



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/1015/2020

ACJC/700/2023

## ARRÊT

## DE LA COUR DE JUSTICE

## Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 JUIN 2023

Entre

1) **Madame A**\_\_\_\_\_, p.a **B**\_\_\_\_\_ SA sise \_\_\_\_\_, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 juin 2022, comparant par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

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

et

**Monsieur C**\_\_\_\_\_ et **Madame D**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés et appelants sur appel joint, comparant tous deux par Me Mark MULLER, avocat, rue Ferdinand-Hodler 13, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.06.2023.

---

### **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/471/2022 du 17 juin 2022, le Tribunal des baux et loyers a donné acte à la VILLE DE GENEVE de son intervention dans la procédure (ch. 1 du dispositif), a donné acte à A\_\_\_\_\_ de ce qu'elle avait dénoncé l'instance aux Chemins de fer fédéraux (ci-après : CFF) (ch.2), a réduit de 15% le loyer de l'appartement de 6 pièces situés au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_, [code postal] Genève, pour la période du 18 novembre 2014 au 15 décembre 2019 (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu que, compte tenu de toutes les circonstances, les nuisances résultant du chantier du CEVA constituaient un défaut de la chose louée. Ils ont également considéré que le principe d'une réduction de loyer fondée sur l'art. 259d CO devait être admis et qu'au vu des éléments de fait au dossier et de la jurisprudence, une réduction de loyer moyenne pour l'ensemble des locaux de 15% du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 15 décembre 2019 était adéquate. Toutefois, en raison des règles applicables en matière de prescription la réduction de loyer ne pouvait être accordée qu'à compter du 18 novembre 2014.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 22 août 2022 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement. Elle en sollicite l'annulation et conclut, principalement, au déboutement de C\_\_\_\_\_ et de D\_\_\_\_\_ de l'entier de leurs conclusions.
  - b.** Par déterminations du 16 septembre 2022, la VILLE DE GENEVE conclut à l'annulation du jugement entrepris et au déboutement de C\_\_\_\_\_ et de D\_\_\_\_\_ de l'entier de leurs conclusions.
  - c.** Par acte expédié le 26 septembre 2022, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ forment appel joint contre le jugement entrepris et concluent, principalement, à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit réduit de 35% pour la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 15 décembre 2019.
  - d.** Le 31 octobre 2022, A\_\_\_\_\_ a répliqué sur appel principal et répondu sur appel joint. Elle a persisté dans ses conclusions.
  - e.** Le 5 décembre 2022, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont dupliqué sur appel principal et répliqué sur appel joint. Ils ont persisté dans leurs conclusions.
  - f.** Le 5 décembre 2022, la VILLE DE GENEVE a conclu sur appel principal à l'annulation du jugement entrepris et sur appel joint au déboutement de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ de leurs conclusions.

---

**g.** Le 2 février 2023, A\_\_\_\_\_ a dupliqué sur appel joint et persisté dans ses conclusions.

**h.** Les parties ont été avisées le 19 mai 2022 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 21 avril 1982, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont pris à bail, en qualité de locataires, un appartement de 6 pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_, rue 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée de trois ans, du 1<sup>er</sup> mai 1982 au 30 avril 1985.

L'appartement est traversant, les chambres des enfants donnent sur la rue 2\_\_\_\_\_.

**b.** Le loyer a été fixé en dernier lieu à 30'000 fr. par an, soit 2'500 fr. par mois, charges non comprises, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2012.

**c.** A\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble susmentionné.

**d.** Dans le cadre de la construction de la ligne de train Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA), la construction de la gare Champel-Hôpital, située sur le plateau de Champel, entre l'avenue de Champel et l'avenue Alfred-Bertrand, a débuté au mois de décembre 2011.

**e.** Les travaux de construction de la gare de Champel-Hôpital se sont déroulés en plusieurs étapes :

Préalablement, les 7 et 8 décembre 2011, des travaux de bûcheronnage ont été effectués.

La première étape des travaux a consisté à dévier les réseaux souterrains (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.); elle a duré de décembre 2011 à février 2013, avec une interruption entre le 16 décembre 2011 et le 16 janvier 2012.

Des travaux de gros œuvre, soit schématiquement l'enveloppe en béton de l'ouvrage, ont ensuite été réalisés entre janvier 2013 et mars 2016. Ils ont consisté en :

- la réalisation de l'enceinte extérieure de la halte en parois moulées, exécutées entre janvier 2013 et avril 2014;

- la réalisation de murets de guidage des parois moulées et l'abaissement du niveau du sol devant les n° 51, 53 et 55 de l'avenue de Champel, effectués entre février et avril 2013;

- des déviations de réseaux, exécutées en mars et avril 2014;

- le creusement dans l'enceinte construite, la réalisation des dalles extérieures, la réalisation de carottage et pré-sciage de parties de la paroi moulée située au nord de la halte, la construction des quais et des banquettes et le démontage de la grue et de la centrale à béton et l'enlèvement de gros containers, qui ont eu lieu entre les mois de mai 2014 et mars 2016.

Un avis de travaux exceptionnels le samedi 13 juin 2015 de 7h à 18h et un avis de travaux hors des délais standard, soit entre 6h et 23h, durant deux semaines dès le 27 juillet 2015, ont été publiés dans les fiches d'information du chantier des CFF (ci-après : fiche info) n° 20 et 21.

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 la réalisation des systèmes de chauffage, ventilation, sanitaires et électrique, ont débuté en juin 2016 et se poursuivaient encore en novembre 2016. Des avis de travaux exceptionnels les samedis 18 et 25 juin, 2, 9 et 16 juillet, 12 et 19 novembre 2016 de 7h à 19h ont été publiés dans les fiches info n° 28 et 29.

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 tubes 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. Entre mars et juin 2016, le forage se situait à la hauteur de la gare Champel-Hôpital.

Entre juin 2017 et mai 2018, 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 Val d'Arve et la halte Champel-Hôpital et 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.

**f.** Des travaux d'aménagement du Plateau de Champel et de l'espace public autour de la halte ont été réalisés, de mi-septembre 2018 au printemps 2020, par la VILLE DE GENEVE, principalement sur les parcelles 2114 et 1646 dont elle est propriétaire. Au préalable, la VILLE DE GENEVE a fait procéder à l'abattage de neuf arbres pendant trois jours.

Les travaux ont ensuite porté sur la mise en séparatif des canalisations d'eaux claires et usées, l'immeuble dans lequel se situait les locaux loués ayant été concerné pendant le dernier trimestre 2018. En 2019, les aménagements extérieurs ont débuté. Ils ont consisté en des travaux de terrassement et de remblayage - le plateau de Champel, qui était à l'état de terrain vague, ayant été remis à niveau - la réalisation de réseaux d'arrosage, de réseaux d'éclairage public, d'îlots végétalisés, la rénovation de la chaussée et des trottoirs, la mise en place d'un revêtement phono-absorbant et la plantation d'arbres. Les travaux ont été réalisés par tronçons, sur l'avenue Alfred-Bertrand, d'abord entre l'avenue Peschier et le temple de Champel du 14 janvier à fin février 2019; ensuite entre le temple de Champel et l'avenue Dumas du 4 mars à fin avril 2019 et enfin entre l'avenue Dumas et l'avenue de Miremont du 8 avril à fin juin 2019. L'immeuble objet de la procédure a été concerné par ces travaux entre avril et août 2019.

Le Léman Express a été inauguré le 12 décembre 2019 et mis en service le 15 décembre suivant, avec deux ans de retard sur le planning initialement prévu.

La plus grande partie des aménagements du plateau de Champel était alors terminée.

**g.** Par courrier du 29 janvier 2012 adressé à A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ se sont plaints de nuisances sonores et olfactives dues aux travaux du CEVA ainsi que du ralentissement du trafic sur l'avenue de Champel, et ont sollicité une réduction de loyer.

**h.** Sans réponse de A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ lui ont adressé un second courrier le 29 décembre 2012, sollicitant à nouveau une adaptation de leur loyer compte tenu des nuisances occasionnées par le chantier du CEVA.

**i.** Le 5 février 2013, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont formé par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une requête en réduction de loyer. Ils n'ont pas produit les conclusions déposées.

Non conciliée lors de l'audience du 9 avril 2013, la cause n'a pas été introduite devant le Tribunal.

Par courrier du 6 mai 2013 adressé à A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont pris acte de la position de cette dernière, à savoir qu'elle considérait qu'il était prématuré de déterminer une réduction de loyer consécutive aux travaux du CEVA, et lui ont indiqué qu'ils patienteraient.

**j.** Entre le 29 janvier 2012 et le 16 septembre 2019, les locataires ont régulièrement adressé des courriers à A\_\_\_\_\_ pour se plaindre des nuisances causées par le chantier du CEVA.

**k.** Par courrier du 18 novembre 2019 adressé à A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont relevé que depuis presque huit ans, ils étaient confrontés à des nuisances sonores importantes dès les premières heures du matin, aux odeurs nauséabondes, à la poussière provenant du chantier et à des vibrations importantes dans l'appartement. L'accès à l'immeuble était également rendu compliqué par les travaux et la circulation était obstruée, voire arrêtée sur les rues parallèles ou perpendiculaires à l'immeuble. En conséquence, ils sollicitaient une réduction de loyer de 35% pour la période du 17 janvier 2012 au 15 décembre 2019.

**l.** Le 21 novembre 2019, A\_\_\_\_\_ a répondu qu'elle n'entendait pas entrer en matière sur la demande de baisse de loyer qu'elle estimait excessive.

**m.** Par requête déposée le 16 janvier 2021 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 12 mars 2020 et introduite devant le Tribunal le 15 avril suivant, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont principalement conclu à une réduction de loyer de 35% pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 15 décembre 2019.

Ils ont fait valoir que pendant les huit années de durée du chantier, ils avaient souffert de nuisances sonores et olfactives, d'émissions de poussière, de vibrations, et du fait que l'accès à l'immeuble avait été compliqué et la circulation déviée à ses abords à plusieurs reprises. Les nuisances dues aux travaux débutaient tôt le matin et se prolongeaient à des heures tardives, même parfois le week-end.

**n.** Dans son mémoire réponse du 12 juin 2020, A\_\_\_\_\_ a conclu préalablement à ce que le Tribunal lui donne acte de ce qu'elle avait dénoncé valablement l'instance à la VILLE DE GENEVE et aux CFF le 9 juin 2020. Principalement, elle a conclu à ce que C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ soient déboutés de toutes leurs conclusions et subsidiairement à ce qu'il lui soit donné acte que le loyer était réduit de 15% pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2014 au 15 décembre 2019.

Elle a reproché en substance aux locataires, dans leur exposé de l'historique du chantier, de n'avoir fait aucune distinction en fonction de l'évolution géographique des travaux et de n'avoir pas précisé les étapes et les périodes qui leur avaient

---

causé de réelles nuisances. Compte tenu du périmètre du chantier, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ n'avaient pas subi des nuisances ininterrompues pendant huit ans.

**o.** Intervenant à la procédure, la VILLE DE GENEVE a conclu dans ses écritures du 17 août 2020 à ce que C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ soient déboutés de toutes leurs conclusions.

Elle a fait valoir qu'elle avait commencé les travaux d'aménagement en septembre 2018, de sorte que les nuisances antérieures à cette date telles qu'alléguées par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ avaient été générées par la direction de projet du CEVA.

**p.** Les CFF n'ont pas donné suite à la dénonciation.

**q.** A\_\_\_\_\_ s'est exprimée sur les écritures de la VILLE DE GENEVE le 24 septembre 2020 et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ le 2 octobre 2020.

**r.** Les débats principaux ont été ouverts le 2 février 2021. Dans le cadre de la procédure, A\_\_\_\_\_ a produit les baux conclus dans l'immeuble litigieux depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012, dont les conditions sont les suivantes :

- appartement de 6 pièces au 4<sup>ème</sup> étage pour un loyer indexé de 5'000 fr. par mois du 1<sup>er</sup> juin 2012 au 31 mai 2017;

- appartement de 5 pièces au 6<sup>ème</sup> étage pour un loyer de 3'800 fr. par mois du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2017;

- appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée pour un loyer de 3'350 fr. par mois du 1<sup>er</sup> novembre 2012 au 31 octobre 2017;

- bureaux d'environ 100 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage pour un loyer annuel échelonné de 34'800 fr. du 1<sup>er</sup> mai 2013 au 31 décembre 2015, de 37'500 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2016 et de 40'200 fr. du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2018. A\_\_\_\_\_ a accordé une réduction de 5'400 fr. (13.43%) sur le loyer annuel de 40'200 fr. du 1<sup>er</sup> mai 2013 au 31 décembre 2015, et de 2'700 fr. (6.71%) du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 décembre 2016 en raison des travaux du CEVA;

- appartement de 5.5 pièces au rez-de-chaussée pour un loyer de 3'700 fr. du 1<sup>er</sup> juin 2013 au 31 mai 2018. En raison des travaux du CEVA, A\_\_\_\_\_ a accordé une réduction de 9'600 fr. (17.77%) sur le loyer annuel de 54'000 fr. qu'elle a fixé à 44'400 fr.;

- appartement de 5 pièces au 5<sup>ème</sup> étage pour un loyer de 3'600 fr. du 7 juillet 2014 au 31 juillet 2019;

---

- appartement de 5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage pour un loyer de 3'400 fr. du 1<sup>er</sup> juin 2016 au 31 mai 2021. A\_\_\_\_\_ a accordé une réduction de 9.33% sur le loyer annuel de 45'000 fr. pour une durée de 24 mois, du 1<sup>er</sup> juin 2016 au 31 mai 2018;

- appartement de 5 pièces au 5<sup>ème</sup> étage pour un loyer de 3'450 fr. du 16 octobre 2016 au 31 octobre 2021;

- appartement de 5 pièces au 6<sup>ème</sup> étage pour un loyer de 3'450 fr. du 1<sup>er</sup> mars 2017 au 28 février 2022. A\_\_\_\_\_ a accordé une réduction provisoire de 12.22% sur le loyer annuel de 43'200 fr. pour une durée de 24 mois et 15 jours, soit du 16 novembre 2016 au 30 novembre 2018;

- appartement de 6 pièces au 4<sup>ème</sup> étage pour un loyer de 3'950 fr. du 1<sup>er</sup> mars 2017 au 28 février 2022. A\_\_\_\_\_ a accordé une réduction provisoire de 5.95% sur le loyer annuel de 50'400 fr. pour une durée de 24 mois, soit du 1<sup>er</sup> mars 2017 au 28 février 2019;

- appartement de 6 pièces au 2<sup>ème</sup> étage pour un loyer de 3'800 fr. du 16 juillet 2017 au 31 juillet 2022;

- appartement de 5 pièces au 6<sup>ème</sup> étage pour un loyer de 3'600 fr. du 1<sup>er</sup> décembre 2018 au 30 novembre 2023;

- appartement de 3 pièces au rez inférieur pour un loyer de 1'400 fr. du 16 mars 2019 au 31 mars 2024.

s. Lors de l'audience de débats principaux du 31 août 2021, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire des parties et à l'audition de trois témoins.

D\_\_\_\_\_ a déclaré que les nuisances étaient essentiellement causées par les machines de chantier (marteaux piqueurs, camions, pelles mécaniques et foreuses). A ses dires, les travaux débutaient à 7h00 du matin. Il y avait une quarantaine de camions en mouvement perpétuel sous les fenêtres de la chambre à coucher. Il était arrivé que des travaux soient réalisés les samedis, le soir et la nuit. De la poussière se déposait sur les meubles et sur les tapis ainsi que sur les vitres et les odeurs de gaz d'échappement montaient jusqu'à l'appartement. Les vibrations avaient été importantes au début du chantier, au moment de sa préparation et de la pose des palplanches, les machines utilisées pendant quelques mois tapaient fort. Des vibrations s'étaient également produites au moment de l'essai des trains. Des palissades de 1.5 à 2 mètres avaient été installées pendant toute la durée du chantier, le trottoir était rétréci et il n'était pas possible d'arriver devant l'immeuble en taxi. Les nuisances étaient ressenties dans tout l'appartement; les enfants les ressentaient dans leur chambre à coucher donnant sur l'avenue Peschier. Entre juin 2012 et mai 2014, D\_\_\_\_\_ était mère au foyer.



C\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il exerçait son activité de comptable à domicile, mais qu'en raison des nuisances il n'avait pas pu recevoir les clients chez lui. Il avait cotisé à l'AVS jusqu'en 2017.

A\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle n'était pas entrée en matière sur la demande de réduction formée par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ en raison de la dénonciation d'instance.

E\_\_\_\_\_, chargé de diriger les travaux d'emménagement extérieur de génie civil a déclaré qu'il était présent sur le chantier dès septembre 2018 et jusqu'à la fin, au moins à 80%. Pour les travaux de mise en séparatif des canalisations, une pelle à pneus d'environ 18 à 20 tonnes, chargée de dumpers, avait été utilisée pour la partie terrassement et pour effectuer des fouilles à environ 4 mètres de profondeur. Pour le remblayage, des plaques vibrantes pour la partie sous-structure et des cylindres pour la partie sur structure, soit des machines usuellement utilisées dans ce type de travaux, avaient été mises en œuvre. Les zones d'accès avaient été arrosées afin de diminuer l'émission de poussière. Les engins étaient pourvus de filtres à particules, conformément aux normes, ayant pour but d'atténuer les odeurs et les dégagements de fumée. S'agissant du bruit, il n'existait pas de mesures pour l'atténuer. Les ouvriers travaillaient de 7h00 (8h00 en hiver) à 12h00 et de 13h00 à 17h00. Ils avaient travaillé un samedi pour réaliser le revêtement à l'avenue de Champel et un autre samedi, au début décembre 2019, pour effectuer les travaux de maçonnerie sur l'escalier menant à la gare. Un camion tournait quotidiennement, pour charger et décharger, notamment du béton et du gravier. En fonction des besoins, la cadence du tournus des camions avait été augmentée. S'agissant d'un chantier en ville, au maximum 4 à 5 véhicules étaient utilisés en même temps et uniquement pendant les travaux de revêtement qui s'étaient étendus sur une année, mais pas en continu devant l'immeuble litigieux.

F\_\_\_\_\_, chef de projet depuis la phase de concours lancé par la VILLE DE GENEVE en 2012 jusqu'à la réalisation des travaux d'aménagement, a déclaré qu'il avait piloté les divers intervenants sur le chantier. Il a confirmé que l'accessibilité aux immeubles avait été garantie durant le chantier, que les plans étaient soumis à l'Office cantonal des transports pour validation et que, parfois, il avait fallu aménager des parcours particuliers pour les piétons.

G\_\_\_\_\_, assistant technique depuis janvier 2016 au sein de la régie en charge de la gestion de l'immeuble litigieux, a confirmé que des questions de réduction de loyer en lien avec les travaux du CEVA s'étaient posées pour d'autres locataires de l'immeuble. Les demandes avaient été examinées au cas par cas, A\_\_\_\_\_ n'y avait pas apporté de réponse uniforme.

**t.** Par ordonnance du 10 décembre 2021, le Tribunal a notamment clos les débats principaux et fixé aux parties un délai pour le dépôt de plaidoiries finales écrites.

---

A\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont respectivement persisté dans leurs précédentes conclusions les 31 janvier et 4 mars 2022 et répliqué spontanément les 22 et 24 mars 2022. C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ ont produit des déterminations et une pièce nouvelle le 4 avril 2022.

La cause a été gardée à juger le 14 avril 2022.

### **EN DROIT**

1. A\_\_\_\_\_ sera désignée comme l'« appelante » et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ comme les « intimés ». La VILLE DE GENEVE sera désignée comme l'« appelante sur appel joint ».

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

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

**1.2** Dans le cas d'espèce, le loyer mensuel s'élève à 2'500 fr. Une réduction de 15% sur la période du 18 novembre 2014 au 15 décembre 2019 représente 22'875 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

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

2. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte et fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves, notamment en se référant aux arrêts ACJC/173/2018 et ACJC/377/2007 à l'appui de son raisonnement. En effet, selon l'appelante, aucune analyse des travaux n'avait été opérée par la Cour dans ses arrêts précités, qui portaient respectivement sur un appartement de six pièces au 1<sup>er</sup> étage, dont le loyer s'élevait à 5'000 fr. et sur une villa impactée par des travaux nocturnes, soit deux situations non comparables avec celle de l'appartement litigieux.

Dans la partie en droit du jugement attaqué et relativement aux défauts liés à l'existence d'un chantier voisin, le Tribunal a mentionné les règles de droit établies dans les arrêts ACJC/173/2018 et ACJC/377/2007, parmi d'autres décisions judiciaires, dans le but de mettre en lumière la casuistique existante en matière de

réduction de loyer lors de nuisances provoquées par un chantier voisin. S'il a mentionné le contenu de ces arrêts, le Tribunal n'a au contraire pas retenu les faits de ceux-ci à l'appui de son raisonnement qui repose sur les pièces au dossier, auxquelles il est fait référence. Il ne ressort pas de l'examen du raisonnement du Tribunal qu'il aurait procédé à un établissement erroné des faits, à une appréciation inexacte des preuves ou à une transposition incorrecte des jurisprudences précitées au cas d'espèce.

Infondé, le grief doit être rejeté.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir constaté les faits de manière inexacte, fait preuve d'arbitraire dans l'appréciation des preuves et violé les art. 259d CO et 4 CC en retenant que les travaux du CEVA diligentés par les CFF dès décembre 2011, puis par l'appelante sur appel joint dès le 17 septembre 2018, étaient constitutifs d'un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer de 15%.

L'appelante soutient que l'essentiel des travaux menés par les CFF se déroulaient en sous-sol et n'engendraient pas de nuisances visuelles ou olfactives. Elle concède quelques légères vibrations et immissions sonores lors des tests menés et estime pour le surplus que la mise en place du revêtement de béton du tunnel et la pose de la verrière de couverture de la gare constituaient tout au plus des gênes qui n'étaient pas propres à justifier une baisse de loyer.

S'agissant des travaux menés par l'appelante sur appel joint, qui ont débuté après une période de plus d'une année exempte de travaux, selon l'appelante, il s'agissait de travaux dont l'intensité et la gravité ne pouvaient être qualifiées de défaut de la chose louée. En particulier, à suivre l'appelante, les travaux ont eu lieu pendant les horaires de travail, par zones, parfois éloignées de l'immeuble litigieux, ont été émaillés de périodes creuses et pouvaient être qualifiés de « chantier de ville ». Enfin, les nuisances sonores ne dépasseraient pas celles inhérentes à tout chantier.

Quand bien même elle se plaint formellement de constatation inexacte des faits et d'appréciation arbitraire des preuves, l'appelante ne démontre pas quel fait aurait été établi de manière erronée, de sorte qu'elle se plaint en réalité d'une mauvaise appréciation des preuves.

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

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant

du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013); en l'absence de précision dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (ACJC/173/2018 du 12 février 2018 consid. 3.1 et les références).

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

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (ACJC/173/2018 précité *ibid.*).

Un chantier voisin peut ainsi engendrer un défaut dès lors que les nuisances qu'il provoque excèdent les inconvénients mineurs inhérents à la vie en milieu urbain (ACJC ACJC/173/2018 précité *ibid.*).

Peu importe que les immissions de ce chantier (bruit, poussière, vibrations) échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2; ACJC/173/2018 précité *ibid.*; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1).

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

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (ACJC/173/2018 précité *ibid.*). Dans le cadre de la maxime inquisitoire sociale, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue, les parties devant recueillir elles-mêmes les éléments du procès (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1). Ainsi, conformément à la jurisprudence rendue sous l'empire des art. 274d al. 3 et 343 al. 4 aCO, en première instance, les parties doivent renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves. Il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son rôle ne va toutefois pas au-delà (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 et les références).

Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public signifie que les nuisances qui y sont liées doivent être tolérées et qu'il s'agit de perturbations inévitables qui excluent toute action en cessation de trouble. En revanche, ce fait n'exclut pas une réduction de loyer selon l'art. 259d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 2.2).

**3.2** En l'espèce, les travaux de construction de la gare de Champel-Hôpital, située à côté de l'immeuble litigieux, ont débuté en décembre 2011. Les travaux de gros-œuvre se sont déroulés entre janvier 2013 et mars 2016 (comportant notamment le creusement dans l'enceinte construite, la réalisation des dalles extérieures et la réalisation de carottage et pré-sciage de parties de la paroi moulée située au nord de la halte). Ces travaux ont été suivis du démontage de la grue et de la centrale à béton, puis à l'enlèvement de gros containers. Certaines périodes ont vu les horaires des travaux étendus en soirée ou durant le week-end en 2015 et 2016.

Les travaux de second œuvre ont débuté en juin 2016 et se sont poursuivis à tout le moins jusqu'à novembre 2016. Le tunnel de Champel a été creusé entre mars 2014 et le 8 juin 2017, à l'aide de pelles mécaniques. Entre mars et juin 2016, le forage était à la hauteur de la gare Champel-Hôpital.

A cela se sont ajoutés, entre juin 2017 et mai 2018, des travaux de revêtement intérieur, ainsi que des campagnes de mesurage de vibrations et bruit solidien, consistant, sur plusieurs jours, en une trentaine de périodes de vibrations (30 secondes) et de test de la ventilation et du dispositif de désenfumage de la gare.

Enfin, de mi-septembre 2018 au printemps 2020, l'appelante sur appel joint a réalisé des travaux d'aménagement de l'espace public au Plateau de Champel, par tronçons et l'immeuble litigieux a été concerné entre avril et août 2019.

Il est établi que le chantier du CEVA a revêtu une importance et une intensité particulières et a comporté diverses phases propres à générer des nuisances importantes impliquant de nombreux engins de chantier, vibrations, poussières, bruits et odeurs incommodants. A certains moments, les travaux dans le tunnel, sur le site de la gare et aux alentours ont été menés simultanément, ce qui renforce l'importance des nuisances constatées.

Dans son arrêt ACJC/173/2018 (consid. 3.2), la Cour a retenu de manière générale s'agissant du chantier du CEVA que les fiches d'informations permettaient d'en comprendre l'ampleur, dans leur durée comme dans leur intensité. Ainsi, l'importance du chantier ne peut être niée.

Certaines périodes ont été moins intenses et propres à générer des nuisances. De même, certains travaux ont moins touché l'immeuble litigieux, notamment au regard de la distance les séparant de ce dernier.

Il résulte de ce qui précède que l'appréciation de l'appelante quant aux nuisances engendrées par le chantier, à savoir que celles-ci seraient de moindre importance et ne constitueraient pas un défaut de la chose louée, ne peut être suivie. En raison de la proximité de l'immeuble litigieux avec le chantier, les intimés ont souffert des nuisances émanant de celui-ci.

Par conséquent, le Tribunal a considéré avec raison que l'appartement litigieux était entaché d'un défaut de la chose louée.

4. Tant l'appelante que les intimés critiquent le taux de réduction de loyer fixé par le Tribunal. Celui-ci a retenu que la qualité de vie des intimés a été réduite sur une période particulièrement longue, mais également qu'ils n'avaient pas démontré avoir été entravés dans l'exercice de leur activité professionnelle, respectivement de mère au foyer et que les travaux avaient principalement eu lieu en journée et durant la semaine. Le Tribunal a encore relevé que les réductions de loyer accordées par l'appelante au sein de l'immeuble lors de la conclusion de nouveaux baux oscillaient entre 12% et 17.77%.

L'appelante fait valoir que l'absence de défaut de la chose louée ne justifierait pas une telle baisse et qu'en tout état le loyer modeste payé par les intimés, contrairement aux autres locataires de l'immeuble, imposerait de réduire de manière très restrictive le loyer des intimés.

Les intimés, quant à eux, soutiennent que le Tribunal aurait, à tort, omis de tenir compte de l'activité de comptable à domicile, de juin 2013 à juin 2019, de l'intimé, qui n'aurait pu rencontrer ses clients à plusieurs reprises, ainsi que de l'activité de mère au foyer de l'intimée. Le Tribunal aurait dû, selon les appelants, retenir le nombre élevé de soirs et de week-ends durant lesquels des travaux s'étaient déroulés. En revanche, les taux de réduction de loyer accordés à d'autres locataires de l'immeuble ne seraient pas pertinents.

**4.1** La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1;).

A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1).

En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par de type de travaux; ce qui représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1).

Le Tribunal fédéral a approuvé une réduction de 37% du loyer de locaux destinés à un cabinet d'ophtalmologie, en raison du bruit causé par deux chantiers proches, qui se sont déroulés successivement et, pour partie, cumulativement (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_377/2004 du 2 décembre 2004).

Le Tribunal fédéral a également confirmé une réduction de 60% du loyer pour des locaux loués à une agence de placement qui avait été empêchée de travailler normalement (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005).

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

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

**4.2** En l'espèce, il n'y a pas lieu de revenir sur l'existence et l'intensité des nuisances qui ont été traitées ci-dessus, sous considérant 3.2.

S'agissant des activités menées par les intimés telles qu'alléguées, force est de constater, avec le Tribunal, qu'aucun élément au dossier ne permet d'en attester la réalité.

Quant aux travaux ayant eu lieu en-dehors des heures de bureau, ils ne sont pas totalement anecdotiques, mais restent accessoires, l'essentiel des travaux étant intervenu en journée et en semaine.

Enfin, s'agissant du montant du loyer, il y a lieu d'en tenir compte, parmi les autres critères fixés par la loi, dans le cadre de la fixation en équité de la réduction de loyer, qui s'impose en l'espèce face à l'impossibilité de déterminer précisément l'ampleur de chaque nuisance et la temporalité de celles-ci.

En résumé, les nuisances ont été particulièrement durables, même si d'intensité variable, et ont porté atteinte de manière substantielle à la qualité de vie des intimés au quotidien. L'essentiel des nuisances a eu lieu en journée et en semaine, sans qu'il ait été démontré que les intimés en auraient particulièrement souffert en raison d'activités à leur domicile.

Compte tenu de toutes les circonstances d'espèce mentionnées ci-dessus, il apparaît que la réduction de loyer de 15% accordée par le Tribunal s'inscrit dans les limites fixées par le droit et la casuistique en matière réduction de loyer suite à un défaut de la chose louée.

Par conséquent, le jugement sera confirmé sur ce point.

5. Les intimés reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'une partie de leur créance était prescrite, sans prendre en considération que leur retard était dû à un comportement contradictoire et abusif de l'appelante. Ils estiment en effet que l'appelante les aurait incités à ne pas poursuivre leurs démarches visant à une réduction de loyer suite à l'audience de conciliation du 9 avril 2013. Se prévaloir de la prescription lors de la présente procédure serait, dès lors, constitutif d'un abus de droit de la part de l'appelante.



**5.1** Selon l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi.

Le comportement contradictoire forme une des catégories d'actes susceptibles de constituer un abus de droit. Commet ainsi un abus de droit la personne qui, par son comportement initial, inspire à autrui une confiance digne de protection qui est ensuite trahie par des comportements ultérieurs (ATF 143 III 666 consid. 4.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.1).

Une faute de l'auteur des actes contradictoires n'est pas nécessaire; il suffit que par son comportement interprété normativement, il ait suscité une confiance légitime qui est ensuite déçue (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.1).

Est notamment digne de protection la confiance de celui qui, sur la base de l'attitude initiale de son partenaire, a pris des dispositions qui se révèlent ensuite désavantageuses en raison du revirement d'attitude (ATF 125 III 257 consid. 2a; 121 III 350 consid. 5b).

La question d'un abus de droit doit se résoudre au regard des circonstances concrètes de chaque cas. L'art. 2 CC est un remède destiné à éviter que l'application de la loi conduise dans un cas particulier à une injustice flagrante. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 143 III 666 consid. 4.2; 143 III 279 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_490/2019 du 19 août 2019 consid. 3.1.3).

**5.2** Les intimés ont requis une réduction de loyer par courriers des 29 janvier 2012 et 29 décembre 2012, suivis par l'introduction d'une requête de conciliation le 5 mars 2013. L'appelante a estimé qu'il était prématuré de déterminer une réduction de loyer en 2013. Les intimés en ont pris acte par courrier du 6 mai 2013 et ont indiqué qu'ils patienteraient. Par la suite, les intimés ont adressé de nombreux courriers à l'appelante, mais n'ont sollicité une baisse de loyer, à hauteur de 35%, que le 18 novembre 2019.

L'opinion de l'appelante quant au fait qu'il aurait été prématuré de se déterminer sur une réduction de loyer ne constitue pas, en soi, un comportement propre à susciter une confiance légitime de la part de ses adverses parties. Il ne ressort pas non plus de la procédure qu'une promesse aurait été faite, ni qu'un échange aurait eu lieu, permettant de tisser une telle confiance. Il est difficile d'interpréter la position de l'appelante comme visant à autre chose qu'à défendre ses propres intérêts, soit notamment comme une concession en faveur des intimés. Certes, l'appelante n'a pas réagi au courrier du 6 mai 2013. Toutefois, celui-ci ne comportait aucune précision supplémentaire et rien ne permettait d'en inférer que les délais de prescription ne seraient pas pris en compte par les intimés ou que

ceux-ci étaient induits en erreur. Ces derniers n'étaient d'ailleurs pas empêchés de prendre toute mesure apte à assurer la sauvegarde de leurs droits.

L'interprétation restrictive qui doit être faite de la notion d'abus de droit impose dès lors de considérer que le comportement de l'appelante ne peut être considéré comme tel en l'espèce et que les règles relatives aux délais de prescription doivent être appliqués.

Pour le surplus, les parties ne critiquent pas le raisonnement du Tribunal quant à la date retenue et permettant de déterminer le point de départ de la créance en restitution, soit le 18 novembre 2019, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir et que le jugement sera confirmé sur ce point également.

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 22 août 2022 par A\_\_\_\_\_, ainsi que les appels joints interjetés le 26 septembre 2022 par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ et le 16 septembre 2022 par la VILLE DE GENEVE contre le jugement JTBL/471/2022 rendu le 17 juin 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1015/2020.

**Au fond :**

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

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