



**POUVOIR JUDICIAIRE**

C/29257/2017

ACJC/14/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 15 JANVIER 2024**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 juin 2023, représentée par Me B\_\_\_\_\_, mandataire,

et

**SI C**\_\_\_\_\_ **SA**, sise \_\_\_\_\_, intimée, représentée par Me Stéphane PENET, avocat, quai Gustave-Ador 2, case postale 3021, 1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 janvier 2024

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/428/2023 du 1er juin 2023, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a ordonné la disjonction des causes C/1\_\_\_\_\_/2017, C/29257/2017 et C/2\_\_\_\_\_/2017 (ch. 1 du dispositif), a réduit le loyer de l'appartement de trois pièces et chambrette situé au 1er étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, avenue 3\_\_\_\_\_ à Genève loué par A\_\_\_\_\_ à SIC\_\_\_\_\_ SA de 8% du 17 janvier 2017 au 31 mars 2019, de 23% du 1er avril 2019 au 30 juin 2019 et de 13% du 1er juillet 2019 au 29 février 2020 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3), et a rappelé que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, le Tribunal a considéré, s'agissant des travaux effectués dans les combles de l'immeuble, que la date à laquelle ils avaient commencé ne ressortait pas de la procédure. Ils avaient toutefois débuté avant le 17 janvier 2017, bien que la locataire ait allégué qu'ils avaient débuté avant fin 2016. Il convenait dès lors de retenir la date du 17 janvier 2017. Les nouveaux appartements créés dans les combles ayant été livrés en février 2020, il se justifiait de retenir cette date de fin des travaux d'aménagement des combles. Une réduction de loyer lissée de 8% durant la période précitée était proportionnée, en tenant compte de ce que les travaux avaient été interrompus du 5 mai au 27 septembre 2017, même si certaines nuisances avaient persisté durant cette période et que les nuisances avaient été variables. Concernant les travaux exécutés dans le logement de A\_\_\_\_\_, ils avaient débuté le 1er avril 2019. Les travaux lourds avaient eu lieu du 1er avril 2019 au 30 juin 2019. Les autres travaux et ceux de finition s'étaient achevés en février 2020. Des réductions de 15% du 1er avril 2019 au 30 juin 2019 et de 10% du 1er juillet 2019 au 29 février 2020 devaient être accordées à la précitée, en sus de la réduction lissée de 8% du 17 janvier 2017 à fin février 2020.

- B.**
- a.** Par acte déposé le 7 juillet 2023 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour réduise le loyer de l'appartement en cause de 60% de décembre 2016 à mars 2017, de 80% de janvier à juin 2019 et de 20% de juillet 2019 jusqu'à élimination totale des défauts.
  - b.** Dans sa réponse du 8 septembre 2023, SIC\_\_\_\_\_ SA a conclu à la confirmation du jugement entrepris.
  - c.** Par pli du 11 septembre 2023, reçu le 19 septembre suivant, la Cour a impartì à A\_\_\_\_\_ un délai de 30 jours pour répliquer.
  - d.** A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique, les parties ont été avisées par plis du 7 novembre 2023 de ce que la cause était gardée à juger.

e. Par courrier du 10 novembre 2023, le conseil de A\_\_\_\_\_ a sollicité qu'un nouveau délai lui soit accordé pour déposer une réplique, motif pris d'une incapacité de travail du 22 septembre au 22 octobre 2023, certificat médical à l'appui.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. SI C\_\_\_\_\_ SA, bailleuse, et A\_\_\_\_\_, locataire, sont liées par un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de trois pièces et chambrette situé au 1er étage de l'immeuble sis avenue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et seize jours, du 16 mars 2000 au 31 mars 2001, et s'est depuis lors renouvelé tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation est de trois mois.

Le loyer a été fixé initialement à 1'100 fr. par mois, sans charges, et n'a pas été modifié depuis lors.

b. L'immeuble a été géré par [la régie immobilière] C\_\_\_\_\_ jusqu'en mars 2019 puis par [l'entreprise individuelle] D\_\_\_\_\_ dès le mois suivant.

c. La propriétaire a décidé d'entreprendre des travaux d'aménagement des combles de l'immeuble (destruction des greniers, constructions d'appartements, avec dépose des tuiles de la toiture et installation d'un système de chauffage dans les combles, de rénovation de la façade et des fenêtres.

d. Les appartements existants de l'immeuble ne sont pas tous alimentés en chauffage par le même système, certains logements étant chauffés au gaz, d'autres à l'électricité.

Une centralisation du système a ainsi été envisagée au sous-sol, en même temps que les travaux d'aménagement des combles, les appartements de l'immeuble devant ensuite y être raccordés en temps voulu. Afin de créer ce chauffage central, il était nécessaire de réorganiser les sous-sols et les caves et de percer les sols et plafonds des couloirs de l'immeuble afin de faire monter les tuyaux de chauffage depuis le sous-sol jusque dans les combles.

Dans le cadre de ces travaux, il a été décidé de relier les appartements de l'immeuble, qui étaient encore chauffés au gaz, au chauffage central, en présence des locataires, les autres appartements devant être reliés à la centrale à chaque départ de locataire, cette installation nécessitant de lourds travaux dans les appartements, les gaines techniques se trouvant dans les salles de bains et les séjours des logements (témoin E\_\_\_\_\_).

e. Le 6 juillet 2015, la régie a informé les locataires de l'immeuble que des travaux d'aménagement des combles et de réaménagement des sous-sols étaient envisagés.

A la suite d'une pétition de plusieurs locataires, une séance d'information a été organisée le 27 août 2015, à la suite de laquelle la régie a encore précisé que les fenêtres de l'immeuble allaient également être remises aux normes.

**f.** Le \_\_\_\_\_ 2016, une autorisation de construire a été délivrée à SI C\_\_\_\_\_ SA visant la transformation des combles en appartements. Cette autorisation précisait que des ventilations devaient être créées pour les sanitaires, cuisines, buanderies et cages d'escaliers et que tous les matériaux contenant de l'amiante devaient être retirés avant le début des travaux. Cette autorisation ne concernait que des travaux à entreprendre dans les combles et non dans les parties communes de l'immeuble, dans les appartements ou en façade.

Un recours a été déposé contre cette autorisation aux motifs que les travaux envisagés ne bénéficieraient pas aux locataires en place alors que l'immeuble était vétuste, sans ascenseur, certains appartements étant chauffés au gaz ou à l'électricité et les logements ne bénéficiant pas de double-vitrage.

Le recours a été rejeté et l'autorisation de construire est entrée en force en février 2017.

**g.** Les travaux ont débuté à une date qui ne résulte pas de la procédure. Par courriel du 17 janvier 2017, la régie a indiqué que le responsable technique de l'immeuble allait venir faire le point avec l'architecte sur les travaux en cours.

**h.** Le 26 avril 2017, A\_\_\_\_\_, a écrit à la régie au sujet des travaux qui ne se déroulaient selon elle pas dans l'ordre. Un échafaudage avait été installé sans qu'elle en ait été préalablement informée, bloquant les volets dans une chambre, la cage d'escaliers n'était pas protégée ni nettoyée alors que des trous avaient été percés dans les sols. En outre, l'architecte lui avait demandé de libérer l'accès à sa salle de bains car des travaux devaient y être entrepris dès le 10 avril 2017 et elle était sans nouvelles depuis et vivait dans les cartons.

La régie lui a répondu le 3 mai 2017 que l'architecte avait rencontré un certain nombre de difficultés et d'imprévus dans le cadre du chantier et qu'elle allait prochainement recevoir un courrier la conviant à une séance d'information.

**i.** Le 26 avril 2017 également, le représentant de plusieurs locataires de l'immeuble a informé l'Office des autorisations de construire que les travaux autorisés dans les combles s'étendaient également dans les appartements par la démolition de gaines techniques dans les salles de bains et les cuisines et des faux-plafonds dans les corridors.

**j.** Le 27 avril 2017, il a informé la régie de ce que des travaux dans les communs de l'immeuble et dans les appartements n'étaient pas entrepris dans les règles de l'art (absence de protection laissant entrer la poussière dans les caves, fenêtres

laissées ouvertes dans les combles créant des claquements de volets et l'apport de froid dans les appartements, perte de luminosité à cause de l'échafaudage). En outre, des travaux de démolition des gaines techniques et des faux-plafonds engendrant du bruit et de la poussière avaient débuté. Il demandait ainsi que la régie prenne des mesures.

**k.** Le 2 mai 2017, la régie a fait parvenir aux locataires un planning des travaux concernant la démolition des courettes et faux-plafonds pour l'installation de nouvelles gaines ainsi que des travaux de percements des passages pour les nouvelles colonnes de chauffage dans les appartements non reliés à la colonne à gaz. Ces travaux étaient prévus entre le 18 avril et le 14 juillet 2017 selon les colonnes concernées. Une rénovation des fenêtres était également prévue dès le 8 mai 2017, rénovation nécessitant d'enlever les fenêtres, de bâcher les trous pendant leur rénovation et de les réinstaller par la suite.

**l.** Le 3 mai 2017, un contrôle des travaux a été effectué par le département compétent et il a été constaté que des travaux non autorisés étaient en cours, notamment la mise en place de tuyauterie pour l'installation du système de chauffage, l'ouverture dans les dalles des paliers pour le passage des tuyaux, la démolition des faux-plafonds à l'intérieur des appartements, la rénovation des façades, le changement partiel des fenêtres et le stockage des tuyaux de ventilation dans la cour intérieure et l'entrée de l'immeuble.

**m.** Le 5 mai 2017, l'Office des autorisations de construire a ainsi ordonné l'arrêt immédiat des travaux et le dépôt d'une demande complémentaire pour tenter de régulariser les travaux susmentionnés.

**n.** Le 26 juillet 2017, dans un but de régulariser les travaux qui avaient déjà débuté, la régie a informé les locataires de ce que des travaux supplémentaires allaient être effectués, à savoir la création d'une chaufferie centrale, en lieu et place des chaufferies individuelles, l'installation d'une ventilation mécanique pour l'ensemble de l'immeuble et la rénovation des façades. Une demande d'autorisation allait être déposée.

**o.** Dite demande d'autorisation de construire complémentaire a été déposée le 3 août 2017.

**p.** Le 27 septembre 2017, le Département a retiré son ordre d'arrêt du chantier concernant les travaux relatifs à l'aménagement des combles et a maintenu l'ordre d'arrêt des autres travaux jusqu'à l'obtention de l'autorisation de construire.

**q.** Les travaux d'aménagement des combles ont ainsi repris.

**r.** Le \_\_\_\_\_ 2018, le Département a délivré l'autorisation de construire complémentaire concernant la régularisation des travaux de rénovation entrepris sans autorisation relatifs à l'aménagement des combles.

Certains locataires ont recouru contre cette autorisation mais ont retiré leur recours le 23 janvier 2019, ce dont a pris acte le Tribunal administratif par décision du 5 février 2019.

**s.** Les travaux d'installation du chauffage ont repris en avril 2019 selon le planning établi par l'architecte.

**t.** Le 23 mai 2019, le représentant de plusieurs locataires de l'immeuble a fait part à la régie des préoccupations de ceux-ci concernant le déroulement de la deuxième étape des travaux à savoir les travaux de chauffage et ventilation. Il avait été constaté que les faux-plafonds avaient été largement démontés avec les câbles apparents, des trous de passage des tuyaux de ventilation et de chauffage agrandis, des murs porteurs avaient été touchés dans les sous-sols et les sanitaires étaient inutilisables car les gaines avaient été ouvertes et n'étaient pas protégées.

**u.** Le 5 juillet 2019, le Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants (ci-après le SABRA) a ordonné l'évacuation des appartements en travaux et la suspension des travaux pour lesquels il n'y avait pas eu de diagnostic amiante.

Le 8 juillet 2019, le SABRA a rendu une décision à la teneur de laquelle durant les travaux en cours, des matériaux notoirement connus comme pouvant contenir de l'amiante avaient été manipulés sans précaution en libérant une importante quantité de poussières potentiellement contaminées. Les échantillons recueillis sur place avaient été analysés et la présence d'amiante avait été confirmée dans les échantillons pris dans la salle de bain de la locataire.

Le SABRA a levé la mesure d'évacuation de cinq des appartements de l'immeuble (dont celui de A\_\_\_\_\_ ne faisait pas partie), a confirmé l'évacuation de l'appartement de A\_\_\_\_\_ de même que la suspension des travaux et a ordonné à la propriétaire de lui fournir un diagnostic amiante complet d'ici le 19 juillet 2019. En outre, elle a ordonné à la propriétaire de commander immédiatement des travaux d'assainissement dans l'appartement de la locataire.

**v.** Le 29 août 2019, le SABRA, suite au diagnostic effectué confirmant la présence d'amiante, a ordonné à la propriétaire d'effectuer les travaux de désamiantage d'ici le 26 septembre 2019.

**w.** Le 11 décembre 2019, la régie a informé A\_\_\_\_\_ que les fenêtres de son appartement allaient être révisées et qu'un inventaire serait effectué le 18 décembre 2019.

---

**x.** Le premier appartement crée dans les combles a été livré en décembre 2019 et les deux autres en février 2020. Les finitions dans l'appartement de A\_\_\_\_\_ ont été effectuées en février 2020.

**y.a** Parallèlement, le 14 décembre 2017, A\_\_\_\_\_ a déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête à l'encontre de SI C\_\_\_\_\_ SA, qui mentionne sous la rubrique objet de la requête "demande de baisse de loyer dès juin 2016 – dommages et intérêts" et sous la rubrique objet du litige et conclusions : "articles 259a-259d-259e CO".

La cause a été enregistrée sous référence C/29257/2017.

**y.b** Deux autres locataires, F\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, ont également déposé une requête identique (procédures n° C/1\_\_\_\_\_/2017 et C/2\_\_\_\_\_/2017).

**z.** A la suite de l'échec de conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée à A\_\_\_\_\_ le 23 février 2021 et elle a saisi le Tribunal de sa demande le 23 mars 2021. Elle a conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 40% de décembre 2016 à avril 2017, de 25% d'avril 2016 (recte 2017) à juin 2019, et de 20% jusqu'à la fin des travaux. Elle a également sollicité la condamnation de SI C\_\_\_\_\_ SA à lui payer des dommages et intérêts.

**aa.** Dans sa réponse du 3 juin 2021, SI C\_\_\_\_\_ SA a conclu, principalement, au renvoi de la requête de A\_\_\_\_\_ afin qu'elle complète son écriture et chiffre ses prétentions et subsidiairement à la prolongation du délai de réponse.

**bb.** Par ordonnance du 7 juin 2021, le Tribunal a notamment impartit à A\_\_\_\_\_ un délai pour préciser l'état de fait.

**cc.** Le 12 juillet 2021, A\_\_\_\_\_ a adressé au Tribunal des écritures contenant un état de fait comportant des allégués numérotés.

Elle a également conclu, à titre préalable, à ce que le Tribunal ordonne à la bailleresse de produire l'état final des travaux et, à titre principal, à la condamnation de SI C\_\_\_\_\_ SA à procéder à la remise en état de la chose louée, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la décision sous la menace de la peine prévue à l'article 292 CP en cas d'insoumission à une décision d'autorité, lui octroie une réduction de loyer de 40% de décembre 2016 à avril 2017, de 80% de mai 2017 à juin 2019 et 20% de juillet 2019 à l'élimination totale des défauts, la bailleresse devant être condamnée à lui rembourser le trop-perçu de loyer en découlant, soit 440 fr. de décembre 2016 à avril 2017, 880 fr. de mai 2017 à juin 2019 et 220 fr. de juillet 2019 jusqu'à l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5% dès le 1er septembre 2018, et condamne la bailleresse à lui verser la somme de 10'000 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 15 septembre 2015, à titre de dommages-intérêts.

A\_\_\_\_\_ a notamment allégué avoir été exposée de manière régulière à de l'amiante et avoir été en arrêt maladie du 25 septembre 2019 au 31 janvier 2020, certificats médicaux à l'appui.

Elle a également produit des photos des échafaudages, de son appartement, des sous-sols et des paliers. Il en résulte la présence de trous dans les murs du sous-sol et de fissures à hauteur d'une fenêtre dans l'appartement. Elle a également produit un article [du quotidien] I\_\_\_\_\_ du 29 octobre 2018 décrivant les travaux comme étant "postcataclysmiques", certains locataires de l'immeuble ayant vécu pendant plus d'une année avec des trous dans leurs salles de bain et des faux-plafonds détruits notamment, l'article comportant des photos de l'état des appartements durant les travaux.

**dd.** Dans sa réponse et demande reconventionnelle du 24 septembre 2021, SI C\_\_\_\_\_ SA a conclu, à la forme, à l'irrecevabilité de la demande du 23 mars 2021, à l'irrecevabilité de la modification des conclusions du 12 juillet 2021, subsidiairement, à leur rejet ainsi qu'à la recevabilité de la réponse et de la demande reconventionnelle. Au fond et principalement, elle a conclu à ce que le Tribunal déboute la locataire de ses conclusions, dise que la procédure ordinaire s'applique, qu'il écarte les écritures et les pièces produites par la locataire le 12 juillet 2021 ainsi que les pièces produites le 4 août 2021 et qu'il dise que la modification des conclusions du 12 juillet 2021 est irrecevable, subsidiairement, qu'il la rejette et qu'il condamne la locataire à lui verser la somme de 1'900 fr. A titre subsidiaire, elle a conclu à ce que le Tribunal dise que la procédure simplifiée s'applique, que la modification des conclusions du 12 juillet 2021 est irrecevable et, subsidiairement, qu'il la rejette, qu'il condamne la locataire à lui verser la somme de 1'900 fr. et qu'il ordonne l'audition de deux témoins.

La bailleuse a notamment allégué que le boiler d'eau chaude avait explosé dans l'appartement de A\_\_\_\_\_ et que ce dégât avait été causé suite au mauvais entretien du boiler. La somme de 1'900 fr. devait ainsi être versée par la locataire à titre de réparation de ce dommage.

**ee.a** Par ordonnance du 28 septembre 2021, le Tribunal a limité la procédure à la question de la recevabilité de la demande.

**ee.b** Par jugement JTBL/175/2022 du 3 mars 2022, le Tribunal a déclaré recevables les conclusions en réduction de loyer formulées par A\_\_\_\_\_ dans sa demande du 23 mars 2021 et irrecevables les conclusions en octroi de dommages et intérêts formulées dans le mémoire du 23 mars 2021 ainsi que la modification des conclusions du 12 juillet 2021.

**ff.** Le Tribunal a tenu des audiences les 24 mai 2022, 29 novembre 2022 et 7 février 2023.



---

La jonction entre la présente cause et celles concernant G\_\_\_\_\_ et F\_\_\_\_\_ a été ordonnée, sous référence C/1\_\_\_\_\_/2017, concernant l'administration des preuves, la division des causes devant ensuite intervenir.

F\_\_\_\_\_ a déclaré avoir subi des nuisances engendrées par les travaux, telles que du bruit pendant toute la journée durant longtemps, les horaires de chantier n'étant au surplus pas respectés, de la saleté, de la poussière et de la perte de luminosité pendant la durée de la présence de l'échafaudage. Il a précisé avoir vécu avec un marteau-piqueur sur la tête pendant deux semaines au minimum. Il avait subi une inondation dans sa salle de bains, dans laquelle la courette avait été défoncée et était restée ouverte pendant plusieurs mois, favorisant l'apparition de rats. Le mobilier sur son balcon avait été détruit et remplacé par un mobilier de mauvaise qualité. Le mur de sa cuisine avait été coupé avec une perceuse quand le faux-plafond avait été posé et le mur n'avait toujours pas été réparé. De nombreux autres défauts persistaient dans son appartement, tels que des câbles électriques apparents dans les faux-plafonds et la lampe dans son entrée qui n'avait pas été remplacée. En outre, sa cave avait été affectée par la poussière car elle n'avait pas été protégée durant les travaux. La régie lui avait proposé l'installation d'une benne pour tout jeter alors qu'il possédait des affaires de valeur dont il ne voulait pas se séparer.

A\_\_\_\_\_ a exposé que les travaux avaient débuté fin 2016, s'étaient arrêtés en 2017 et avaient repris en 2019. Dès le début des travaux en 2017, elle avait refusé de laisser entrer les ouvriers dans son appartement. Ses volets étaient restés fermés pendant que les échafaudages étaient en place car ils étaient bloqués par les échafaudages. Elle avait froid car des fenêtres étaient toujours ouvertes dans la cage d'escaliers. L'immeuble était sale. Dès 2019, les travaux avaient débuté dans son appartement et cela avait été le début du cauchemar. Le planning n'était pas suivi, l'architecte était arrogant et mal poli et elle avait du mal à se faire comprendre des ouvriers. Les travaux avaient duré sept mois, les plafonds avaient été démolis dans l'entrée et la salle de bain. La courette de la salle de bain avait également été détruite, et elle avait vécu avec un trou pendant six mois. Les ouvriers avaient également percé des trous dans la cuisine et le salon pour faire passer des tuyaux. Elle devait ainsi déménager ses affaires à l'intérieur de son appartement et tout nettoyer car les ouvriers ne nettoyaient rien. En outre, le SABRA avait découvert la présence d'amiante et elle avait dû quitter son appartement pendant l'intervention. Finalement, les fenêtres de son appartement avaient été toutes démontées et elle avait vécu sans fenêtre pendant une semaine. Durant deux semaines, l'appartement était inhabitable mais elle l'avait quitté du 8 au 24 octobre 2019 car elle voulait revenir une fois que tout était terminé. A la fin des travaux, la baignoire avait été abîmée, la vasque était fissurée et la peinture s'enlevait des balcons.

H\_\_\_\_\_, représentante de la bailleresse, a déclaré qu'elle n'avait rien à ajouter concernant les déclarations des locataires. Les travaux avaient été stoppés en raison du recours des locataires alors que les travaux avaient déjà débuté dans leurs appartements et les échafaudages étaient restés en place beaucoup plus longtemps que les trois mois initialement prévus. La bailleresse avait fait des propositions hors procédure, la situation vécue par les locataires étant très difficile.

E\_\_\_\_\_, architecte, a reconnu que des problèmes étaient survenus sur le chantier, notamment de communication entre lui-même, les entreprises et les locataires, concernant la planification des travaux. Un planning précis pour chaque semaine avait été établi avec les locataires en fonction de leur disponibilité. Chaque semaine, dès le lundi, le planning n'était pas respecté; la coopération était indispensable au bon déroulement des travaux, car il fallait accéder à la salle de bains des locataires. Selon lui, le fait que les volets étaient restés ouverts pendant la pose de l'échafaudage n'avait pas occasionné de désagrément. A sa connaissance, le toit avait été déposé mais pas durant l'hiver ce qui n'avait ainsi pas refroidi les appartements. Il n'avait dans tous les cas pas reçu de plainte à ce sujet. Toutefois, il reconnaissait que de l'air circulait. Il a déclaré que les travaux n'avaient pas commencé avant que l'autorisation n'ait été obtenue, sauf erreur de sa part. Les entreprises n'étaient en tous les cas pas intervenues dans les appartements avant l'obtention de la deuxième autorisation, sauf peut-être pour préparer les travaux en ouvrant les gaines. Finalement, il a ajouté qu'en tant "qu'être humain", il aurait été agacé par les travaux.

**gg.** Par mémoire de plaidoiries finales du 15 mars 2023, A\_\_\_\_\_ a persisté dans les conclusions prises dans son mémoire du 12 juillet 2021. SI C\_\_\_\_\_ SA a également persisté dans ses conclusions.

SI C\_\_\_\_\_ SA a répliqué le 23 mars 2023 persistant à conclure à l'irrecevabilité des conclusions de A\_\_\_\_\_ du 12 juillet 2021, reprises dans ses plaidoiries finales, déclarées irrecevables par le jugement du 3 mars 2022.

La cause a ensuite été gardée à juger.

## **EN DROIT**

1. **1.1** Les jugements finaux rendus par le Tribunal des baux et loyers dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, de 10'000 fr. au moins sont susceptibles de faire l'objet d'un appel écrit et motivé auprès de la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice dans un délai de 30 jours à compter de leur notification (art. 308 et 311 CPC; art. 122 let. a LOJ).

Déposé dans les formes et le délai requis, l'appel est recevable.

**1.2** La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). Celle-ci est soumise aux maximes inquisitoire sociale et de disposition (art. 247 al. 2 let. a et 58 al. 1 CPC). La procédure simplifiée s'applique (art. 243 al. 2 let. c CPC).

**2.** L'appelante requiert la restitution du délai qui lui a été imparti pour répliquer.

**2.1** Selon l'art. 147 CPC, une partie est défaillante lorsqu'elle omet d'accomplir un acte de procédure dans le délai prescrit ou ne se présente pas lorsqu'elle est citée à comparaître (al. 1). La procédure suit son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut, à moins que la loi n'en dispose autrement (al. 2).

Aux termes de l'art. 148 CPC, le tribunal peut accorder un délai supplémentaire ou citer les parties à une nouvelle audience lorsque la partie défaillante en fait la requête et rend vraisemblable que le défaut ne lui est pas imputable ou n'est imputable qu'à une faute légère. La requête est présentée dans les dix jours qui suivent celui où la cause du défaut a disparu (al. 1). Si une décision a été communiquée, la restitution ne peut être requise que dans les six mois qui suivent l'entrée en force de la décision (al. 3).

**2.2** En l'espèce, l'appelante requiert la restitution du délai pour répliquer. Le conseil de l'appelante a été incapable de travailler du 22 septembre au 22 octobre 2023. L'empêchement a ainsi pris fin à cette dernière date, de sorte que le délai de 10 jours pour solliciter la restitution du délai est venu à échéance le 1<sup>er</sup> novembre 2023. La requête de restitution ayant été faite le 10 novembre 2023, elle est tardive.

La requête de restitution sera par conséquent rejetée.

**3.** L'appelante a modifié ses conclusions dans son acte d'appel.

**3.1** Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). L'art. 227 al. 1 CPC autorise la modification de la demande si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou, à défaut d'un tel lien, si la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b).

**3.2** En l'espèce, l'appelante a conclu à ce que la Cour lui octroie des réductions de loyer de respectivement 60% de décembre 2016 à mars 2017, de 80% de janvier à juin 2019 et de 20% de juillet 2019 jusqu'à élimination de l'ensemble des défauts. Dans sa requête introductive au Tribunal, elle avait requis des réductions de 40% de décembre 2016 à avril 2017, de 25% d'avril 2016 (recte 2017) à juin 2019 et de 20% jusqu'à la fin des travaux. Elle a, par écritures du 12 juillet 2021, modifié les

conclusions précitées, sollicitant l'exécution de travaux dans son logement, la fixation des réductions de 40% de décembre 2016 à avril 2017, de 80% de mai 2017 à juin 2019 et de 20% de juillet 2019 jusqu'à l'élimination de tous les défauts. Par jugement du 3 mars 2022, le Tribunal a déclaré recevables les conclusions formées par l'appelante le 23 mars 2021 et irrecevables celles du 12 juillet 2021. Ce jugement n'a pas été frappé d'appel et l'appelante ne formule pas de grief devant la Cour contre l'irrecevabilité de ses conclusions du 12 juillet 2021. Elle n'explique pour le surplus pas la modification des conclusions d'appel relatives à la période de décembre 2016 à avril 2017 dans son acte de recours. Ainsi, la modification des conclusions est irrecevable.

4. L'appelante se plaint d'une constatation inexacte des faits, reprochant aux premiers juges d'avoir omis certains éléments essentiels pour la résolution du litige et d'avoir fixé des réductions de loyer insuffisantes, eu égard aux nuisances subies.

#### 4.1

**4.1.1** Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c). Il peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

Il y a 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 et les références citées). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1). Il peut consister en des immissions qui diminuent ou entravent l'usage de la chose louée, telles des odeurs incommodantes (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, *Le bail à loyer*, 2019, p. 269).

La loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1 et 4A\_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1).

Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. L'usage de la

chose louée demeure possible et peut être exigée du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 273 et 274; AUBERT, Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 41 ad art. 258 CO).

Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il lui incombe, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, op. cit., n. 56 ad art. 258 CO).

**4.1.2** 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 celui-ci (art. 259d CO).

La réduction de loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4).

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 (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 316; AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO).

Le défaut n'a pas, pour ouvrir le droit à la réduction de loyer, à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée. Un défaut qui en entrave ou restreint l'usage peut donner lieu à une réduction de loyer (AUBERT, op. cit., n. 9 ad art. 259d CO).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 316). La jurisprudence en la matière est vaste et variée.

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

La Cour a accordé une réduction de loyer de 30% s'agissant de travaux de surélévation de l'immeuble dans lequel vivaient les locataires (bruit résultant de la démolition de la toiture et des combles, bruits de perceuses et de scies à métaux, poussière et gravats, perte d'intimité en raison de la présence des échafaudages, coupure de télé-réseau notamment) (ACJC/875/2014 du 16 juillet 2014).

En raison de travaux de changement des colonnes d'eau ayant engendré bruit, poussière, fréquentes coupures d'eau, absence d'intimité en raison de la présence de trous dans la salle de bains et toilettes, une réduction de loyer de 40% a été octroyée (ACJC/1302/2009 du 2 novembre 2009).

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

Une réduction de 25% a été fixée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1er juin 1987, cités par AUBERT, in Droit du bail à loyer, op. cit., 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 67 ad art. 259d CO).

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 25% puis 15% a été octroyée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000).

**4.1.3** L'art. 58 al. 1 CPC enjoint au tribunal de n'accorder à une partie ni plus, ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

Le juge n'est lié que par le montant total réclamé dans ses conclusions par le demandeur, si bien qu'il peut allouer davantage pour un des postes réclamés par lui et moins pour un autre (cf. ATF 143 III 254 consid. 3.3; 123 III 115 consid. 6d p. 119; 119 II 396 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_684/2014 du 2 juillet 2015 consid. 3.2.1 et les arrêts cités), sans violer le principe "*ne ultra petita partium*" (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_642/2017 du 12 novembre 2018 consid. 7.2.3).

**4.1.4** L'appel doit être motivé (art. 311 CPC). Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel, 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). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1).

## **4.2**

**4.2.1** En l'espèce, les premiers juges ont retenu, s'agissant du début des travaux d'aménagement des combles, que les travaux avaient débuté avant le 17 janvier 2017, la régie ayant indiqué dans un courriel de cette même date, que les travaux avaient déjà débuté. L'appelante avait pour sa part soutenu que les travaux avaient commencé fin 2016, sans en préciser la date, de sorte qu'il se justifiait de retenir le 17 janvier 2017.

L'appelante soutient en premier lieu que le dies a quo de la réduction de loyer aurait dû être fixé au mois de décembre 2016, se fondant sur une déclaration de l'intimée selon laquelle elle avait, lors de son audition par le Tribunal, déclaré n'avoir rien à ajouter aux déclarations de l'appelante. Ce faisant, l'appelante ne critique pas le raisonnement du Tribunal et se borne à faire valoir sa propre appréciation des faits et des preuves. Par ailleurs, dans sa réponse du 24 septembre 2021, l'intimée a contesté la date de début des travaux alléguée par l'appelante. Le dies quo ne résulte pas de la procédure, en particulier pas des titres produits et des déclarations des témoins auditionnés. Par conséquent, la date du début des travaux retenue par le Tribunal sera confirmée.

Le grief de l'appelante se révèle ainsi infondé.

**4.2.2** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir fixé des réductions de loyer insuffisantes eu égard aux nuisances subies.

Il n'est pas contesté que l'intimée a entrepris d'importants travaux dans l'immeuble en cause, soit, d'une part, la destruction des greniers et la création de trois appartements dans les combles, avec dépose des tuiles de la toiture, ainsi que la création d'un chauffage central, la rénovation des façades et des fenêtres, et, d'autre part, dans les appartements des locataires, la destruction des gaines techniques et des faux-plafonds.

Le Tribunal a retenu, s'agissant des travaux dans les combles, qu'une réduction de loyer de 8% "lissée" du 17 janvier 2017 au 29 février 2020 était proportionnée aux défauts, et, concernant les travaux dans le logement, de 15% du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2019 et de 10% du 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 29 février 2020.

La destruction des greniers a débuté le 17 janvier 2017.

Afin de créer le chauffage central, les sous-sols et les caves ont été réorganisés. Les sols et plafonds des couloirs de l'immeuble ont été percés, afin de faire passer les tuyaux de chauffage du sous-sol jusque dans les combles.

S'agissant des travaux de rénovation des façades, un échafaudage a été installé en janvier 2017, sans autorisation.

Au mois d'avril 2017, les faux-plafonds et les courettes ont été détruits dans la salle de bains de l'appelante, pour effectuer le passage des nouvelles gaines techniques, et des trous ont été percés pour permettre l'installation de nouvelles colonnes de chauffage. Les plafonds ont aussi été détruits dans l'entrée. Des trous ont également été percés dans la cuisine et le salon.

L'arrêt des travaux a été ordonné par le Département compétent, motif pris de l'absence d'autorisation de construire, le 5 mai 2017. L'intimée a déposé une demande d'autorisation complémentaire le 3 août 2017, à la suite de laquelle le Département a retiré son ordre d'arrêt de chantier le 27 septembre 2017 pour les travaux concernant l'aménagement des combles, qui ont dès lors repris.

Ensuite de la délivrance de l'autorisation complémentaire le \_\_\_\_\_ 2018, et du retrait, en janvier 2019, du recours formé par certains locataires contre cette dernière, les travaux d'installation du chauffage ont repris en avril 2019.

Il résulte tant des photographies que des articles de presse produits que les défauts présents dans le logement de l'appelante, ainsi que les nuisances en découlant, ont été importants. En effet, la destruction des courettes et faux-plafonds a engendré du bruit et de la poussière. Les câbles électriques ont été laissés apparents et



pendaient par endroits. Des trous étaient présents tant dans la salle de bains que dans la cuisine et le salon durant de nombreux mois.

S'il est vrai que les travaux "lourds" ont été exécutés dans le logement en cause entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 juin 2019, les travaux ont toutefois débuté dans l'appartement, comme retenu ci-avant, en avril 2017 (sans autorisation) et ont été arrêtés en mai 2017. Les trous et plafonds ont toutefois été laissés ouverts, depuis le mois d'avril 2017, et ce jusqu'à fin juin 2019 environ.

La présence de l'échafaudage a engendré une perte de luminosité et l'appelante ne pouvait plus fermer les volets des fenêtres, ceux-ci étant bloqués.

Les travaux d'aménagement des combles ont occasionné du bruit et de la poussière. Les fenêtres des combles sont restées ouvertes pendant l'hiver, le froid se ressentant dans les parties communes de l'immeuble.

Par ailleurs, les sols et plafonds des parties communes ont été percés, engendrant également du bruit et de la poussière.

En raison de la présence d'amiante dans le logement de l'appelante, l'Office cantonal de l'environnement a ordonné le 5 juillet 2019 l'évacuation des appartements en travaux, confirmé cette évacuation le 8 juillet suivant et ordonné à l'intimée de lui fournir un diagnostic amiante. Par décision du 29 août 2019, cet Office a condamné l'intimée à faire réaliser des travaux d'assainissement dans le logement de l'appelante.

L'appelante a été exposée à l'amiante et en incapacité de travail du 25 septembre 2019 au 31 janvier 2020. Elle a par ailleurs été contrainte de quitter son logement du 8 au 24 octobre 2019 lorsque les fenêtres avaient été rénovées.

Eu égard à l'ensemble des éléments qui précèdent et de la casuistique rappelée ci-avant, la quotité des réductions de loyer fixée par le Tribunal n'est pas proportionnée aux défauts présents tant dans les parties communes de l'immeuble que dans le logement de l'appelante.

**4.2.3** L'appelante a sollicité l'octroi de réductions de loyer de 40% de décembre 2016 à avril 2017, de 25% d'avril 2017 à juin 2019 et de 20% jusqu'à la fin des travaux.

S'agissant de la critique de l'appelante relative au dies ad quem de la réduction de loyer, celle-ci se révèle infondée. En effet, l'appelante soutient que les travaux de finition n'auraient pas été exécutés dans son logement et conclut à l'octroi d'une réduction de loyer jusqu'à l'élimination de ces défauts. Cela étant, l'appelante n'a pas pris - valablement - de conclusion en exécution de travaux. Il résulte de la procédure que les appartements dans les combles ont été livrés respectivement en

janvier et février 2020, de sorte que les travaux ont pris fin à cette date. Le grief de l'appelante est ainsi infondé. Le dies ad quem au 29 février 2020 retenu par les premiers juges sera confirmé.

Au vu des nuisances importantes subies et de la durée du chantier, il se justifie d'octroyer à l'appelante les réductions de loyer suivantes : 15% du 17 janvier au 30 avril 2017 (travaux dans les combles, démolition des courettes et faux-plafonds dans l'appartement, trous dans l'entrée, la salle de bains, la cuisine et le salon, présence de l'échafaudage), 10% du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 30 septembre 2017 (chantier arrêté, présence de l'échafaudage, trous dans le logement, câbles électriques pendants), 20% du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 30 septembre 2019 (travaux dans les combles et les parties communes de l'immeuble, amiante dans le logement), 40% du 1<sup>er</sup> octobre au 31 octobre 2019 (travaux en lien avec le désamiantage, rénovation des fenêtres et travaux dans les combles) et 10% du 1<sup>er</sup> novembre 2019 au 29 février 2020 (travaux dans les combles et travaux résiduels dans l'appartement).

**4.3** Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera dès lors réformé (art. 318 al. 3 let. b CPC) dans le sens qui précède.

- 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 recevable l'appel interjeté le 7 juillet 2023 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/428/2023 rendu le 2 juin 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29257/2017-20-OSD.

**Au fond :**

Rejette la requête de restitution de délai formée le 10 novembre 2023 par A\_\_\_\_\_.

Annule le chiffre 2 du dispositif du jugement précité.

**Cela fait, statuant à nouveau sur ce point :**

Réduit le loyer de l'appartement de trois pièces et chambrette situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis avenue 3\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à Genève, loué par A\_\_\_\_\_ à SIC\_\_\_\_\_ SA de 15% du 17 janvier au 30 avril 2017, de 10% du 1<sup>er</sup> mai au 30 septembre 2017, de 20% du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 30 septembre 2019, de 40% du 1<sup>er</sup> octobre au 31 octobre 2019 et de 10% du 1<sup>er</sup> novembre 2019 au 29 février 2020.

Confirme le jugement pour le surplus.

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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Indication des voies de recours :

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. (1'100 fr. x 60% de décembre 2016 à mars 2017 (2'640 fr.) + 1'100 fr. x 80% de janvier 2019 à juin 2019 (5'280 fr.) + 20% de juillet 2019 à la fin des travaux).*