



POUVOIR JUDICIAIRE

C/1952/2020

ACJC/625/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU MERCREDI 22 MAI 2024**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_ **et Monsieur B**\_\_\_\_\_, p.a. **C**\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 août 2023, représentés par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1201 Genève,

et

- 1) **Madame D**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, intimée, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, 1207 Genève,
- 2) **VILLE DE GENEVE**, sise rue de l'Hôtel-de-Ville 4, case postale 3984, 1211 Genève 3, dénoncée, représentée par Madame Katia FABBRI RATCLIFF, secrétaire-juriste au sein de l'Unité juridique de la direction du Département des constructions et de l'aménagement,
- 3) **CHEMINS DE FER FEDEREAUX SUISSES CFF SA**, sis Hochschulstrasse 6 à Berne, dénoncés, représentés par Me Julien BLANC, avocat, rue des Alpes 15, case postale 1592, 1211 Genève 1.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par pli recommandé du 22 mai 2024

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/701/2023 du 29 août 2023, expédié pour notification aux parties le 31 août 2023, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, donné acte aux CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES et à la VILLE DE GENEVE de ce qu'ils avaient accepté les dénonciations d'instance (chiffre 1 du dispositif) et a dit que le jugement est opposable aux précités (ch. 2). Au fond, le Tribunal a réduit de 15 % le loyer de l'appartement de huit pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis \_\_\_\_\_[GE] no. \_\_\_\_\_ du 17 septembre 2018 au 31 décembre 2019 (ch. 3), a condamné A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ à verser à D\_\_\_\_\_ le trop-perçu qui en découle, soit 12'180 fr. (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

**B. a.** Par acte reçu par la greffe de la Cour de justice le 6 octobre 2023, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement. Ils ont conclu à la confirmation de ses chiffres 1, 2 et 6 et à l'annulation des chiffres 3 à 5 dudit jugement.

Ils ont produit une nouvelle pièce.

**b.** Dans sa réponse du 8 novembre 2023, D\_\_\_\_\_ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Dans leurs réponses respectives du 8 novembre 2023, la VILLE DE GENEVE et les CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES ont soutenu les conclusions prises par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

**d.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont répliqué le 15 décembre 2023, persistant dans leurs conclusions.

**e.** La VILLE DE GENEVE a dupliqué le 9 janvier 2024, adhérant à la réplique de A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et persistant dans ses conclusions.

**f.** D\_\_\_\_\_ a dupliqué le 22 janvier 2024, persistant dans ses conclusions.

**g.** Les CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES ont renoncé à dupliquer par courrier du 31 janvier 2024.

**h.** Les parties ont été avisées le 1<sup>er</sup> février 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 20 septembre 2016, D\_\_\_\_\_, locataire, et A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, bailleurs, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de \_\_\_\_\_ pièces au \_\_\_\_\_ étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_[GE] no. \_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 30 septembre 2021, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Le loyer annuel a été fixé à 63'000 fr., hors charges. L'avis de fixation du loyer initial précise que le loyer se situe dans les limites usuelles dans la localité ou dans le quartier, l'ancien loyer étant quant à lui de 32'664 fr., depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005.

L'article 1 des clauses particulières du bail mentionne ce qui suit : "*L'attention du locataire est attirée sur le fait que les travaux du CEVA sont actuellement en cours dans le quartier de Champel et que ces derniers peuvent engendrer des nuisances importantes. Dès lors, le locataire ne pourra prétendre à aucune réduction ou indemnité à ce sujet.*"

L'article 18 des clauses particulières précise quant à lui que la locataire a la jouissance de la partie privative du terrain se trouvant devant son appartement.

La gérance de l'immeuble a été confiée à E\_\_\_\_\_ (ci-après la régie).

- b. L'appartement de la locataire est traversant, sa chambre, le bureau, le salon et la salle à manger donnant côté \_\_\_\_\_ et la chambre de son fils et le jardin côté avenue 1\_\_\_\_\_.
- c. Les travaux de construction du CEVA ont démarré en décembre 2011 et se sont déroulés en plusieurs étapes.

La première étape a consisté à dévier les réseaux souterrains (eau, gaz, électricité, téléphone...) pour libérer l'espace indispensable à la construction de la halte. Ces travaux ont été entrepris en 2012.

L'enceinte extérieure a ensuite été construite, avec notamment l'installation de parois moulées sur la halte. Les travaux de parois moulées ont débuté le 18 février 2013 et se sont terminés le 23 janvier 2014.

Une fois l'enceinte achevée, l'étape suivante de gros-œuvre a consisté à creuser en taupe dans l'enceinte construite et à réaliser les dalles intérieures (intermédiaires et radier). Ensuite, une dalle en béton d'une épaisseur de 1m20 à 2m00 a été coulée.

Les travaux de gros-œuvre se sont terminés le 29 janvier 2016, étant précisé que la centrale à béton a été démontée le 2 juillet 2015 et la grue le 16 décembre 2015. Des engins de grande taille et l'installation d'une grue ont été nécessaires pour accomplir ces travaux. La centrale à béton et les engins permettant de dresser les parois moulées ont notamment créé des nuisances durant cette phase, avec des périodes plus intenses que d'autres.

---

- 
- d.** De début 2016 à fin 2017, les travaux de second œuvre, qui ont consisté en l'installation de la charpente métallique de la gare avec ses modules de briques de verre et en la réalisation des systèmes de chauffage, ventilation, sanitaires et électrique, ont eu lieu. Les pièces étaient assemblées sur place sans choc. Les travaux électriques ont été entrepris en sous-sol et à la main. Pendant cette période, des équipements sont restés présents en surface mais les travaux ont été effectués en sous-sol.
- e.** En parallèle, le tunnel de Champel a été creusé entre mars 2014 et le 8 juin 2017. Les travaux ont consisté dans le percement du tunnel depuis les deux extrémités, à l'aide de pelles mécaniques, la consolidation de la future voûte du tunnel, réalisée à l'aide de tube métalliques insérés dans le terrain sur environ un mètre, le soutènement, avec du béton projeté sur la paroi de la voûte au fur et à mesure de l'avancement du perçage, le revêtement du tunnel (travaux d'étanchéité) et la création des sorties de secours.
- f.** De juin 2017 à mai 2018, après la fin des opérations les plus bruyantes, les travaux de revêtement intérieur ont été réalisés, soit le bétonnage de la voûte, du radier et des banquettes ainsi que la construction des dalles flottantes, de même que l'installation des équipements ferroviaires.

Des campagnes de mesurage de vibrations et bruit solidien ont été effectuées, le 5 mars 2016, à l'intérieur de la halte Champel-Hôpital et les 1<sup>er</sup>, 2 avril 2017, 10, 11, 16, 17 et 18 mars 2018 entre le portail du Val d'Arve et la halte de Champel-Hôpital, ainsi qu'entre la halte Champel-Hôpital et l'Avenue Théodore-Weber. Les tests, effectués entre 9h00 et 17h00, ont consisté en une trentaine de périodes de vibrations (30 secondes).

A cinq reprises, les 14, 19 et 30 novembre 2018, le 16 avril 2019 et le 27 août 2019, la ventilation et le dispositif de désenfumage de la gare ont été testés.

- g.** En septembre 2018, la VILLE DE GENEVE a avisé les riverains qu'elle allait réaménager les espaces publics autour de la gare du futur Léman Express sur le plateau de Champel, conformément à l'autorisation de construire qu'elle avait obtenue le 23 novembre 2017.

Ces travaux devaient se faire en parallèle du chantier du CEVA, qui se poursuivait en sous-sol.

Le chantier devait débuter le 17 septembre 2018 et durerait jusqu'au printemps 2020. Cependant, la plus grande partie des aménagements serait terminée pour la mise en service du Léman Express en décembre 2019.

Les travaux devaient avoir lieu en plusieurs étapes. Les premières semaines, ils devaient se dérouler dans le périmètre du chantier alors en cours, ainsi que sur la

parcelle située de l'autre côté de l'avenue de Champel (devant les numéros 35 à 41). Ultérieurement, des interventions auraient lieu également sur les avenues Alfred-Bertrand et de Champel et feraient l'objet d'autres feuilles d'information.

Etaient prévus des travaux de terrassement et de remblayage, la réalisation de canalisations pour la récolte des eaux de pluie, la réalisation des différents réseaux d'arrosage pour les futurs arbres, la réalisation des réseaux pour l'éclairage public, la réalisation d'îlots végétalisés et, enfin, la mise en place d'enrobés bitumeux.

La VILLE DE GENEVE, consciente des désagréments occasionnés par ces travaux, remerciait le public et les riverains de leur patience et de leur compréhension.

- h.** Les travaux précités ont débuté le 17 septembre 2018.

Le chantier s'est déroulé en plusieurs étapes. Les travaux bruyants ont duré entre une heure et une heure et demie par jour, pratiquement tous les jours, jusqu'en novembre 2019. A partir de ce moment, le bitume a été posé et les arbres plantés.

Des travaux de canalisations et de mise en place d'un réseau souterrain pour l'arrosage des arbres et pour l'éclairage public le long de la rue du Plateau de Champel ont également été entrepris. Des tranchées d'environ 3m50 de profondeur ont dû être creusées pour les canalisations d'eau et de 1m00 de profondeur pour les autres réseaux. Ces travaux ont duré environ trois mois et demi entre la creuse, la pose des tuyaux, le remblaiement et le compactage.

Des pelles mécaniques, des plaques vibrantes pour compresser le sol et, par moments, des marteaux-piqueurs ont été utilisés durant la durée du chantier. Les plaques vibrantes ont causé de la poussière, raison pour laquelle le terrain a été arrosé et des bâches posées le long des clôtures de chantier sur une hauteur de 2m00 lors de l'utilisation de ces machines.

Durant toute la durée du chantier, l'accès à l'immeuble a été garanti, par l'installation de passerelles métalliques provisoires d'une largeur d'1m50 et de planches en bois.

- i.** La VILLE DE GENEVE a fait parvenir plusieurs bulletins d'informations aux riverains au cours du chantier :

- En janvier 2019, elle a informé les riverains que le chantier s'étendrait sur l'avenue Alfred-Bertrand, sur le tronçon situé entre l'avenue Peschier et le temple de Champel, pour la rénovation de la chaussée et des trottoirs, du

---

14 janvier 2019 jusqu'à fin février 2019, sous réserve de conditions météorologiques favorables.

- En février 2019, les riverains ont été avisés que les travaux se poursuivaient sur le deuxième tronçon de l'avenue Alfred-Bertrand situé entre le temple de Champel et l'avenue Dumas, du 4 mars 2019 jusqu'à fin avril 2019, sous réserve de conditions météorologiques favorables.

- En avril 2019, les riverains ont été avisés que les travaux se poursuivraient sur le troisième tronçon de l'avenue Alfred-Bertrand situé entre l'avenue Dumas et l'avenue de Miremont, du 8 avril 2019 jusqu'à fin juin 2019, sous réserve de conditions météorologiques favorables.

- j.** Des coupures d'eau ont eu lieu dans le bâtiment des locataires les vendredis 29 mars 2019 de 08h00 à 12h00, mercredi 3 avril 2019 de 13h00 à 17h00 et jeudi 4 avril 2019 de 9h00 à 16h00.
- k.** Durant les nuits du 4 au 7 juin 2019, des travaux sur les lignes aériennes des TPG ont eu lieu à l'avenue de Champel.

Selon l'information donnée aux riverains, les travaux pouvaient occasionner des nuisances sonores.

- l.** Les travaux ont eu lieu à deux reprises le samedi, à savoir le samedi 9 novembre 2019, de 07h00 à 19h00 pour la pose de bitume le long de l'avenue de Champel, et le samedi 23 novembre 2019 de 07h00 à 17h00 pour la réalisation des escaliers sur le Plateau de Champel.
- m.** Les 9 et 10 novembre 2019, un revêtement phonoabsorbant a été posé sur l'avenue de Champel entre l'avenue de Miremont et l'avenue Peschier.
- n.** Les travaux sur le grand plateau se sont terminés en décembre 2019, lors de l'inauguration du CEVA, et les travaux sur le petit plateau situé en face se sont poursuivis en 2020.
- o.** Par courrier du 12 février 2019, des résidents de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ se sont plaints auprès de la régie des nuisances liées au bruit, aux émissions de carburant et à la poussière dues aux travaux ayant cours en face et à côté de leur bâtiment. Par ailleurs, depuis quatre semaines, la rue était impraticable. La plupart des résidents s'étaient consultés et une personne avait déjà reçu une réduction de loyer en raison des nombreux inconvénients. Une réduction de loyer de 30 % avec effet rétroactif au 17 septembre 2018 était demandée.
- p.** Par requête déposée le 30 janvier 2020 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de

---

conciliation du 19 mai 2020 et portée devant le Tribunal le 22 mai 2020, la locataire a conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 10 % du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 16 septembre 2018 et de 30 % du 17 septembre 2018 au 31 décembre 2019, et au remboursement du trop-perçu de loyer perçu depuis le 17 septembre 2018.

- q.** Par mémoire réponse et dénonciation d'instance du 1<sup>er</sup> juillet 2020, les bailleurs ont conclu, préalablement, à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils avaient dénoncé l'instance à la VILLE DE GENEVE et aux CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES CFF SA, principalement, au déboutement de la locataire de ses conclusions et, subsidiairement, à ce qu'il leur soit donné acte de ce que le loyer était réduit de 15 % du 17 septembre 2018 au 31 décembre 2019.

Ils ont notamment produit un contrat de bail d'un appartement de \_\_\_\_\_ pièces au \_\_\_\_\_ étage du même immeuble fixant un loyer annuel de 60'000 fr. du 1<sup>er</sup> novembre 2013 au 31 décembre 2015 puis de 74'400 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le loyer ayant été réduit de 2013 à 2015 en raison des travaux du CEVA en cours lors de la signature du contrat.

- r.** Le 30 septembre 2020, la VILLE DE GENEVE a conclu au déboutement de la locataire de ses conclusions.
- s.** Le 2 mars 2021, les CHEMINS DE FER FEDERAUX SUISSES CFF SA ont conclu préalablement à ce qu'il leur soit donné acte qu'ils déclarent agir en faveur des bailleurs, et, principalement, au déboutement de la locataire de ses conclusions.
- t.** A l'occasion des audiences de débats tenues par le Tribunal, la locataire a déposé des photos et des vidéos du chantier de la VILLE DE GENEVE, sur lesquelles on peut constater la proximité des machines stockées dans l'enceinte du chantier au pied de l'immeuble, l'accès difficile à ce dernier et l'ampleur des travaux sur le plateau de Champel.

La locataire a déclaré qu'avant d'emménager à Champel, elle habitait aux Pays-Bas et n'était ainsi pas familière avec le CEVA. Elle avait visité l'appartement avant de signer le bail et elle avait constaté des travaux, des barrières et des machines étant présentes sur le plateau. Toutefois, ces travaux se déroulaient en sous-sol et aucune activité n'avait lieu sur le plateau. Elle avait pensé que le chantier touchait à sa fin, ce que le représentant de l'agence de relocation lui avait confirmé, elle n'avait pas imaginé qu'une gare extérieure allait être construite. Lors de son emménagement, les nuisances étaient acceptables, à savoir des grondements un peu sourds venant du sous-terrain. Dès septembre 2018, les nuisances avaient réellement débuté, étaient constante et journalières, parfois même le week-end, et avaient duré jusqu'à l'ouverture de la gare en décembre 2019.

Le gérant de la régie a déclaré que chaque demande de réduction de loyer en lien avec le CEVA avait été traitée au cas par cas, à savoir que certaines fois une réduction était accordée et d'autres fois non. Dans le cas présent, la clause contenue dans le contrat était une clause type qui n'avait pas été adaptée et attirait l'attention de la locataire sur le fait que les travaux étaient en cours.

- u.** Lors de l'audience du 7 février 2023, la locataire a amplifié ses conclusions, sollicitant une réduction de loyer de 10 % du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 16 septembre 2018 et de 30 % du 17 septembre 2018 au 30 avril 2020, ainsi qu'au remboursement du trop-perçu de loyer de 41'000 fr.

Elle a produit le jugement JTBL/702/2022 du 26 septembre 2022 rendu par le Tribunal dans une affaire ayant opposé les bailleurs à d'autres locataires de l'immeuble, leur accordant une réduction de loyer de 15 % du 17 septembre 2018 au 12 décembre 2019 et de 5 % du 13 décembre 2019 au 30 avril 2020.

Elle a finalement produit des déclarations d'autres locataires de l'immeuble, faites dans le cadre de procédures parallèles, lesquelles confirmaient que lors de la signature de leur bail, la régie leur avait dit que les travaux touchaient à leur fin. Concernant les travaux du CEVA, les déclarations précitées indiquaient que les nuisances s'étaient calmées de janvier à septembre 2018.

Concernant les travaux de la VILLE DE GENEVE, les témoins ont décrit du bruit toute la journée, (parfois, mais rarement, le weekend et la nuit), de la poussière, certains ayant développé des allergies qui ont disparu lors de leur déménagement, des vibrations et tremblements, des coupures d'eau, des odeurs de carburants et un accès restreint et difficile à l'immeuble. Ils ont également fait état de beaucoup de camions et de machines de chantier stockées à proximité immédiate de l'immeuble.

- v.** Lors de l'audience du 2 mai 2023, les parties ont procédé aux plaidoiries finales, les bailleurs plaidant notamment la prescription de toute prétention antérieure à janvier 2015, ainsi qu'à l'irrecevabilité des pièces produites par la locataire lors de l'audience du 7 février 2023.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.



## **EN DROIT**

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

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

**1.2** En l'espèce, la valeur litigieuse s'élève à 41'000 fr., soit la somme à laquelle a conclu en dernier lieu la locataire devant le Tribunal. Elle est donc supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3** Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Les appelants ont produit à l'appui de leur appel, comme pièce nouvelle, le jugement JTBL/835/2021 rendu par le Tribunal le 5 octobre 2021.

**2.2** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les faits notoires sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge et qui ne doivent pas être prouvés (art. 151 CPC).

**2.3** En l'espèce, le jugement du Tribunal JTBL/835/2021 concernant d'autres parties n'est pas notoire, de sorte qu'il aurait dû être produit devant le Tribunal. En outre, les appelants ne soutiennent pas qu'ils n'auraient pas été en mesure de le produire auparavant. Ce jugement est donc irrecevable, ainsi que les faits qu'il contient.

- 3.** Les appelants font griefs au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et d'avoir violé les art. 9 Cst, 256, 259a et 259d CO.

**3.1** Aux termes de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée, et l'entretenir dans cet état.

La chose louée est défectueuse lorsqu'elle 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).

Le bailleur répond en principe des défauts qui lui sont imputables même en cas de méconnaissance ou de comportement irréprochable, puisqu'il assume une obligation de garantie (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2011, ad art. 256 CO n. 1).

De manière générale, les parties peuvent convenir, pour autant qu'elles le fassent expressément, d'un usage inférieur à la norme. Dans un tel cas, la chose ne disposera pas, au moment de sa remise, de toutes les propriétés requises pour un usage "normal". Mais alors le loyer doit tenir compte de cet élément (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 19, ad art. 256 CO).

Un usage de la chose inférieur à la norme doit trouver son reflet, de manière reconnaissable et proportionnelle, dans la fixation du loyer ou dans le calcul d'une indemnité à charge du bailleur (THEVENOZ/WERRO, Commentaire romand du Code des obligations I, ad art. 256, §10).

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, SJ 1986 p. 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003, Cahier du bail 2004, p. 58).

La doctrine n'est pas unanime quant aux conséquences à donner à la connaissance du défaut par le locataire lors de la conclusion du bail. Le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes qui ont finalement justifié une réduction de loyer. Sauf modification considérable des circonstances, une demande en réduction de loyer devrait donc dans ce cas lui être refusée, au risque sinon de constituer un abus de droit (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 32 ad art. 259d CO). Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO). Une réduction de loyer est due s'il ne ressort ni du contrat ni des circonstances, que les parties aient tenu compte des nuisances pour fixer le loyer (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 32 ad art. 256 CO, n. 41 et ad art. 259d CO). Dans une telle hypothèse, afin qu'une telle convention soit valable, le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (qui correspond à la prétention en réduction de loyer); la renonciation est alors concrète et non abstraite; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2009 du 19 août 2009, consid. 2.1).

**3.2** En l'espèce, c'est à raison que les premiers juges ont retenu que l'intimée était en droit de réclamer une réduction de loyer, considérant qu'au moment de la signature du contrat de bail, l'intimée était certes consciente que le chantier n'était pas terminé mais qu'elle pouvait légitimement penser que les travaux touchaient à leur fin et ne pouvait s'attendre aux nuisances qu'elle a subies. Les appelants n'ont en outre pas prouvé que l'ampleur des travaux avait été expliquée à la locataire, arrivant des Pays-Bas et ne connaissant pas le projet du CEVA.

Par ailleurs, il ne peut pas être déduit de l'article 1 des clauses particulières du bail l'acceptation par l'intimée d'un usage des locaux inférieur à la norme en ce qui concerne les travaux, ni une réduction de loyer en conséquence. La locataire n'a pas été suffisamment informée au moment de la conclusion du contrat et ladite clause ne peut pas être interprétée comme une renonciation de sa part à se prévaloir d'une réduction de loyer s'agissant des travaux de la VILLE DE GENEVE, ladite clause ne portant au demeurant que sur les travaux du CEVA.

Partant, la locataire est fondée à obtenir une réduction de loyer en raison du défaut de la chose louée.

**3.3** La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 316). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer

dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre de prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LCHAT, op. cit. p. 315).

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; BURKHALTER/MARTINEZ FAVRE, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, p. 244; 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 prévus dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 3.3).

**3.4** 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 ce 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).

En matière de baux d'habitation, la Cour 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 des voies et ses quais 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 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.

Dans un arrêt du 3 octobre 2022 (ACJC/1277/2022) relatif au chantier du CEVA, la Cour a considéré que ne violait pas le droit la fixation de la réduction de loyer faite par le Tribunal fixée en équité à 15%, face à l'impossibilité de déterminer précisément l'ampleur de chaque nuisance et la temporalité de celles-ci et en particulier s'agissant de locaux dans lesquels était exercée une activité professionnelle.

Enfin, dans quatre arrêts rendus le \_\_\_\_\_ décembre 2023 (ACJC/2\_\_\_\_\_/2023, ACJC/3\_\_\_\_\_/2023, ACJC/4\_\_\_\_\_/2023, ACJC/5\_\_\_\_\_/2023), la Cour a confirmé une réduction de 15% accordée par le Tribunal pour des nuisances subies dans le cadre des travaux de la VILLE DE GENEVE réalisés à la suite du CEVA entre le 17 décembre 2018 et le mois de décembre 2019, lesquels ont créé des nuisances dépassant ce qui est tolérable en milieu urbain.

**3.5** En l'espèce, le Tribunal a accordé à juste titre une réduction de 15% du 17 septembre 2018 au 31 décembre 2019.

Cette réduction correspond à la durée des travaux d'aménagement extérieur de la gare réalisés par la VILLE DE GENEVE, dont les premiers juges ont considéré qu'il avait été prouvé qu'ils avaient provoqué des nuisances au-delà de ce qui était tolérable en milieu urbain. L'intimée a d'ailleurs admis en audience que les nuisances avaient duré jusqu'à l'ouverture de la gare en décembre 2019.

Les premiers juges ont retenu à raison que ces travaux ont généré beaucoup de bruit entre 07h00/07h30 et 17h00 à raison de plusieurs heures par jour. De nombreux engins de chantier ont été utilisés et des tranchées de trois ou quatre mètres de profondeur creusées en vue des travaux de canalisations, générant des nuisances, notamment sonores.

Les témoins habitant l'immeuble ont déclaré que ces travaux avaient généré de la poussière, les forçant à fermer les fenêtres en permanence, les empêchant de jouir de leur balcon en semaine. Ils ont également ressenti de fortes vibrations et tremblements et subi plusieurs coupures d'eau pendant le chantier.

Certains travaux ont eu lieu à proximité immédiate de l'immeuble de l'intimée créant une impression d'enfermement, avec la présence de machines, barrières de

---

chantier et mouvements de camions, étant précisé que le salon, la chambre de l'intimée, le bureau et la salle à manger étaient situés du côté du chantier et que l'appartement est situé au rez-de-chaussée. Enfin, l'accès à l'immeuble se faisait par des planches provisoires et étroites.

Cela étant, les nuisances n'ont pas été constantes, les travaux n'ayant pas toujours lieu au même endroit et pas toujours à proximité immédiate de l'immeuble. Les machines causant des vibrations n'ont pas été utilisées tous les jours et uniquement quelques heures dans la journée. Elles étaient conçues spécialement pour fonctionner en milieu urbain. Les nuisances ont été atténuées dans la mesure du possible, en arrosant par exemple la terre. Enfin, les travaux n'ont pas eu lieu la nuit et durant quelques samedis mais pas de manière constante les week-ends.

Contrairement aux allégations des appelants, les premiers juges n'ont pas constaté inexactement les faits, ni violé les dispositions légales sur les défauts de la chose louée.

**3.6** Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 octobre 2023 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/701/2023 rendu le 29 août 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1952/2020.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

**Indication des voies de recours :**

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

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

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