

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9691/2010

ACJC/1039/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 SEPTEMBRE 2014

Entre

A_____ et **B**_____, domiciliées _____ (VS), appelantes d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 décembre 2013, représentées par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile,

et

C_____, ayant son siège à Bâle, p.a et représentée par **C**_____, _____ Bâle, intimée, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.09.2014.

EN FAIT

- A. A compter du 1^{er} juillet 2006, A_____ et B_____ ont pris à bail de C_____ (ci-après : C_____) un appartement de quatre pièces sis au 2^{ème} étage de l'immeuble situé 1_____ à Genève.

Le bail était conclu pour une durée indéterminée, le délai de résiliation étant de trois mois, les termes étant fixés à fin mars, fin juin et fin septembre.

Le loyer mensuel convenu était de 1'850 fr., charges non comprises. L'acompte mensuel pour frais de chauffage et d'eau chaude était de 100 fr.

- B. L'immeuble précité fait partie d'un lotissement, sis_____, qui comprend trois bâtiments distincts, soit n^{os} 2_____, 3_____, et 4_____.

Sur la base d'un plan extrait du site de l'Etat de Genève "SITG", A_____ et B_____ affirment que l'espacement entre chacune des barres d'immeubles, situées l'une derrière l'autre, est d'environ trente mètres.

- C. Par lettre du 24 juillet 2006, C_____ a informé les locataires de ce que des travaux de rénovation seraient conduits dans les immeubles n^{os} 2_____ en 2007, et dès 2008 dans les immeubles n^{os} 3_____ et 4_____. Les interventions dans les immeubles toucheraient principalement la réfection des façades et balcons, le changement des fenêtres, stores et protections solaires, les distributions et écoulement sanitaires, les locaux techniques et la toiture, la remise en état des extérieurs après travaux et divers compléments.

Par courrier du 10 mai 2007, C_____ a informé les locataires des immeubles de ce que les travaux commenceraient à partir du 15 juin 2007 par la rénovation des immeubles n^{os} 2_____ et dureraient une année environ, et se poursuivraient par ceux des n^{os} 3_____ dès mi 2008, et par ceux des n^{os} 4_____ dès mi 2009, et annoncé l'organisation de séances d'information détaillées.

Lors de la séance d'information du 12 mars 2008, une documentation a été remise aux locataires, laquelle comporte notamment un planning des travaux des immeubles n^{os} 3_____ et 4_____. Il en résulte le montage de l'échafaudage dès fin mars/début avril 2008, le début des travaux de rénovation des façades dès avril 2008, le remplacement des premiers vitrages dès mi-mai 2008 et celui des tentes solaires début septembre 2008. Les travaux dans les appartements étaient prévus dès la dernière semaine d'août 2008.

- D. Il est admis que le planning des travaux prévus a été respecté.

Le chantier a généré du bruit; il y a eu quelques coupures d'eau et pannes d'ascenseur; des échafaudages ont été dressés par étapes; les caves ont dû être libérées par

certaines durant quelques semaines, d'autres caves ont été salies (témoins D_____, E_____, F_____, G_____). Des échafaudages ont masqué la vue pendant une longue période, soit environ deux ans; le changement des fenêtres a duré une journée (témoin D_____).

Une salle de bains a été mise à disposition au rez-de-chaussée, ou dans les caves, de l'immeuble (témoins D_____, E_____). Des appartements de remplacement pendant les travaux de gros-œuvre ont également été proposés (témoin F_____).

Selon les architectes en charge de la rénovation, il n'y a pas eu à proprement parler de travaux de gros-œuvre, il s'est écoulé environ dix mois entre le montage et le démontage des échafaudages, les travaux effectués dans chaque appartement pour les salles de bains et le chauffage duraient trois semaines ou un mois par appartement, il y avait de l'avance sur le planning, le chantier se déroulait entre 8h00 et 16h30 environ, avec une pause à midi, durant les jours de semaine, l'ascenseur avait été coupé durant trois ou quatre semaines pour chaque immeuble, des coupures d'eau avaient été nécessaires, réalisées durant les périodes où les locataires étaient susceptibles de ne pas être chez eux. Les remplacements des fenêtres duraient une journée. Il n'avait pas été enregistré de plaintes des habitants. Les travaux avaient engendré du bruit. Les baraques des ouvriers étaient installées dans le jardin, il n'y avait pas d'accès pour les véhicules dans le jardin, les camions se garaient à l'arrière (témoins H_____, I_____).

A_____ et B_____ ont renoncé à profiter d'un autre logement mis à disposition durant les travaux; elles ont déclaré que des toilettes chimiques avaient été installées dans leur appartement lorsque leur salle de bains n'était plus utilisable.

- E.** Par courrier du 23 novembre 2009, C_____ a informé les locataires des immeubles n^{os} 2_____, 3_____ et 4_____ de ce que les décomptes chauffage 2008-2009 seraient prochainement envoyés, et de ce qu'en raison des rénovations effectuées dans les immeubles, "une partie importante", soit 40'000 fr., du supplément occasionné par l'augmentation des coûts d'énergie, de l'introduction de la taxe sur le CO₂, du remplacement des installations fonctionnant au mazout par des installations fonctionnant au gaz et d'autres modifications, serait prise en charge par elle-même.

Les décomptes de chauffage remis pour les exercices 2007/2008 et 2008/2009 font apparaître une augmentation de frais de mazout d'environ 54'000 fr.

- F.** Par lettre du 30 novembre 2009, C_____ a informé les locataires de ce que des travaux de surélévation et de création d'un étage en attique seraient conduits dès le 11 janvier 2010 pour une durée d'environ treize mois.

Il est admis que ce planning a été respecté, les travaux s'étant terminés en mars 2011, et les nouveaux logements étant mis en location à compter du 1^{er} avril 2011.

-
- G.** Par lettre du 16 février 2010, A_____ et B_____ ont énuméré divers défauts, subsistant après l'achèvement des travaux de rénovation, dont elles requéraient l'élimination, sous menace de consignation de leur loyer.

Au stade du présent appel, ceux qui demeurent litigieux ont trait à la finition des joints des catelles dans la salle de bains et les WC, la finition des peintures au niveau des cadres de fenêtres, des manivelles et des stores, l'infiltration de pollution par les grilles de fenêtres, la plinthe de la cuisine, et au bruit provenant des dégorgeoirs durant la nuit.

Elles ont également sollicité une réduction de loyer de 50% en lien avec les nuisances (notamment présence permanente d'échafaudages, perte d'intimité et de lumière de ce fait, bruit, poussière, dégâts, problèmes de communication et de respect de la part des ouvriers et architectes) subies lors des travaux de rénovation.

Selon les architectes, les anciens et nouveaux dégorgeoirs sont faits de la même matière, sont de la même longueur et du même type; les anciens étaient rouillés. Ils pouvaient faire un peu de bruit par temps de pluie. Il y avait eu entre aucune et trois plaintes au sujet de ces nouveaux dégorgeoirs (témoin H_____).

Le bruit provenant des dégorgeoirs n'a pas été constaté (témoins D_____, G_____), est dérangeant, il s'est un peu amplifié depuis les travaux (témoin E_____), consiste dans un léger tintement qui n'est pas dérangeant et préexistait aux travaux (témoin F_____).

Des courants d'air subsistent en raison des ventilations au niveau des nouvelles fenêtres, et des salissures apparaissent sur les rideaux (témoins D_____, E_____). Le système d'aération fonctionne très bien et il y a moins de salissures (témoin F_____).

- H.** Des indemnités ont été versées par la bailleresse à tous les locataires. A_____ et B_____ ont reçu 3'700 fr. pour les nuisances inhérentes aux travaux de rénovation de l'immeuble, et 1'800 fr. pour celles inhérentes aux travaux de surélévation.
- I.** A_____ et B_____ ont consigné leur loyer dès le mois d'avril 2010.
- J.** Le 6 mai 2010, A_____ et B_____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de consignation de loyer, en exécution de travaux, en réduction de loyer et en contestation des décomptes de chauffage.

A l'issue de l'audience du 18 février 2011, l'affaire a été déclarée non conciliée à l'exception de quelques travaux dont l'exécution était acceptée par la bailleresse.

K. Le 15 mars 2011, A_____ et B_____ ont porté leur requête devant le Tribunal des baux et loyers. Elles ont conclu à l'octroi de réductions de loyer de 35% du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009, de 25% du 1^{er} juin 2007 au 15 juillet 2009, de 20% du 1^{er} décembre 2009 au terme des travaux, de 20% dès le 1^{er} mai 2008 jusqu'à suppression complète du défaut lié au bruit semblant provenir des dégorgeoirs, à la réduction définitive du loyer de 5% dès le 15 septembre 2009, à la validation de la consignation de loyer, à l'exécution de divers travaux, à ce que les frais de consommation de gaz pour le chauffage et l'eau chaude ne leur soient pas facturés, à la correction des décomptes de chauffage en ce sens que les honoraires soient réduits à 4% du total, et ont réservé l'amplification de leurs conclusions après la production requise des décomptes de chauffage 2006 à 2008.

Une fois ces pièces produites, A_____ et B_____ ont conclu au remboursement de l'intégralité des acomptes de chauffage versés depuis le 1^{er} juillet 2000 [sic], et à l'établissement de décomptes séparés pour les trois groupes d'immeubles,

Au point 14 de leur requête, A_____ et B_____ ont allégué les nuisances "très importantes suivantes" dues aux travaux : "présence permanente d'échafaudages et perte d'intimité de lumière en résultant, bruit, poussière, dégâts, problèmes de communication et de respect de la part des ouvriers, des architectes, de la régie et du concierge, alentours des immeubles chaotiques (cabanes de chantier, gravas, matériel), privation de salles de bains durant plusieurs semaines, privation de caves, présence nécessaire afin de laisser les entreprises accéder aux appartements, nécessité de suivre en permanence les travaux et les retouches et de relancer corps de métiers, architectes et la régie pour que les interventions soient effectuées, nombreuses pannes d'ascenseurs, multiples coupures d'eau durant systématiquement une journée".

Le 2 septembre 2011, A_____ et B_____ ont conclu à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse de rembourser l'intégralité des acomptes de chauffage perçus depuis le 1^{er} juillet 2010, d'établir des décomptes séparés pour les trois groupes d'immeubles dès la saison 2009-2010, de constater que le montant des charges devant être assumé par la bailleuse pour la saison 2008-2009 se montait à 100'000 fr., d'ordonner la modification des comptes 2008-2009 en fonction, et de condamner la bailleuse à rembourser l'éventuel trop-perçu de charges en découlant.

Par mémoire-réponse du 23 septembre 2011, C_____ a conclu au déboutement des locataires de leurs conclusions et à la libération des loyers consignés.

Elle s'est prononcée de façon globale sur les allégués 1 à 17 de la demande en ces termes : "partiellement admis et partiellement contesté", avec des précisions relatives aux points 13 et 15 à 17, notamment le fait qu'une salle de bains complè-

tement fonctionnelle avait été mise à disposition des locataires à leur entière satisfaction.

Le 23 avril 2012, A_____ et B_____ ont informé le Tribunal de ce qu'elles avaient résilié le bail pour la fin avril 2012, ce qui rendait sans objet leurs conclusions en exécution de travaux.

Le 7 mai 2012, le Tribunal a procédé à une inspection locale. Il a notamment constaté que dans la salle de bains, le carrelage au sol était en bon état et que des marques étaient un peu visibles sur les joints, que dans l'une des pièces donnant sur le balcon les bouches d'aération étaient visibles au-dessus des portes fenêtres que les locataires avaient posé un autocollant par-dessus et qu'il n'y avait pas de trace de pollution particulière. Le Tribunal a également constaté la présence d'un local de douche et toilettes, mis à disposition pendant les travaux, sis au 5_____.

A l'issue de l'audience du 8 mars 2013, les locataires ont sollicité l'audition de deux témoins supplémentaires, appartenant à l'association des locataires des immeubles concernés, sur la question des plaintes et du refus par l'association de l'indemnité proposée par la bailleuse. La bailleuse s'est opposée à cette requête d'audition.

Le 29 avril 2013, les locataires ont conclu à une réduction de loyer de 35% du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009, de 25% du 1^{er} juin 2007 au 15 juillet 2009, de 20% du 1^{er} décembre 2009 au 30 mai 2011, de 20% du 1^{er} mai 2008 au 30 avril 2012, de 5% du 15 septembre 2009 au 30 avril 2012, au remboursement de l'intégralité des acomptes de charges et des soldes de décomptes de chauffage versés depuis le 1^{er} juillet 2006, à la constatation de la nullité de la modification des frais accessoires liés au changement de combustibles, de ce que le montant des charges assumées par la bailleuse pour 2008/2009 était de 100'000 fr., celle-ci étant condamnée à rembourser le trop-perçu de charges.

Le 30 avril 2013, C_____ a persisté dans ses conclusions.

- L. Par jugement du 3 décembre 2013, expédié pour notification aux parties le 4 décembre 2013, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer de l'appartement de quatre pièces loué par A_____ et B_____ sis au 2^{ème} étage de l'immeuble situé 1_____, du 15 juin 2007 au 31 mars 2008 de 5% (ch. 1), du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009 de 10% (ch. 2) et du 11 janvier 2010 au 31 mars 2011 de 10% (ch. 4), a donné acte à C_____ de ce qu'elle avait déjà versé à A_____ et B_____ des indemnités de 3'700 fr. et de 1'850 fr. à déduire respectivement des réductions dues pour les deux premières périodes susmentionnées, et de la troisième période susmentionnée (ch. 3 et 5), a ordonné aux services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer l'intégralité des loyers consignés en faveur de C_____ (compte_____; ch. 6), a débouté A_____ et B_____ de leurs autres conclusions (ch. 7) et les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

En substance, le Tribunal a retenu que, par appréciation anticipée des preuves, l'audition de témoins supplémentaires n'était ni pertinente ni nécessaire (vu les déclarations complètes et concordantes déjà recueillies auprès des témoins entendus et du fait que la position de l'association des locataires sur les montants versés à titre d'indemnité n'avait pas d'influence sur la quotité d'une réduction de loyer fixée par le juge), que les travaux avaient causé des nuisances, plus ou moins aiguës selon les phases du chantier, ouvrant le droit à une réduction de loyer, que la jouissance du logement n'avait été restreinte que durant un peu moins d'un mois, que la bailleuse avait pris des mesures de remplacement, refusées par les locataires, que les quelques travaux de finition restant après travaux et le bruit des dégorgeoirs ne constituaient pas des défauts, que la surélévation avait engendré des nuisances, principalement sonores, relatives étant donné que le logement des locataires était situé au deuxième étage, qu'il convenait de distinguer trois périodes, soit du 15 juin 2007 à fin mars 2008 pour les travaux réalisés dans les immeubles voisins, d'avril 2008 au 15 juillet 2009 pour les travaux réalisés dans la barres d'immeuble des locataires, dès la mi 2009 pour les immeubles voisins restant, et du 11 janvier 2010 à fin mars 2011 (les nouveaux logements ayant été loués dès le 1^{er} avril 2011), que les nuisances subies étaient plus importantes lorsque les travaux avaient eu lieu dans l'allée des locataires, des phases d'accalmie alternant avec des phases plus pénibles, qu'il fallait déduire les indemnités déjà versées des réductions consenties, que la libération des loyers consignés devait être ordonnée, que les frais accessoires avaient été facturés correctement, que la réduction opérée par la bailleuse sur les frais de chauffage 2008/2009 était adéquate et que de toute façon, les frais effectifs pouvaient être répercutés sur les locataires, que la clé de répartition des frais était correcte.

- M.** Par acte du 20 janvier 2014, A_____ et B_____ ont formé appel contre le jugement précité. Elles ont conclu à son annulation, cela fait, principalement, ont repris leurs conclusions en réduction de loyer de première instance, ont requis qu'il soit dit que le montant des charges à assumer par la bailleuse pour la saison 2008-2009 en raison des travaux était de 100'000 fr., les décomptes étant corrigés en ce sens et le trop-perçu de charges étant remboursé; subsidiairement elles ont requis le renvoi de la cause au Tribunal pour instruction dans le sens des considérants, et plus subsidiairement, ont conclu à une réduction de loyer de 5% du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009.

Par mémoire-réponse du 20 février 2014, C_____ a conclu à la confirmation du jugement attaqué, sous suite de frais.

Par avis du 27 mars 2014, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

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 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève au montant de la réduction de loyer requis, lequel excède largement 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

2. 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, à l'exception des conclusions en annulation des chiffres 3, 5 et 6 du dispositif du jugement attaqué, ainsi que de la conclusion en réduction de loyer de 20% dès le 1^{er} mai 2008 et jusqu'au 30 avril 2012, faute de toute motivation sur ces points (art. 311 al. 1 CPC).

3. Les appelantes font grief aux premiers juges de ne pas avoir ordonné l'audition des témoins membres de l'association des locataires, comme elles les en avaient requis.

3.1 Aux termes des art. 150 al. 1 et 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile aux fins d'établir les faits pertinents et contestés.

Le juge peut renoncer à ordonner une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1, in RSPC 2012 p. 414 et les références citées; arrêts du Tribunal fédéral 5A_460/2012 du 14 septembre 2012 consid. 2.1 et 5A_191/2012 du 12 octobre 2012 consid. 4.7; ACJC/163/2014 du 10 février 2014, consid. 6.1). Les mêmes principes valent lorsque la maxime inquisitoire s'applique (ATF 138 III 374 précité, consid. 4.3.2).

3.2 En l'occurrence, le Tribunal, après avoir entendu plusieurs locataires des immeubles concernés et les architectes, était légitimé à considérer sa conviction acquise sur les questions de l'ampleur des nuisances subies par les appelantes.

Pour le surplus, les appelantes avaient offert explicitement le témoignage de locataires supplémentaires, regroupés en association, au sujet de plaintes et de la quo-

tité de l'indemnité offerte par l'intimée, et non à propos desdites nuisances, au contraire de ce qu'elles soutiennent en appel. Or, les faits offerts en preuve étaient dépourvus de pertinence, comme l'a relevé le Tribunal; en effet, ni l'existence de plaintes d'autres locataires, ni l'octroi, non contesté, d'une indemnité par la baille-resse ne constituaient des éléments décisifs pour la fixation de la réduction de loyer sollicitée.

Aucune instruction complémentaire n'était donc nécessaire.

- 4.** Les appelantes reprochent au Tribunal de ne pas avoir admis l'existence de défauts subsistant après les travaux, et pour les défauts admis, de leur avoir accordé des réductions de loyer trop faibles. Elles persistent à demander une réduction de loyer de 25% pour les nuisances dues aux chantiers voisins, du 1^{er} juin 2007 au 15 juillet 2009, de 35% pour celles dues au chantier dans l'immeuble qu'elles habitaient, du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009, de 20% du 1^{er} décembre 2009 au 30 mai 2011 en raison des travaux de surélévation, de 5% en raison des défauts subsistant après travaux (y compris ceux, sonores, liés au dégorgeoir), du 15 septembre 2009 au 30 avril 2012.

4.1 Selon les art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire, et auxquels celui-ci 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.

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou 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; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, n° 1 ad art. 256 CO; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 216).

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 (TERCIER/FAVRE/BUGNON, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd. 2009, n° 2098; arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013, consid. 3.2).

4.2 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 126 III 388, consid. 11c, p. 394).

En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque les défauts sont nombreux et affectent l'usage de l'objet loué pendant des périodes différentes, qui se chevauchent néanmoins en partie. 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010, consid. 3.2).

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345, consid. 3.2).

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 (LCHAT, op. cit., p. 225).

A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 145).

Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection de façades, changement de vitrages et de stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir, et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice, ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000).

Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (arrêt de la Cour de justice ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120).

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 (arrêts de la Cour de justice ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999), et pour des travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001), ainsi qu'en cas de privation d'ascenseur pour un locataire au 4^{ème} étage (CORBOZ, op. cit., p. 145).

4.3 En l'espèce, le Tribunal a retenu que les appelantes n'avaient pas démontré l'existence de défauts subsistant après les travaux, les quelques finitions éventuellement nécessaires, voire admises par l'intimée, n'étant pas constitutives de défaut.

Il résulte en effet de l'inspection locale effectuée par les premiers juges que seuls quelques détails mineurs, auxquels il pourrait être remédié, subsistaient, qui ne justifieraient en tout état pas de réduction de loyer pouvant atteindre 5%. Pour ce qui a trait aux nuisances alléguées en provenance des dégorgeoirs, les témoins entendus à ce propos ont indiqué qu'elles étaient mineures et préexistaient aux travaux, de sorte qu'elles ne justifiaient pas non plus de réduction de loyer. C'est donc à raison qu'il n'a pas été fait droit aux conclusions des appelantes sur ce point.

Pour le surplus, le Tribunal a distingué plusieurs périodes (dont les appelantes ne critiquent pas expressément les dates de début et de fin, bien qu'elles ne correspondent pas à leurs propres conclusions), l'une, allant du 15 juin 2007 au 31 mars 2008, durant laquelle il a retenu que les nuisances liées à des travaux avaient eu lieu dans des immeubles voisins étaient de faible intensité, l'autre allant du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009, où les travaux avaient eu lieu dans l'immeuble, y compris la phase intervenue dans l'appartement loué lui-même, et enfin une troisième, du 11 janvier 2010 au 31 mars 2011, correspondant à des travaux de surélévation.

Il est admis que des nuisances de bruit et de poussière ont existé en raison des travaux réalisés dans les immeubles voisins, et proches de celui où les appelantes habitaient, à compter du 15 juin 2007 (date admise par les appelantes dans le corps de leur écriture d'appel, bien qu'elles aient maintenu leurs conclusions à compter du 1^{er} juin 2007). Ces nuisances, dues à un chantier réalisé sur des bâtiments tout proche de celui où résidaient les appelantes, justifient une réduction de loyer de 10%, selon la casuistique rappelée ci-dessus.

En ce qui concerne les travaux réalisés dans l'appartement habité par les appelantes, un défaut grave a existé, à savoir la privation de salle de bains pendant environ quatre semaines; certes, l'intimée a fait en sorte d'en minimiser les conséquences, en offrant une solution de remplacement (salle de bains dans les caves), dont la commodité demeure à l'évidence très relative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de reprocher aux appelantes de ne pas s'en être contentées. Ce défaut justifie une réduction de loyer importante. A cela s'ajoute, durant une période d'environ un mois, des privations d'utilisation d'ascenseur et des coupures d'eau qui constituent également des défauts non négligeables. Enfin, la présence d'échafaudages avec la perte d'intimité et de lumière qui y sont liées, le bruit (y compris le va et vient des camions) et la poussière, et la présence d'ouvriers (y compris le fait de devoir les laisser accéder chez soi), la privation des caves, désagréments d'intensité moindres.

dres, ont existé durant toute la phase des travaux, en sus des nuisances subies du fait de la rénovation des immeubles voisins dans la dernière phase des travaux. En définitive, au vu de tous ces éléments, une réduction de loyer de 20% durant la période allant du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009 est justifiée.

En ce qui concerne la période des travaux de surélévation, les appelantes (qui n'ont pas critiqué les dates retenues par le Tribunal, lesquelles correspondent aux éléments recueillis au cours de l'instruction) n'ont pas fait valoir de nuisances autres que sonores ou liées à la présence inévitable de poussière. Dans ces circonstances, la réduction de loyer de 5% accordée par les premiers juges, qui ont pertinemment rappelé que l'appartement des appelantes se trouvait au deuxième étage, apparaît appropriée.

Ainsi, les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront modifiés en ce sens qu'une réduction de loyer de 10% pour la période du 15 juin 2007 au 31 mars 2008, respectivement de 20% pour la période du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009, sera opérée, tandis que le chiffre 4 de ce dispositif relatif à la période du 11 janvier 2010 au 31 mars 2011 sera confirmé.

- 5.** Les appelantes font encore grief au Tribunal de les avoir déboutées de leurs conclusions en constatation de ce que le montant des charges à assumer par l'intimée pour la saison 2008-2009 est de 100'000 fr., en correction des comptes dans ce sens et en remboursement du trop-perçu.

5.1 Selon l'art. 257a al. 1 CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose.

Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires, notamment des frais de chauffage et d'eau chaude (art. 257b al. 1 CO; art. 5 al. 1 OBLF). Il incombe au bailleur, qui en supporte le fardeau, de prouver les dépenses qu'il facture comme frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 338).

5.2 En l'occurrence, l'intimée a produit les pièces nécessaires à établir les frais de chauffage, ce que les appelantes ne contestent pas.

Il est, par ailleurs, constant que l'intimée a, à bien plaisir, consenti un abattement de 40'000 fr. sur les charges de chauffage, qui étaient plus élevées que les années précédentes en raison du changement d'installation (gaz, - dont le prix était supérieur - au lieu de mazout), de l'augmentation des coûts de l'énergie, et de l'introduction de la taxe sur le CO₂, ainsi que des travaux de rénovation.

Les appelantes critiquent la quotité de ce montant, dont elles considèrent qu'il devrait être de 100'000 fr., en raison du fait que, selon elles, les travaux de rénovation auraient généré une surconsommation de chauffage dépassant de 90'000 fr.

la moyenne des années précédentes, donc "plus proche des 100'000 fr." qu'elles réclament.

Ce faisant, elles perdent de vue que l'intimée a exposé que d'autres facteurs, qu'elles ne remettent pas en cause et qui résultent des pièces produites, que les travaux de rénovation avaient conduit à l'augmentation des coûts. Pour le surplus, alors que les charges correspondaient à des frais effectifs et démontrés et pouvaient donc être répercutées sur les locataires, un abattement a été consenti à bien plaisir. Sa quotité n'a donc pas à être discutée.

Par conséquent, le jugement attaqué, qui a débouté les appelantes des conclusions prises de ce chef, sera confirmé sur ce point.

6. 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 formé par A_____ et B_____ contre le jugement rendu le 3 décembre 2013 par le Tribunal des baux et loyers, à l'exception des conclusions en annulation des chiffres 3, 5 et 6 du dispositif du jugement attaqué, ainsi que de la conclusion en réduction de loyer de 20% dès le 1^{er} mai 2008 et jusqu'au 30 avril 2012.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement précité.

Statuant à nouveau sur ces points :

Réduit le loyer de l'appartement de quatre pièces loué par A_____ et B_____ au deuxième étage de l'immeuble sis 1_____ de 10% du 15 juin 2007 au 31 mars 2008 et de 20% du 1^{er} avril 2008 au 15 juillet 2009.

Confirme le jugement pour le surplus.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indications des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2.).