

---

# **REDUCTION DE LOYER POUR DEFAUT, NOTAMMENT EN CAS DE CHANTIER. QUELS POURCENTAGES DE REDUCTION PROPOSER ?**

Par M. Jacques Ansermet, responsable juridique  
de la Chambre vaudoise immobilière

---

## **1. Arrêt de la 1ère Cour civile du Tribunal fédéral du 24 octobre 2005 (4C.219/2005)**

**Chantier voisin. – Affectation commerciale (agence de placement). – Réduction 60 %  
puis 25 %.**

### Extrait des considérants

(...) 2.4 En l'espèce, les parties et les juridictions cantonales ont successivement préféré à la méthode proportionnelle une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique. Dans le cas présent, la fixation du montant de la réduction de loyer selon les règles de l'équité est correcte, dans la mesure où un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'était pas possible. Il s'ensuit que le procédé choisi, distinguant chronologiquement deux phases en fonction de l'intensité des immissions, est pertinent, puisque l'état défectueux s'est prolongé sur une longue période, de vingt-trois mois, au cours de laquelle l'intensité des nuisances a varié. Plus précisément dans un tel cas, il convient d'évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, car les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour. (...)

2.5 En l'occurrence, les locaux litigieux ont été loués à l'usage d'une entreprise de recrutement et de placement du personnel, dont l'activité, non contestée, consistait à 80 % en entretiens avec des clients (entrepreneurs, recruteurs, employés, réguliers ou temporaires), de vive voix ou, le cas échéant, par téléphone. A juste titre, la cour cantonale a relevé que les immissions provenant du chantier contigu avaient eu des effets négatifs sur cette activité convenue. Ce faisant, elle n'a nullement pris en considération des circonstances subjectives propres à un locataire, ce qui n'eut pas été correct (cf. Higi, op. cit., n° 14 ad art. 259 d CO), mais bien plutôt l'usage prévu contractuellement. Dans le cadre de son activité commerciale, l'agence de placement doit organiser des entretiens détaillés avec les futurs employeurs et les futurs employés, ce qui implique de nombreux renseignements et des explications, qu'il était pratiquement impossible de fournir dans les bruits massifs et les trépidations provenant du chantier contigu, au point que les collaborateurs de l'agence devaient tenir leurs entrevues à l'extérieur, dans des restaurants ou dans le hall d'un hôtel du quartier.

Cette situation démontre que pendant la première période, du 1er octobre 1997 au 30 novembre 1998, alors que le chantier avait débuté en septembre 1997, les locaux loués ne pouvaient pratiquement pas être utilisés conformément à l'usage pour lequel ils avaient été pris à bail, sauf pour certaines tâches secondaires ou générales, non spécifiques à une agence de recrutement et de placement du personnel, qui pouvaient être conduites malgré les graves nuisances, celles-là ne supposant aucun contact avec la clientèle. En retenant que les locaux étaient presque inutilisables, et en accordant une réduction de loyer de 60 % pour la période des nuisances aiguës, la cour cantonale n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation. En particulier, elle était fondée à écarter l'appréciation du premier juge, qui a manifestement voulu aligner son prononcé sur ceux rendus à l'occasion de demandes d'autres locataires, soit deux salons de coiffure et une boutique de chaussures, pour lesquels la protection contre les immissions sonores avaient une importance beaucoup moins grande que pour une activité de conseil technique et de dialogue avec la clientèle. (...)

Concernant la deuxième période, soit dès le 1er décembre 1998, la cour cantonale a constaté que les nuisances s'étaient prolongées jusque vers la fin de l'année 1999, mais que leur gêne n'était établie avec certitude que jusqu'à fin août 1999. Compte tenu des besoins de la défenderesse, précisés ci-dessus, il était équitable d'admettre une réduction de loyer de 25 % jusqu'à fin août 1999, période pendant laquelle étaient effectués des travaux d'armatures métalliques et de pose de parois vitrées, suivie du démontage d'échafaudages, autres circonstances qui entraînaient une gêne sensible pour les entretiens entre le personnel de la défenderesse et les clients. A l'opposé, à la fin du chantier, les nuisances qui consistaient dans des aménagements intérieurs, soit notamment la pose de faux plafonds, étaient pleinement supportables sans aucune indemnisation. (...)

## **2. Arrêt de la Ière Cour civile du Tribunal fédéral du 2 décembre 2004 (4C.377/2004)**

**Chantier voisin. – Affectation commerciale (cabinet d'ophtalmologie). – Réduction 37 %.**

### Extrait des considérants

2.1 (...) Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, cons. 3a p. 664 et les références citées; plus récemment Tercier, Les contrats spéciaux, 3<sup>ème</sup> éd., Zurich 2003, n° 1868 ss p. 271 ss; cf. également Higi, Commentaire zurichois, n° 17 ad art. 256 CO et n° 27 ss ad art. 258 CO). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, cons. 3a p. 664; C.144/1985 du 24 septembre 1985, publié in SJ 1986 p. 195, cons. 1b p. 197).

En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, cons. 3a p. 664 s; C.144/1985 du 24 septembre 1985, publié in SJ 1986 p. 195, cons. 1b p. 197; plus récemment Weber, Commentaire bâlois, n° 1 ad art. 259 d CO). La demanderesse admet ce principe, mais fait valoir que le chantier de Y. était d'intérêt public et exigeait des voisins directs un seuil de tolérance particulier. Seules devraient donc être prises en considération les nuisances excédant celles inhérentes au fait de vivre dans une cité.

2.2 Le fait que le chantier de Y. ait été d'intérêt public signifie seulement 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. Il ne veut toutefois pas dire qu'une réduction de loyer fondée sur l'art. 259 d CO soit également exclue. Cela ne découle ni de la loi, ni de la jurisprudence citée par la demanderesse. (...)

Pour le surplus, la doctrine relève à juste titre la différence entre la protection contre les immissions dans le domaine du droit du voisinage et la prétention en réduction de loyer du locataire selon l'art. 259 d CO. Les voisins au sens des droits réels ne sont unis par aucun lien contractuel, alors que, dans le cas de la prétention en réduction de loyer, il s'agit de compenser le déséquilibre entre les prestations contractuelles résultant du défaut (cf. Weber, op. cit., n° 1b ad art. 259 d CO; plus détaillé Brunner, Störungen der Mieterinnen und Mieter durch Immissionen, insbesondere Bau- und Verkehrslärm - zivil- und öffentlichrechtliche Rechtbehelfe und deren Durchsetzung, Mietrechtpraxis [mp] 2000, pp. 97 ss et 153 ss).

2.3 L'argument de la demanderesse, selon lequel seules les nuisances excédant celles inhérentes au fait de vivre dans une cité devraient être prises en considération, ne pourrait être suivi qu'en tant que l'art. 259 d CO concerne l'usage convenu. S'agissant de locaux sis en ville, savoir en quoi consiste l'usage convenu se détermine en fonction des conditions de la vie citadine, qui peuvent varier. Ce qui importe est de savoir ce que le locataire pouvait raisonnablement attendre d'après les circonstances de l'espèce (Weber, op. cit., n° 4 ad art. 256 CO). En l'occurrence, il n'est toutefois nullement établi qu'il ne s'agissait que de nuisances inévitablement liées à la vie en ville. Sur la base des constatations contenues dans l'arrêt entrepris, qui lie le Tribunal fédéral (art. 63 al. 2 OJ), l'on ne peut pas dire que les immissions provenant des deux chantiers étaient inhérentes à la vie urbaine. (...)

2.5 Il s'ensuit que la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en considérant que l'objet loué était entaché d'un défaut au sens de l'art. 259 d CO, justifiant l'octroi d'une réduction de loyer. (...)

3.3 La fixation du montant de la réduction de loyer selon les règles de l'équité est correcte, dans la mesure où un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'était pas possible. Il s'ensuit que le procédé choisi, consistant à distinguer chronologiquement quatre phases selon l'intensité des immissions, n'est pas critiquable, puisque l'état défectueux s'est prolongé sur une longue période, soit vingt-sept mois, au cours desquels l'intensité des nuisances a varié. C'est précisément dans ce genre de cas qu'il sied d'évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, car les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent pas être fournies au jour le jour (cf. Lachat, op. cit., Lausanne 1997, n° 3.4 p. 169). (...)

Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve diminué (Corboz, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 129 ss, spéc. p. 140). Cette appréciation doit tenir compte des particularités de chaque cas d'espèce (cf. Higi, op. cit., n° 14 ad art. 259 d CO). En l'occurrence, les locaux litigieux ont été loués à l'usage d'un cabinet d'ophtalmologie. A cet égard, la cour cantonale a à juste titre relevé que les immissions provenant des deux chantiers avaient précisément eu des effets sur cette activité convenue. Ce faisant, elle n'a nullement pris en considération des circonstances subjectives propres à un locataire, ce qui n'aurait pas été correct (cf. Higi, op. cit., n° 14 ad art. 259 d CO), mais bien plutôt l'usage convenu. Dans le cadre de son activité professionnelle, l'ophtalmologue doit faire montre de concentration ainsi que de précision, et emploie des instruments précis, raisons pour lesquelles des immissions de bruit et des secousses massives, telles qu'elles ont été constatées en l'espèce, engendrent une forte diminution de l'usage. A cet égard, l'on ne saurait reprocher à l'autorité cantonale d'avoir mésusé de son pouvoir d'appréciation. La décision rendue par celle-ci, qui accorde une réduction de loyer globale de 37 %, n'aboutit en outre pas à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante. Le Tribunal fédéral n'a ainsi aucune raison d'intervenir (...).

### **3. Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003 paru in CdB 2/04 p. 58**

**Bail d'habitation. – Chantier voisin à proximité des locaux loués. – Demande de réduction de loyer pour nuisances dues aux travaux et perte de vue. – Non-conciliation. – Saisine du Tribunal des baux par le locataire.**

*Ne constituent pas des défauts les caractéristiques dont les locataires devaient se rendre compte en visitant les lieux ou auxquels ils devaient légitimement s'attendre (I b)). Tel est le cas d'un chantier ouvert dans un quartier connu des locataires, et ayant fait l'objet d'importants travaux préparatoires au niveau de l'aménagement du territoire.*

### **4. Arrêt de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers du canton de Genève du 10 mars 2003 paru in CdB 2/03 p. 54**

**Contrat de bail. – Construction d'un nouveau bâtiment en face de l'immeuble. – Demande de réduction de loyer. – Echec de la tentative de conciliation. – Saisine du Tribunal des baux et loyers par le locataire. – Rejet de sa requête en réduction de loyer. – Saisine de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers par le locataire.**

1. *En louant un objet, le locataire peut et doit compter avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose et ne justifiant pas une réduction de loyer (II).*
2. *Tel est le cas, en milieu urbain, de l'ouverture d'un chantier – en l'espèce la construction d'un nouveau bâtiment en face de l'immeuble – dans la mesure où celui-ci n'entraîne pas de nuisances spéciales (III).*

### **5. Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 31 mai 2005**

**Chantier voisin. – Bail d'habitation. – Pas de réduction.**

(...) Attendu qu'en définitive, s'il est vraisemblable que les troubles et immissions engendrés par le chantier étaient perceptibles depuis la terrasse de la demanderesse, il ne ressort pas des circonstances du cas d'espèce que ces troubles et immissions aient été tels qu'ils ont entravé la jouissance de ladite terrasse, d'ordinaire déjà exposée au bruit consécutif du passage fréquent des trains,

qu'en résumé, compte tenu de la configuration des lieux, en particulier de la distance séparant le chantier de l'appartement et de la dénivellation du terrain et compte tenu également de l'importance et de la nature des travaux pour la période considérée, la Présidente du tribunal de céans ne saurait déduire de l'instruction opérée que les nuisances découlant du chantier étaient telles que la demanderesse ait été entravée dans la jouissance de son appartement et/ou de sa terrasse,

qu'au surplus, l'instruction a mis en évidence que la demanderesse avait plus fortement ressenti les nuisances émanant du chantier voisin en raison d'une atteinte à sa santé l'immobilisant à son domicile,

que bien que la présidente du tribunal de céans soit sensible à cette circonstance, il est de jurisprudence constante que la notion de diminution de jouissance doit s'apprécier objectivement au regard de l'usage convenu et qu'il n'y a pas à tenir compte des circonstances personnelles propres au locataire telles que son âge ou son invalidité (TC, Ch. rec., O. c/ Caisse de pensions du personnel communal de la ville de Lausanne, 7 février 2001, SJ 1986 p. 199),

que la requête formée par la demanderesse doit donc être rejetée, faute pour cette dernière d'avoir démontré à satisfaction de droit l'existence d'un défaut de la chose louée; (...)

## **6. Arrêt de la 2ème Cour civile du Tribunal fédéral du 16 août 2005 paru in SJ 18/2006 p. 237(5C.117/2005)**

### **Chantier voisin. – Réduction de loyer. – Responsabilité des maîtres d'ouvrage.**

#### Extrait des considérants

2.1 Selon l'art. 684 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1); sont interdits en particulier les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (al. 2). Le propriétaire victime de telles immissions peut agir en cessation ou en prévention du trouble ainsi qu'en réparation du dommage (art. 679 CC).

Cette dernière norme ne consacre que la responsabilité du propriétaire qui excède son droit et ne le rend pas responsable des conséquences de l'exercice parfaitement conforme à la loi de son droit de propriété. Cependant, une construction peut entraîner des immissions qui, tout en étant inévitables et devant par là-même être supportées, dépassent largement par leur nature, leur intensité et leur durée ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation et l'exploitation d'un bien-fonds conformément aux règles du droit de voisinage. Estimant qu'il y avait là une lacune de la loi, le Tribunal fédéral l'a comblée en admettant que les immissions excessives inévitables ne peuvent en principe pas être interdites, mais que le propriétaire concerné a l'obligation d'indemniser équitablement le voisin qui subit de ce fait un dommage important (ATF 91 II 100 cons. 2 p. 103 ss; 121 II 317 cons. 4c p. 327; 117 Ib 15 cons. 2a p. 17; 114 II 230 cons. 5a p. 237 et les références citées (...)). Pour déterminer si les immissions sont excessives et si le préjudice est important, le juge doit se fonder sur des critères objectifs, en se mettant à la place d'une personne raisonnable et moyennement sensible, et en prenant en considération l'ensemble des circonstances du cas particulier pour apprécier les intérêts en présence. Il dispose en la matière, comme du reste pour fixer l'indemnité équitable (art. 4 CC), d'un large pouvoir d'appréciation. Aussi le Tribunal fédéral n'intervient-il que lorsque l'autorité cantonale a manifestement outrepassé ce pouvoir (ATF 126 III 223 cons. 4a p. 227/228; 119 II 411 cons. 4c p. 416; 91 II 100 cons. 3 p. 7 et les références).

2.2 En l'espèce, la Cour de justice a constaté, s'agissant du principe de l'indemnisation, que l'immeuble des demanderesse était situé au centre-ville, dans une rue commerçante, et qu'il était affecté à un usage commercial. Les travaux entrepris par la défenderesse sur sa parcelle avaient d'abord consisté en la destruction d'un bâtiment préexistant, ce qui avait impliqué l'enlèvement de gravats par camions, puis en la construction d'un immeuble de huit étages comportant trois sous-sols. Il avait donc été nécessaire de procéder à des travaux d'excavation et au transport des déblais de terre par des camions. Ces travaux avaient duré plus de deux ans et avaient généré des nuisances sous forme de bruit, de trépidations, de poussière, de remontées de boue et de fréquents passages de véhicules lourds. Certaines arcades commerciales avaient en outre été obstruées par des échafaudages. Sur le vu de la nature, de l'ampleur et de la durée des travaux entrepris, de l'importance des réductions de loyer accordées (du 1<sup>er</sup> octobre, parfois du 1<sup>er</sup> septembre 1997 au 30 novembre 1998, pour un total de Fr. 86'382.50 selon les décisions judiciaires exécutoires), du préjudice en résultant et, enfin, de l'affectation commerciale de l'immeuble propriété des demanderesse,

il apparaissait que les immissions provenant de la parcelle de la défenderesse ne se limitaient pas à des inconvénients passagers liés à la simple édification d'un bâtiment. Il y avait donc lieu d'admettre qu'elles avaient été excessives, du moins pendant la première année du chantier, et qu'elles avaient causé aux demanderesses un préjudice important.

2.3 Compte tenu des faits mentionnés ci-dessus et du large pouvoir d'appréciation dont le juge cantonal dispose dans ce domaine, on ne voit pas en quoi la Cour de justice aurait violé le droit fédéral, plus précisément les art. 679 et 684 CC, en considérant que les conditions d'octroi d'une indemnité équitable étaient réalisées. Il en va de même en ce qui concerne la fixation des dommages-intérêts. Sur ce point, l'autorité cantonale a d'abord relevé, à bon droit, qu'en incluant dans le calcul de l'indemnité équitable les réductions de loyer accordées aux locataires, d'un montant total de Fr. 86'382.50, le Tribunal de première instance n'avait retenu que les dommages causés par des nuisances excessives, dès lors que le Tribunal des baux et loyers s'en était lui-même tenu aux émissions qui avaient dépassé les limites de la tolérance que se doivent les voisins. Les juges précédents ont au demeurant relevé qu'une réduction de loyer encore litigieuse, pouvant être évaluée au minimum à Fr. 29'400.-, n'avait pas été retenue en première instance. Concernant les frais et honoraires incombant aux demanderesses, seule la moitié, à savoir Fr. 23'922.-, pouvait être prise en compte. Sur le vu de ces éléments, la Cour de justice a alloué aux deux sociétés immobilières une indemnité totale de Fr. 110'000.-. Déduction faite de la part des frais et honoraires incluse dans cette somme, les dommages-intérêts ont donc été fixés à Fr. 86'078.- (Fr. 110'000.- - Fr. 23'922.-) alors que, selon l'arrêt entrepris, les diminutions de loyer supportées par les demanderesses s'élèvent à Fr. 115'782.- (Fr. 86'382.- retenus par le Tribunal de première instance + Fr. 29'400.- non retenus). Le grief selon lequel l'intégralité de ces réductions aurait été répercutée sur la défenderesse tombe dès lors à faux.

Celle-ci reproche en outre vainement aux juges précédents de s'être référés aux réductions de loyer accordées par le Tribunal des baux et loyers pour déterminer l'indemnité mise à sa charge. Lorsque, comme en l'espèce, l'amoindrissement de l'usage de la chose louée a sa source dans le voisinage, notamment dans des immissions provenant de celui-ci, le Tribunal des baux doit déterminer dans quelle mesure le preneur peut, raisonnablement et d'un point de vue objectif, s'attendre à user de la chose louée, respectivement à ne pas subir de nuisances. Seules les immissions excédant cette mesure constituent un défaut de la chose louée qui justifie une diminution de loyer au sens de l'art. 259 d CO. Selon la jurisprudence topique du Tribunal fédéral, dans de tels cas, les principes posés dans le cadre des art. 679 et 684 CC, relatifs au droit de voisinage, sont applicables par analogie; une réduction de loyer exige ainsi que les nuisances excèdent, par leur nature, leur intensité et leur durée, ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation d'un bien-fonds conformément aux règles générales du droit de voisinage, et cela même si les travaux entrepris sont parfaitement conformes à la loi (arrêt C.144/1985 du 24 septembre 1985, in: SJ 1986 195 cons. 1c p. 197/198). L'arrêt 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 relève certes que, depuis la révision du droit du bail entrée en vigueur en 1990, le droit à une réduction de loyer ne suppose plus un «usage notablement amoindri», comme le prévoyait l'art. 255 a CO. Quelle que soit la portée de cette remarque, elle est sans pertinence ici. En effet, il n'apparaît pas - et la défenderesse ne prétend pas de façon motivée - que le Tribunal des baux et loyers, qui, selon la Cour de justice, n'a retenu que les dommages causés par des émissions excessives, n'aurait pas procédé suivant les principes spécifiques du droit de voisinage.

3. - 3.1 La défenderesse soutient en outre que les demanderesses ont enfreint leur obligation de réduire le dommage, prévue à l'art. 44 CO, en renonçant à appeler du jugement du Tribunal des baux et loyers qui admettait leur responsabilité contractuelle et sur la base duquel l'ensemble des réductions de loyer ont été accordées. Contrairement à l'opinion de l'autorité cantonale, un tel recours n'aurait pas été dénué de chance de succès car, dans le cas particulier, le chantier avait déjà commencé au moment de la conclusion du bail. Une réduction de loyer ayant ainsi été admise à tort par ce tribunal, la Cour de justice ne pouvait se fonder sur son jugement pour déterminer le préjudice subi par les demanderesses.

3.2 L'obligation de réduire le dommage peut, dans certaines circonstances, imposer de recourir contre un jugement dont la condamnation à des dommages-intérêts - ou, comme en l'espèce, à une réduction de loyer - constitue le préjudice dont le remboursement est demandé à un tiers. Mais cette obligation ne signifie pas qu'un tel jugement doive a priori faire l'objet d'un recours; il faut qu'il existe de bons motifs pour cela. Par ailleurs, il est exact que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (arrêt C.144/1985 précité, in SJ 1987 195 cons. 1d p. 198). En l'occurrence, il résulte certes de l'arrêt déféré que le chantier avait déjà débuté lorsque le bail en question a été conclu. En revanche, on ne trouve aucune constatation concernant le fait, décisif, que la locataire aurait à ce moment-là été suffisamment renseignée au sujet des atteintes qui ont finalement justifié une réduction de loyer. Au contraire, le Tribunal des baux et loyers constate expressément dans son jugement qu'elle ne pouvait prévoir l'ampleur de celles-ci. Mais la défenderesse ne s'exprime aucunement là-dessus. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'examiner dans quelle mesure l'obligation de réduire le dommage aurait commandé de recourir contre le jugement en cause. (...)

## **7. Arrêt de la 1ère Cour civile du Tribunal fédéral du 14 octobre 2003 (4C.185/2003)**

**Chantier dans l'immeuble loué. – Affectation commerciale. – Réduction 25 %.**

### Extrait des considérants

3.1 (...) S'il ne ressort pas avec précision du bail, l'usage convenu résultera de l'interprétation du contrat selon les règles habituelles en la matière (Lachat, op. cit., p. 141; Higi, op. cit., n° 20 ad art. 256 CO). Le montant du loyer sera l'un des éléments à prendre en considération; s'il paie un loyer élevé, le locataire pourra en effet s'attendre à une excellente qualité de l'objet loué (Lachat, op. cit., p. 141; USPI, Commentaire du bail à loyer, n° 21 ad art. 256 CO, p. 94; Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 98). Malgré la formulation de l'art. 259 d CO, un défaut n'est pas nécessairement provisoire; il peut être définitif et justifier une réduction de loyer permanente, jusqu'à la fin du contrat (Züst, op. cit., p. 186). (...)

3.2 (...) Se référant à l'état de fait établi par le tribunal, la cour cantonale a relevé que la plupart des travaux étaient conduits dans les étages, et que toutes les opérations n'étaient pas génératrices de bruit, ce qui ressort également de l'examen du dossier et de l'absence de plainte spécifique, pendant la première phase des travaux, s'étendant de juillet 2000 à mars 2001. Il a également été retenu que ce bar à café se trouvait dans une rue étroite et peu lumineuse du centre-ville, dans un environnement bruyant en raison de l'intensité du trafic des véhicules cherchant une place de parc, au coeur d'un des quartiers les plus fréquentés de Genève. Ces constatations, jointes au fait que la Chambre d'appel n'a pas apprécié arbitrairement, ni le constat d'huissier se référant aux travaux effectués sur le revêtement du trottoir, comportant le sciage de fers à béton, soit une intervention massive, très gênante mais brève, ni les jeux de photographies, développées respectivement les 10 mai et 27 juin 2001, démontrent que la fixation du taux de réduction du loyer à 25 %, sur toute la durée du chantier, y compris les longues périodes où l'activité se déroulait à distance des locaux loués, a été arrêtée dans le respect de l'art. 259 d CO, et de la casuistique relative à cette disposition (Higi, op. cit., n° 16 et 17 ad art. 259 d CO; Lachat, op. cit., p. 169/170 et les références, déjà mentionnés). (...)

## **8. Arrêt de la 1ère Cour civile du Tribunal fédéral du 21 février 2005 (4C.368/2004)**

### **Bruit de la vie courante. – Immeuble ancien. – Aucune réduction.**

#### Extrait des considérants

3. - 3.1 Selon l'arrêt attaqué, les bruits entendus par la locataire ne constituent pas un défaut ouvrant les droits prévus à l'art. 259 a CO. Il s'agit de bruits de la vie de tous les jours, que la cour cantonale ne considère pas comme excessifs en l'espèce. A l'appui de son opinion, la Chambre d'appel invoque les circonstances suivantes : le loyer est bas, l'immeuble est ancien et la locataire pouvait aisément se rendre compte de l'état acoustique de l'édifice lors de son installation en 1995. Sur ce dernier point, les juges cantonaux retiennent la faible isolation phonique de l'immeuble et estiment dès lors qu'une expertise sur le sujet n'est pas nécessaire.

3.2 Pour la demanderesse, la cour cantonale a tout d'abord violé les art. 256 et 259 a CO en n'admettant pas le caractère excessif des nuisances sonores, établies par tous les témoignages. La notion de « bruits de la vie de tous les jours » ne serait pas déterminante pour juger de l'existence d'un défaut. En revanche, le défaut résulterait du fait d'être en permanence importunée par des bruits supérieurs à ce qui est usuel, en raison d'une quasi-absence d'insonorisation et, cumulativement, du comportement de voisins peu respectueux des égards. La locataire conteste au surplus que son loyer puisse être qualifié de bas et fait valoir que la vétusté de l'immeuble ne permet pas de tolérer n'importe quel excès. Elle ajoute que les normes usuelles de qualité en matière de construction ne sont pas atteintes et que le fait d'entendre des pas, des conversations et de la musique forte, de jour comme de nuit, ne correspond pas aux usages courants. (...)

4.1 (...) Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, p. 23/24; Lachat, Le bail à loyer, p. 143; Higi, op. cit., n° 28 ad art. 258 CO).

Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée (Wessner, op. cit., p. 4). Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, cons. 2c et les références, reproduit in CdB 2000, p. 21 ss). Tel sera le cas par exemple en présence de voisins particulièrement bruyants ou lorsque l'immeuble offre une isolation phonique exceptionnellement mauvaise (Martin Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 102). Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du loyer (arrêt 4C.65/2002 du 31 mai 2002, cons. 3c). (...)

4.3.2 Il reste à examiner si les bruits de la vie quotidienne, en particulier les bruits de pas, perçus par la locataire en raison de la faible isolation phonique de l'immeuble, constituent en l'espèce un défaut de la chose louée. (...)

Il y a lieu de relever que l'immeuble est loin d'être récent puisque, selon l'arrêt attaqué, il a été édifié voici trois quarts de siècle. Or, il est notoire que l'isolation acoustique d'un vieil immeuble n'est pas aussi bonne que celle d'un immeuble datant d'une vingtaine d'années ou moins. En emménageant dans un édifice des années trente, la demanderesse devait nécessairement s'en rendre compte.

En considération de la nature des bruits, des moments auxquels ils sont perceptibles, de l'attitude de la locataire elle-même avant 1999 et de l'âge du bâtiment, il n'apparaît pas que les nuisances sonores subies par la demanderesse ne correspondent pas à l'usage convenu

entre les parties et doivent être qualifiées d'excessives. C'est dès lors à bon droit que la cour cantonale a nié en l'espèce l'existence d'un défaut de la chose louée et qu'elle a débouté la demanderesse de ses conclusions en remise en état, en réduction de loyer et en dommages-intérêts. (...)

**9. Arrêt de la 1ère Cour civile du Tribunal fédéral du 28 octobre 2003 paru in CdB 2/04 p. 33 (4C.97/2003)**

**Contrat de bail. – Bailleresse avisée par la locataire du mauvais état de la moquette de l'entrée. – Absence de réaction de la bailleresse pendant plus de cinq ans. – Consignation du loyer. – Changement de la moquette. – Echec de la tentative de conciliation. – Réduction de loyer refusée par le Tribunal des baux. – Recours de la locataire rejeté par le Tribunal cantonal. - Recours de la locataire auprès du Tribunal fédéral.**

1. *Un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction de loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires.*
2. *Le maintien d'une moquette sale et usée dans l'entrée d'un immeuble pendant cinq ans et demi constitue ainsi un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer de 2 %.*

**10. Arrêt de la 1ère Cour civile du Tribunal fédéral du 17 mars 2005 paru in CdB 3/05 p. 87 (4C.387/2004)**

**Contrat de bail d'habitation. – Avis de défaut en raison de l'absence de stores extérieurs aux fenêtres de la chambre à coucher et du salon. – Absence de réaction de la bailleresse. – Consignation du loyer et demande de réduction de loyer. – Réduction de loyer accordée par le Tribunal des baux jusqu'aux travaux relatifs à la pose de stores extérieurs. - Confirmation du jugement par la Chambre d'appel. – Recours au Tribunal fédéral.**

1. *Le fait d'avoir prévu de grandes surfaces vitrées sans aucune protection pour les appartements en attique, ce qui provoque des désagréments liés à la chaleur et à la luminosité excessives constitue un défaut, quand bien même il ne s'agissait pas d'une qualité promise (2.2).*
2. *L'avis immédiat des défauts n'est pas une condition sine qua non de l'action en garantie des défauts des locaux loués (2.3).*

**11. Arrêt de la 1ère Cour civile du Tribunal fédéral du 17 mars 2005 (4C.335/2003)**

**Dysfonctionnement climatisation. – Réduction 16 %.**

Extrait des considérants

4.2 En l'espèce, pour confirmer le taux de 16 % retenu par les premiers juges, la cour cantonale s'est fondée sur les réductions prononcées par la pratique en cas de ventilation ou de chauffage défectueux et qui oscillent entre 25 % et 10 %. Par ailleurs, elle a pris en compte les exigences élevées que la demanderesse pouvait faire valoir quant à la

climatisation des locaux dans lesquels elle exploitait son école, car l'environnement bruyant de l'immeuble en cause empêchait d'ouvrir les fenêtres pour aérer les locaux, tout en conservant des conditions adéquates pour donner des cours. Elle a également retenu que seul un quart (24,49 %) de la surface totale était affecté par les problèmes de température et que, si l'usage des locaux était entravé, il n'avait pas été invoqué de mise en danger de la santé des utilisateurs ou de perte de clientèle de la part de la locataire.

Compte tenu de ces éléments, on ne voit pas que le résultat auquel est parvenu la cour cantonale soit inéquitable et que la réduction prononcée soit hors de proportion avec le défaut. Il est vrai qu'en appliquant de manière purement mathématique les réductions retenues par la pratique, les juges seraient parvenus à un taux de réduction plus bas, compte tenu du fait que les problèmes de température affectaient un quart des locaux, qui plus est, comme le relève la défenderesse, durant seulement 8 mois par an. La bailleuse perd toutefois de vue qu'il a également été constaté que les nuisances sonores et la mauvaise qualité de l'air due à la présence de poussière dans les filtres étaient ressenties régulièrement et à n'importe quelles périodes de l'année. De plus, il faut garder à l'esprit que les locaux en cause sont utilisés comme école et qu'une climatisation défectueuse constitue un inconvénient grave lorsque de nombreuses personnes doivent rester confinées dans une salle pendant une assez longue durée. Si l'on tient compte de l'ensemble de ces circonstances, il ne peut être reproché à la cour cantonale d'avoir abusé de son pouvoir d'appréciation en admettant un taux de réduction de 16 %. (...)

## **12. Jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 19 août 2004 paru in CdB 1/06 p. 19**

**Immeuble locatif. – Contrat de bail portant sur l'installation, en toiture, d'une antenne de téléphonie mobile. – Invocation d'un défaut par les locataires de l'immeuble. – Consignation des loyers. – Locataires déboutés par la Commission de conciliation. – Saisine du Tribunal des baux.**

1. *La pose d'une antenne de téléphonie mobile sur le toit d'un immeuble ne constitue pas une modification unilatérale des contrats de bail portant sur les appartements et ne justifie pas l'application de l'art. 269 d al. 3 CO (II).*
2. *Dès lors qu'elles respectent les valeurs limites d'immissions prévues par l'ORNI, les antennes de téléphonie mobile ne constituent pas un défaut de la chose louée.*

## **13. Arrêt de la 1ère Cour civile du Tribunal fédéral du 11 mai 2004 paru in CdB 3/04 p. 84**

**Contrat de bail d'habitation. – Défauts signalés. – Action en restitution et en réduction de loyer. – Réduction de loyer accordée par le Tribunal des baux puis le Tribunal cantonal. – Recours des parties au Tribunal fédéral.**

1. *L'action en restitution de loyer et en réduction de loyer en cas de défaut est clairement une action de nature contractuelle et ne se fonde pas sur l'enrichissement illégitime (VI).*
2. *Les loyers étant des prestations périodiques, ils sont soumis au délai de prescription quinquennal de l'art. 128 ch. 1 CO, dès que la créance est devenue exigible. En matière de défaut, l'exigibilité de la créance correspond au moment où le locataire sollicite la réduction de loyer auprès du bailleur (VIII).*