, pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur les voies et les quais de la gare de Cornavin, situés à 30 mètres du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end. S'y étaient ajouté le chantier du CEVA et la construction d'une nouvelle ligne de tramway également à proximité de l'immeuble. La Cour a notamment retenu que le bruit généré par les chantiers était sensiblement plus gênant que celui de la circulation routière et ferroviaire auquel l'appartement était exposé. Durant la période concernée, le repos des habitants du quartier avait été particulièrement affecté par des travaux effectués pendant la nuit ou le week-end (ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 4.2).

Dans un arrêt du 2 avril 2007 (ACJC/377/2007), la Cour de justice a accordé une réduction du loyer de 15% durant 18 mois, en lien avec la construction de la troisième voie de chemin de fer entre Genève et Coppet, à des locataires occupant une villa située en bordure de cette voie de chemin de fer. Elle a retenu l'importance du chantier, comportant des travaux de nuit, ainsi qu'un loyer relativement élevé, mais aussi les nuisances préexistantes inhérentes à une habitation en bordure d'une voie ferrée très fréquentée.

4.2 Il s'agit de déterminer en l'espèce si le Tribunal a erré en considérant que les travaux comportaient des nuisances importantes constitutives d'un défaut de la chose louée.

4.2.1 S'agissant des travaux intervenus entre le 1er juin 2016 et juin 2017, le Tribunal a retenu que la creuse du tunnel s'était poursuivie ultérieurement à la jonction intervenue le 26 juin 2016. Il a également retenu que les travaux de second œuvre ont commencé en juin 2016, en parallèle à la poursuite de la creuse du tunnel, ce que confirme d'ailleurs l'appelante. Sur cette période, l'on peine à comprendre en quoi le Tribunal aurait établi les faits de manière inexacte, ceux-ci correspondant à l'exposé qu'en fait l'appelante.

Il ressort du dossier que cette période a été marquée par un cumul de travaux dans le tunnel et sur le site de la gare. Quand bien même chacun des types de travaux pourrait être considéré comme moins nuisible que les travaux antérieurs de gros œuvre, leur tenue en parallèle était propre à constituer une nuisance importante.

4.2.2 Le Tribunal a ensuite retenu que les travaux de second-œuvre de la gare se sont poursuivis au-delà du mois de juin 2017 et jusqu'en septembre 2018 et qu'ils ont été nombreux, entraînant l'usage d'engins de chantier et transport de matériaux, l'ampleur du chantier étant de nature à générer des nuisances d'une intensité plus forte qu'usuellement en milieu urbain.

A cet égard l'on rappellera que la Cour, dans son arrêt ACJC/173/2018 (consid. 3.2), a retenu de manière générale s'agissant du chantier du CEVA que les fiches d'informations permettent d'en comprendre l'ampleur, dans leur durée comme dans leur intensité. Si ce constat doit être transposé avec prudence, il n'en découle pas moins que l'importance du chantier, même réduit aux travaux de second œuvre, ne peut être niée.

4.2.3 S'agissant de la période à compter de septembre 2018, aux travaux de second œuvre de la gare se sont ajoutés les travaux menés par l'appelante sur appel joint. Les témoins G_____ et I_____ ont fait état de nuisances importantes (bruits divers, poussière, vibrations) durant cette période. Le témoin D_____ a quant à lui admis l'utilisation d'une plaque vibrante pour compacter le sol, secteur par secteur, soit parfois de manière éloignée de l'immeuble litigieux, et l'usage d'une pelle mécanique et d'un marteau-piqueur dans le cadre de travaux de séparation

des eaux et de rénovation de conduites. En plus du terrassement et du remblayage du terrain, des arbres ont été abattus.

4.2.4 Par ailleurs, sur l'ensemble de la période dont il est question, plusieurs témoins ont fait état de nuisances.

Le témoin F_____ a expliqué qu'il y avait beaucoup de bruit dans la pièce dans laquelle elle exerçait, et encore davantage dans la pièce occupée par l'intimée. Elle a fait état de grandes difficultés, d'un fort bruit et de nuisances qualifiées de violentes. Elle a également mentionné la longueur du chantier et le fait que les travaux de l'appelante sur appel joint ont débuté au moment où elle pensait que les travaux s'achèveraient. F_____ a encore expliqué avoir vécu les travaux comme un cauchemar et le fait qu'elle avait été dérangée dans l'exercice de son activité professionnelle ; elle devait même fermer les fenêtres en été. Cet élément a également été mentionné par G_____, patient de la précitée, qui a fait état de l'incompatibilité de la pratique du H_____ avec le bruit du chantier et du fait qu'il a hésité à changer de thérapeute en raison du bruit. Il affirme avoir souffert du bruit lors de deux séances hebdomadaires, de l'automne 2017 à fin 2019, à l'exception de quelques séances. Enfin, I_____ a expliqué qu'elle avait trouvé les travaux, essentiellement en sous-terrain, plutôt tranquilles jusqu'à l'été 2018, mais qu'ensuite elle les a vécus comme très pénibles. Elle a également fait état d'un cumul entre les travaux en sous-sol, engendrant des vibrations, et les travaux en surface.

Au vu de ces éléments, il n'apparaît pas que le Tribunal ait mésusé de son pouvoir d'appréciation, ni n'ait violé le droit en considérant que l'intimée avait prouvé avoir subi des nuisances importantes. Les témoignages contradictoires entre les professionnels intervenus sur le chantier et les riverains n'étant pas en soi propres à remettre en cause cette appréciation, contrairement à ce que prétendent les appelants et l'appelante sur appel joint, qui n'étayent toutefois pas leur propos et se contentent de substituer leur appréciation à celle du Tribunal. Par ailleurs, tant le témoignage de F_____ que celui de G_____ démontrent que la pratique du H_____ était sérieusement altérée en raison du bruit et que les nuisances débordaient dans les locaux d'une manière impropre à la bonne exécution des activités auxquelles ils étaient destinés.

4.2.5 La situation de l'immeuble n'est pas propre à remettre en question ce qui précède, bien que les appelants soulèvent que l'immeuble litigieux était suffisamment éloigné du chantier - entre 56 et 102 mètres de la gare Champel-Hôpital - pour que les immissions soient considérées comme non constitutives de nuisances. Selon eux, l'atténuation sonore à une telle distance est de 35 à 40 décibels; les valeurs limites d'immissions s'élèvent à 65 décibels le jour et 55 la nuit et la valeur reportée au cadastre du bruit de jour avant les travaux était de 58 décibels de jour sur le Plateau de Champel. A suivre les appelants, l'intimée

devait faire preuve d'une plus grande tolérance des nuisances, ce d'autant plus que le chantier visé est d'intérêt public. Ils prétendent que les nuisances, pour être considérées comme telles, devaient être particulièrement importantes et excéder celles causées par un chantier ordinaire. Or, les travaux incriminés n'ont pas causé de nuisances importantes, propres à donner lieu à une réduction de loyer, notamment à compter de la fin des travaux de gros-œuvre.

Il n'apparaît pas nécessaire de procéder à une analyse poussée de la manière dont le bruit progresse dans l'espace, dans la mesure où l'immeuble litigieux se trouvait à proximité immédiate du chantier, lui-même entouré essentiellement d'immeubles. La situation géographique de l'immeuble le place dans une « caisse de résonnance », l'exposant particulièrement aux nuisances sonores. De plus, le fait que le local en question soit situé au _____ème étage n'apparaît pas constituer un avantage quelconque en la matière, contrairement à ce qui a été soutenu par l'appelante.

Le constat de l'existence de nuisances importantes constitutives d'un défaut opéré par le Tribunal sera dès lors confirmé.

4.3 Les appelants reprochent également au Tribunal d'avoir retenu à tort que les travaux réalisés par l'appelante sur appel joint étaient constitutifs de nuisances dans une mesure justifiant une réduction de loyer.

Les appelants ne détaillent toutefois pas leur raisonnement, renvoyant à leurs arguments précédents. Il sera également renvoyé aux considérants ci-dessus y relatifs (consid. 2 et 4.2) et la Cour retiendra, de même, que le raisonnement du Tribunal qui admet l'existence de nuisances, sans distinguer l'origine de celles-ci, ne prête pas le flanc à la critique.

4.4 Enfin, s'agissant de la diminution des immissions à certains périodes, la Cour retiendra que les nuisances ont certainement connu des fluctuations dans leur importance pendant la durée du chantier visée, ce qu'aucune des parties ne conteste au demeurant.

Il n'en reste pas moins, comme cela ressort des constats qui précèdent, que le chantier a été d'une durée extrêmement longue, sans répit pour les riverains, et a comporté alternativement des travaux très lourds et bruyants, puis un cumul de travaux de différentes sortes, bien moins importants, le cas échéant, pris séparément. La longue liste des travaux effectués et leur variété (construction de la gare, abattage d'arbres, canalisations, construction de l'entier de la place) permettent de mesurer les inévitables activités et transports de matériel contribuant aux nuisances dont plusieurs témoins ont fait état. Les restrictions d'accès au bâtiment doivent d'ailleurs également être retenues, dans la mesure où elles participent de l'ensemble des restrictions à l'usage du bien loué.

En procédant à une fixation de la réduction de loyer en équité, face à l'impossibilité de déterminer précisément l'ampleur de chaque nuisance et la temporalité de celles-ci, le Tribunal a tenu compte de l'ensemble de ces éléments, comme cela ressort du raisonnement qui précède.

Compte tenu de la casuistique, en particulier s'agissant de locaux dans lesquels est exercée une activité professionnelle, et des circonstances du cas d'espèce, il n'apparaît pas que la réduction de loyer de 15% accordée par le Tribunal viole le droit.

Par conséquent, le jugement sera intégralement confirmé.

5. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables les appels interjetés le 1er février 2022 par A_____ et par CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES (CFF), ainsi que l'appel joint interjeté par la VILLE DE GENEVE contre le jugement JTBL/1049/2021 rendu le 16 décembre 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9419/2020.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

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 Grégoire CHAMBAZ et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.