

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7330/2013

ACJC/102/2016

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 1^{ER} FÉVRIER 2016

Entre

Madame A _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés _____, (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 novembre 2014, représentés par C _____, Agence immobilière, _____, Genève, en les bureaux de laquelle ils élisent domicile,

et

Madame D _____ et **Monsieur E** _____, domiciliés _____, (GE), intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 3 février 2016.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 20 novembre 2014, communiqué aux parties le 27 novembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit le loyer de D_____ et E_____, pour l'appartement de 6 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE), de 20% du 1^{er} juillet 2010 au 31 décembre 2011, puis de 15% du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2013, a condamné A_____ et B_____, conjointement et solidairement entre eux, à restituer à D_____ et E_____ le trop-perçu de loyer découlant de la réduction de loyer, soit la somme de 11'384 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2011, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a considéré que les nuisances occasionnées par les travaux visant à la création de la tranchée couverte de _____, sur la route _____, était constitutive d'un défaut de la chose louée justifiant une réduction de leur loyer.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 13 janvier 2015, B_____ et A_____ (ci-après également : les bailleurs) forment un appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Ils concluent au déboutement de D_____ et E_____ de toutes leurs conclusions.

b. Par une écriture expédiée le 16 février 2015 au greffe de la Cour de justice, D_____ et E_____ (ci-après également : les locataires) concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

c. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par une communication du 23 mars 2015, les appelants n'ayant pas fait usage de leur droit de réplique.

- C.** Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Par contrat du 19 avril 2006, les intimés ont pris à bail un appartement de six pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ (GE), propriété des appelants.

Le bail était conclu pour un an, du 1^{er} juin 2006 au 31 mai 2007. Il s'est renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer s'est élevé à 1'946 fr. par mois depuis le début du bail, charges non comprises.

b. Le 19 avril 2006, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur la location d'une place de parc au sous-sol de l'immeuble, pour un loyer mensuel

de 190 fr. Le bail était conclu du 1^{er} juin 2006 au 31 mai 2007, renouvelable d'année en année.

c. Le 21 juin 2010 ont commencé des travaux visant à la création de la tranchée couverte de _____, sur la route _____. Le chantier s'est déroulé de manière différenciée sur trois secteurs (amont, central et aval) dans le sens de la longueur de cette route.

L'immeuble sis _____ se trouve sur le secteur amont. L'appartement occupé par les intimés est traversant, deux des chambres à coucher donnant sur la route _____.

Entre juin et décembre 2010 se sont déroulés des travaux préparatoires de surface (déplacement des services comme l'eau, l'électricité, le téléphone et le gaz) sur le secteur amont du chantier.

La première phase des travaux principaux a ensuite duré une année. Il s'agissait notamment de forer des pieux, d'excaver la chaussée et de bétonner la dalle de couverture. Ces travaux ont eu lieu sur le côté "lac" de la route _____ (sur lequel se trouve le no _____) de janvier à juin 2011, puis sur le côté "Voirons" de juillet à décembre 2011. La chaussée était partagée entre le chantier sur un côté et le trafic automobile, rapproché des façades des immeubles par rapport à la situation normale, de l'autre côté.

Des travaux de nuit ont eu lieu à quatre reprises sur le secteur central et à trois reprises sur le secteur aval.

Dès janvier 2012, le secteur amont n'a été concerné que par des travaux souterrains. Des camions entraient dans le tunnel par le côté amont. Les travaux en surface ont continué à se dérouler sur les secteurs central et aval.

Des travaux de finition ont repris en surface durant l'été 2013, pour se terminer au printemps 2014. La tranchée a été mise en service au début de l'année 2014.

Durant la même période, trois immeubles ont été construits autour du _____, route _____.

d. Par courrier du 31 mai 2011, les locataires se sont plaints auprès de la régie C_____ (ci-après : la régie), mandatée par les bailleurs, des nuisances subies depuis plus de six mois et sollicité une baisse de loyer jusqu'à la fin des travaux.

e. La régie a répondu, le 7 juin 2011, qu'elle n'entrerait pas en matière sur la demande de réduction du loyer. Elle a considéré que les éventuelles nuisances pouvant résulter du chantier ne dépassaient pas ce qui était acceptable en pareil cas.

f. Les locataires ont réitéré leur demande de baisse de loyer à plusieurs reprises.

g. Par requête déposée le 4 avril 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont assigné les bailleurs en réduction de loyer, à raison de 20% pour la période du 1^{er} juillet 2010 au 31 mars 2013.

Non conciliée à l'audience du 5 juin 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 25 juin 2013.

Les locataires ont exposé subir des nuisances quotidiennes en lien avec les travaux relatifs au tunnel (allées et venues de camions chargés, bruits de chantier, poussière, entreposage de matériaux de construction, vibration dans l'appartement ayant engendré des fissures, coupures d'eau). Ils ont relevé que des immeubles étaient de surcroît en construction aux alentours de leur appartement.

Ils ont versé au dossier une série de photographies, dont une présentant les fissures survenues dans un coin de leur appartement.

h. Par mémoire de réponse du 30 septembre 2013, les bailleurs ont conclu au déboutement des locataires.

Ils ont relevé que l'appartement litigieux se situait en zone urbaine, au bord d'une route à fort trafic routier, de sorte qu'il était en tout état de cause exposé au bruit.

Ils ont allégué que seuls les travaux préparatoires et la première phase des travaux principaux s'étaient déroulés en surface sur le tronçon amont où est situé l'appartement occupé par les locataires. Ceux-ci n'avaient ainsi pu subir des nuisances qu'entre le 21 juin 2010 et le 31 décembre 2011. Depuis le mois de janvier 2012, le tronçon amont n'avait été concerné que par des travaux souterrains.

i. Lors de l'audience du 14 novembre 2013 du Tribunal, les locataires ont admis avoir été au courant du chantier à venir. Ils avaient signé le bail litigieux vu la situation de pénurie de logements à Genève. Ils ont relevé que, même si les travaux étaient à certaines périodes souterrains ou plus éloignés de leur appartement, ils avaient eu à subir des nuisances de bruit et de poussière durant toute la période du chantier, notamment le va-et-vient des véhicules de chantier.

j. A l'audience du 20 mars 2014 ont été entendus F_____ et G_____, locataires d'un appartement au rez-de-chaussée du même immeuble que les locataires, mais ne donnant pas sur la route _____. Ils ont confirmé que les travaux généraient du bruit en permanence. Durant plusieurs semaines, les riverains avaient également subi des vibrations. Les témoins ont relevé que la sécurité des piétons sur la voie publique devant l'immeuble n'était pas assurée. Ils se souvenaient de deux dimanches durant lesquels les travaux s'étaient poursuivis. F_____ a confirmé que plusieurs coupures d'eau et d'électricité s'étaient produites durant le chantier.

H_____, également locataire d'un appartement traversant au rez-de-chaussée dans l'immeuble litigieux, a spécialement relevé les problèmes de sécurité pour les piétons; la circulation automobile n'avait jamais été interrompue et des barrières de protection n'avaient été posées qu'après un certain délai. Les travaux avaient provoqué des dégâts dans le faux-plafond de sa cuisine, ce qui avait été admis par la régie.

I_____, médecin-dentiste, exerçait son activité dans des locaux situés au rez-de-chaussée du _____, route _____ et donnant sur cette rue. Il a exposé avoir subi des nuisances depuis le début du chantier jusqu'à la fin de l'année 2013. Ses vitres se trouvaient alors à proximité immédiate soit des pelleteuses, soit de la circulation automobile déviée de sa trajectoire normale. Le témoin a considéré que sur les trois ans et demi qu'avait duré le chantier, environ le quart du temps avait été très difficile à supporter à cause des nuisances.

J_____, résidant dans un appartement traversant au 1^{er} étage de l'immeuble concerné, a indiqué qu'elle était toujours dérangée par du bruit ainsi que par de la poussière émanant des travaux du chantier encore en cours. Le témoin a exposé que les nuisances étaient particulièrement pénibles au début du chantier, consistant en du bruit et des vibrations difficiles à supporter. Cette période avait duré entre un an et deux ans.

k. A l'audience du 22 mai 2014 a été entendu K_____, l'un des deux directeurs techniques des travaux de la tranchée couverte de _____.

Ce témoin a confirmé que les travaux avaient débuté en juillet 2010. La tranchée avait été mise en service en janvier 2014. Des travaux de nuit avaient eu lieu à deux reprises en août et septembre 2012, à environ 200 mètres de l'immeuble en cause. Les foreuses avaient été en activité à environ 8 à 10 mètres de la façade de l'immeuble, et la circulation automobile passait à environ 4 mètres de celle-ci. Le témoin a considéré que l'immeuble litigieux avait subi les nuisances les plus importantes durant les six mois durant lesquels le chantier se trouvait sur le côté lac de la chaussée.

A partir de début 2012, les travaux s'étaient déroulés en sous-sol, où travaillaient deux pelleteuses mécaniques. Ces travaux en sous-sol ne pouvaient pas occasionner de vibrations. Des camions arrivaient depuis la trémie de _____, étaient chargés dans le tunnel, et ressortaient côté _____ également.

l. Le Tribunal a enfin entendu comme témoin L_____, ingénieur civil pour la Commune de _____, le 4 septembre 2014. Ce témoin a précisé, s'agissant des travaux nocturnes, que ceux-ci s'étaient déroulés pendant quatre nuits entre le 28 août et le 13 septembre 2012, puis à trois reprises au mois d'octobre 2012, à environ 130 à 150 mètres de l'immeuble en cause.

Selon ce témoin, seule la phase des travaux qui s'étaient déroulés en 2011 avaient pu engendrer du bruit et de la poussière. Des forages avaient été effectués à 0,5 mètre ou 1 mètre des façades d'immeubles, ce qui avait obligé les responsables des travaux à utiliser une technique ne générant pas de vibrations. Ce témoin a également précisé que, parallèlement au chantier de la tranchée couverte, il y avait eu une dizaine d'autres chantiers sur la longueur du tronçon concerné. Ces chantiers avaient vraisemblablement occasionné autant, voire davantage de nuisances que celui de la tranchée.

m. A l'audience du 4 septembre 2014 a été entendu M_____, gérant technique auprès de C_____. Il s'était rendu dans l'appartement des locataires à la suite de leur annonce de fissures. Il s'agissait de fissures de l'enduit. Selon le témoin, elles étaient dues plus vraisemblablement à des mouvements de l'escalier interne du duplex. Il ne pouvait toutefois pas exclure qu'elles aient été provoquées par des vibrations provenant du chantier. La régie n'avait pas reçu de signalements de fissures de la part des autres locataires.

n. Par écritures des 2 et 3 octobre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a été gardée à juger.

D. Les arguments des parties seront examinés ci-après dans la mesure utile.

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).

En l'espèce, les appelants concluent à l'annulation d'un jugement du Tribunal des baux et loyers les ayant condamné à payer la somme de 11'384 fr. avec intérêts à 5% dès le 15 novembre 2011 aux intimés, de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2. Selon l'art. 311 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 d'appel.

Le jugement du Tribunal ayant été reçu par les parties le 28 novembre 2014, le délai de recours de 30 jours est venu à échéance le 13 janvier 2015, celui-ci ayant été suspendu du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

L'acte d'appel ayant été expédié le 13 janvier 2015 au greffe de la Cour, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Il était ainsi recevable.

1.3. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, Berne, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2. 2.1.** Dans un premier grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir tenu compte, après la fin des travaux en surface sur le secteur amont de la route _____, soit dès janvier 2012, des nuisances occasionnées par d'autres chantiers que celui de la tranchée couverte _____. Ils soutiennent que la demande de réduction de loyer des intimés ne portait que sur les nuisances occasionnées par les travaux de la tranchée couverte.

2.2. Ce grief tombe à faux, dès lors que, dans leur requête en réduction de loyer, les intimés ont bel et bien indiqué ce qui suit : « *En plus de la création du tunnel, divers immeubles ont été construits ou sont encore en travaux aux alentours de l'appartement des locataires. Les magasins _____, _____ et _____ sont eux aussi en pleins travaux d'agrandissement. Tous ces chantiers ont un impact direct et important sur la qualité de vie des locataires et sur leur sommeil.* ». Ils ont également produit leur courrier du 31 mai 2011 adressé à la régie C_____ dans lequel ils indiquaient : « *Nous subissons divers travaux autour de notre immeuble, travaux effectués même le dimanche. Tous les inconvénients auxquels nous sommes soumis sont à la limite de l'acceptable.* ». Ils ont également produit dans leurs pièces plusieurs photographies des immeubles en construction à proximité de leur appartement.

La Cour relèvera par ailleurs que les nuisances provoquées par ces autres chantiers n'ont pas joué un rôle prépondérant dans l'appréciation, par le Tribunal, des nuisances subies par les intimés après le 31 décembre 2011.

Ce grief est ainsi rejeté.

- 3. 3.1.** Les appelants reprochent également au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de l'environnement immédiat de l'immeuble, soit de la proximité immédiate de la route _____, artère empruntée quotidiennement par 35'000 véhicules, pour apprécier le degré de tolérance que l'on pouvait attendre des intimés.

3.2. Or, le Tribunal a bel et bien tenu compte du fait que les intimés vivaient dans un environnement urbain en se prononçant sur la question de savoir si l'ampleur et la durée des nuisances dépassaient la limite de la tolérance que l'on pouvait attendre d'eux.

Ce grief doit ainsi être écarté.

-
4. Les appelants contestent l'existence d'un défaut. Ils invoquent à cet effet le fait que les intimés, lors de la signature du bail, savaient que les travaux de construction de la tranchée couverte _____ étaient prévus, ce qui n'est pas contesté.

4.1. 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 et les références citées). En l'absence de précisions 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 (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 130 ss; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 216 ss). 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 (SJ 1985 p. 575).

En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer lorsqu'elles atteignent une ampleur dépassant les nuisances ordinaires admissibles dans la vie quotidienne en milieu urbain. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur, lequel répond du défaut même s'il n'a pas commis de faute (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2, SJ 1986 p. 195, SJ 1997 p. 661).

Selon l'art. 8 CC, il appartient au locataire qui se prévaut d'un défaut de la chose louée d'en prouver l'existence (LACHAT, op. cit., ch. 11.1.4 p. 248).

4.2. Selon la jurisprudence, 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. LACHAT (op. cit., p. 218), estime que l'on ne peut pas considérer qu'un locataire qui ne réagit pas en constatant l'existence d'un défaut apparent est définitivement réputé avoir renoncé

à s'en prévaloir. Selon lui, il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée; vu le caractère semi impératif de cette norme, le locataire ne peut pas valablement renoncer à ses exigences minimales de qualité (art. 256 al. 2 CO). LACHAT réserve le cas où la réaction du locataire serait à ce point tardive ou en contradiction avec son attitude lors de l'état des lieux d'entrée qu'elle constituerait un abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

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 (CPra Bail-Aubert, 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 (CPra Bail-Aubert, n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 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 du 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).

4.3. En l'espèce, les intimés avaient certes connaissance du projet de réalisation de la tranchée couverte _____, lorsqu'ils ont signé le bail en avril 2006. Toutefois, il ne ressort pas du dossier que les parties en aient tenu compte dans la fixation du loyer.

Il convient ainsi de retenir que la réalisation de la tranchée couverte _____ constitue un défaut de la chose louée.

Ce grief sera ainsi rejeté.

- 5.** Les appelants soutiennent par ailleurs que le Tribunal aurait également violé les art. 259 ss CO en retenant que les problèmes de sécurité pour les piétons ou aux alentours de l'immeuble justifiaient une réduction de loyer. Ils estiment que les aménagements situés sur l'espace public aux abords immédiats ne peuvent justifier une réduction de loyer de l'appartement loué, dès lors qu'ils n'entravent en aucune manière la jouissance de la chose louée.

Or, l'instruction de la cause a mis en évidence le fait que l'existence du chantier sur la voie publique à proximité immédiate de l'immeuble et les déviations du trafic automobile occasionnées par le chantier ont causé des problèmes pour le cheminement des piétons et tout particulièrement pour les enfants se rendant à

l'école. Malgré les mesures de sécurité et la signalisation mises en place par les responsables du chantier, plusieurs témoins ont fait état de problèmes de sécurité pour le passage des piétons, surtout en ce qui concerne les enfants.

L'existence d'un problème de sécurité est ainsi avérée et constitue bel et bien un défaut de la chose louée.

6. Dans un ultime grief, les appelants reprochent au Tribunal d'avoir violé les art. 259 ss CO en retenant que les chantiers environnants menés en même temps que les travaux de la tranchée couverte avaient entraîné des nuisances pour les locataires au-delà du 31 décembre 2011, ce qui justifiait l'octroi d'une réduction de loyer de 15% du 1^{er} janvier 2012 au 31 mars 2013.

Or, la Cour relève que les nuisances provoquées par ces autres chantiers n'ont pas joué un rôle prépondérant dans l'appréciation, par le Tribunal, des nuisances subies par les intimés après le 31 décembre 2011. Il n'en a tenu compte que dans la mesure où ils venaient aggraver la situation provoquée par le chantier de la tranchée couverte lui-même.

Ce grief sera ainsi également rejeté.

7. Au vu de ce qui précède, l'appel sera rejeté et le jugement entrepris confirmé.
8. 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 13 janvier 2015 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/1344/2014 rendu le 20 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7330/2013-4 OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, 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. (cf. consid. 1.1.).