

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21373/2012

ACJC/1601/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 18 DECEMBRE 2015

Entre

A_____, ayant son siège _____, (Hong Kong), appelante d'un jugement rendu par la 7^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 20 novembre 2014, comparant par Me Yves Jeanrenaud, avocat, 15bis, rue des Alpes, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, ayant son siège _____, (GE), intimée, comparant par Me Dominique Burger, avocate, 5, avenue Léon-Gaud, 1206 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.12.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/14623/2014 du 20 novembre 2014, communiqué aux parties pour notification par pli du 24 novembre 2014 et reçu par l'appelante le lendemain, le Tribunal de première instance a condamné A_____ à verser à B_____ un montant de 335'484 fr. 30 plus intérêts à 5% dès le 1er septembre 2011 (ch. 1 du dispositif), a arrêté les frais de la procédure à 20'700 fr., les a mis à la charge de A_____, les a compensés à hauteur de 22'650 fr. avec l'avance de frais fournie par B_____ et à hauteur de 750 fr. avec l'avance de frais fournie par A_____, a ordonné la restitution de 2'700 fr. à B_____ et a condamné A_____ à verser à B_____ un montant de 19'950 fr. (ch. 2 à 6), a condamné A_____ à verser à B_____ un montant de 20'000 fr. à titre de dépens (ch. 7), a condamné les parties à respecter et à exécuter les dispositions dudit jugement (ch. 8) et les a déboutées de toutes autres conclusions (ch. 9).

En substance, le Tribunal a fait entièrement droit à la demande en paiement formée par B_____ à l'encontre de A_____, laquelle visait le versement de dommages et intérêts en raison des immissions excessives résultant des travaux de transformation et de rénovation entrepris par A_____ et qui avaient conduit B_____ à consentir des réductions de loyer à deux de ses locataires.

La somme de 335'484 fr. 30 comprenait les deux réductions de loyer consenties, à savoir 156'000 fr. et 143'751 fr. 15, ainsi que les frais d'avocat, soit 35'733 fr. 15. Elle était due dès le 1er septembre 2011, échéance moyenne.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 9 janvier 2015, A_____ appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, au déboutement de B_____, avec suite de frais et dépens. Subsidiairement, elle demande à ce qu'il lui soit donné acte de son engagement à verser les sommes de 41'035 fr. 35 (à titre de réduction de loyer) et 17'866 fr. 55 (à titre de frais d'avocat) à B_____. Elle conclut en outre à ce que les frais judiciaires de première et seconde instance soient répartis à raison de 20% à la charge de A_____ et 80% à la charge de B_____.

b. Dans sa réponse du 16 avril 2015, B_____ conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.

- C. a.** B_____, société suisse sise à Genève, a pour but social la gestion de biens ou de patrimoines et le financement d'opérations dans les domaines immobilier et mobilier.

Elle est propriétaire de la parcelle n° 1_____ sise 2_____, 3_____ et 4_____, au centre-ville de Genève.

L'immeuble sis 4_____ est géré par la régie C_____.

Depuis octobre 1979, D_____ loue une arcade au rez-de-chaussée de cet immeuble, dans laquelle elle exploite une boutique. Elle loue en outre des bureaux au 1er étage et des dépôts en sous-sol. Le dernier bail prévoit un renouvellement pour une durée de 10 ans, du 1er juin 2008 au 31 mai 2018, le loyer annuel étant fixé à 500'004 fr. pendant les cinq premières années, puis à 550'008 fr. dès le 1er juin 2013, charges non comprises.

La société E_____ est également locataire depuis la fin de l'année 2005 respectivement le début de l'année 2006 d'une arcade sise au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 4_____, ainsi que d'un dépôt en sous-sol. L'arcade lui permet d'exploiter une boutique de vêtements à l'enseigne "Ea_____". Du 1er avril 2007 au 31 mars 2012, les loyers annuels se sont élevés à 206'700 fr. pour l'arcade et à 3'216 fr. pour le dépôt, charges non comprises. Par convention du 8 décembre 2011, les baux ont été renouvelés pour une durée de 10 ans. Si le loyer du dépôt n'a pas subi de modification, le loyer de l'arcade a fait l'objet d'une majoration échelonnée. Il a ainsi été fixé à 249'000 fr. du 1er avril 2013 au 31 mars 2015, à 295'200 fr. pour les trois années suivantes et à 332'000 fr. dès le 1er avril 2018, charges non comprises, le loyer étant ensuite indexé jusqu'au 31 mars 2022.

b. A_____ est une société basée à Hong Kong.

Elle est propriétaire de la parcelle n° 5_____ sise 6_____, à Genève.

L'immeuble érigé sur cette parcelle est géré par la société F_____, dont le but social est l'administration de biens immobiliers en Suisse.

c. Le 12 septembre 2008, le Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le DCTI) a autorisé A_____ à procéder à la transformation et à la rénovation de l'immeuble administratif et commercial sis 6_____.

d. Par courrier du 8 avril 2009, F_____ a informé les propriétaires des parcelles voisines, dont B_____, de ce que les travaux de démolition et de rénovation devaient débuter au mois de juin 2009 et durer environ deux ans et demi, et que les nuisances les plus importantes auraient lieu en principe entre août 2009 et juillet 2010.

Le planning annexé à ce courrier prévoyait ce qui suit :

- de mars à septembre 2009 : travaux préliminaires (préparation du désamiantage, désamiantage, démontages intérieurs, démontages des façades);
- de juin à juillet 2009 : installations de chantier (accès au chantier, échafaudages, montage de la grue);
- d'août 2009 à juillet 2010 : travaux de gros œuvre (démolition lourde, noyaux de cages d'ascenseur et d'escaliers, local technique toiture);

- d'avril à juillet 2010 : montage des façades;
- de juin 2010 à août 2011 : travaux de second œuvre;
- de juillet à décembre 2011 : finitions.

e. Par courrier du 29 avril 2009, B_____, par l'intermédiaire de C_____, a informé ses locataires des travaux de transformation et de rénovation prévus par A_____ et leur a remis une copie du courrier précité de F_____.

f. Les travaux ont débuté au mois de juin 2009.

Afin de sécuriser les lieux, F_____ a fait installer de hautes palissades tout autour de l'enceinte du chantier. Des barrières ont également été placées le long du trottoir jouxtant une partie des vitrines de la boutique "Da_____", ainsi que devant l'ensemble des vitrines et l'entrée de la boutique "Ea_____". L'accès au trottoir a été condamné après la boutique "Ea_____", en direction de Rive. Peu après l'entrée de la boutique "Da_____", un écriteau invitait les piétons à emprunter le trottoir se situant de l'autre côté de la route.

g. De juin à octobre 2009, D_____ et E_____ se sont plaintes à C_____ de nuisances consécutives au chantier, qui affectaient la bonne exploitation de leurs boutiques.

D_____ s'est plainte de ce que l'enceinte du chantier empiétait devant sa boutique, avec la présence de bennes, camions et autres équipements de chantier, ce qui engendrait des émanations de poussière importantes.

E_____ s'est plainte de nuisances sonores, de poussière omniprésente à l'extérieur et à l'intérieur de la boutique, de problèmes de visibilité et d'accessibilité à sa boutique et du va-et-vient permanent de camions devant la boutique.

Toutes deux ont sollicité des réductions de loyer.

h. A réception de chaque nouvelle plainte de ses locataires, C_____ en communiquait le contenu à F_____ et l'invitait à prendre les mesures nécessaires en vue de restreindre les empiétements (notamment en limitant l'installation au périmètre de sa parcelle et en installant un tunnel pour garantir le passage des piétons et sauvegarder l'aspect de la rue).

i. Dans le cadre de ses diverses réponses, F_____ a contesté la présence de bennes ou d'équipements de chantier devant l'immeuble voisin ainsi que la condamnation d'une partie du trottoir devant la boutique "Ea_____". Elle considérait que le chantier n'entraînait aucune nuisance qui excéderait les limites de la tolérance usuelle entre voisins et que le cours de celui-ci ne nuisait pas à l'activité commerciale de D_____.

Ce nonobstant, elle considérait avoir pris plusieurs mesures pour améliorer le confort des locataires pendant les travaux, notamment en retirant la barrière située devant l'entrée de la boutique "Da_____", en adressant une demande au Service de la sécurité et de l'espace public de la Ville de Genève en vue d'installer un panneau sur la palissade de chantier située à côté de l'entrée de la boutique "Ea_____" et en procédant régulièrement, à bien plaisir, au nettoyage de la poussière à l'intérieur et à l'extérieur de ladite boutique, ce qu'elle entendait faire jusqu'à ce que l'enceinte du chantier soit finalisée.

Pour le surplus, l'installation de chantier avait été validée par tous les services compétents et son enceinte avait été définie de manière à garantir la sécurité des piétons et la sécurité du trafic sur la route. Les barrières étaient destinées à protéger les piétons circulant jusqu'à la boutique "Ea_____" et à interdire la traversée de la rue à cet endroit où la sécurité de ceux-ci serait mise en péril par manque de visibilité des usagers de la route et, dans le futur, des camions chargeant et déchargeant les matériaux pour le chantier. En outre, le déplacement du passage pour piétons n'était pas possible pour des raisons de sécurité et l'installation d'un tunnel pour garantir le passage pour piétons et sauvegarder l'aspect de la rue était impossible, car un passage de 3,5 mètres sur la rue _____ devait être garanti pour le passage des véhicules d'urgence, notamment les camions pompiers. Ce dernier élément a été confirmé par le DCTI.

j. En septembre 2009, F_____ a refusé de s'entretenir avec C_____ et d'autres intéressés, considérant qu'elle n'avait aucun rapport juridique avec lesdites sociétés et qu'elle avait communiqué à la régie toutes les informations utiles relatives au chantier et à son déroulement.

k. Le 12 octobre 2009, un huissier judiciaire a, à la demande de D_____, pris plusieurs photographies du chantier litigieux. Celles-ci montrent l'obstruction du trottoir longeant les boutiques "Da_____" et "Ea_____", la présence de barrières, ainsi que le manque de visibilité des boutiques en raison des palissades installées sur la partie de trottoir condamnée.

D. a. Par requête déposée le 16 décembre 2009 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, E_____ a requis une réduction de loyer de 50% du 15 juin 2009 jusqu'à la fin des travaux de gros œuvre ainsi que le versement d'un montant de 3'600 fr. à titre de dommages et intérêts (frais d'avocat). Elle s'est en outre réservée le droit d'amplifier ses conclusions pour la perte de bénéfice.

b. B_____ a transmis cette requête à F_____ en date du 8 février 2010 et l'a invitée à se déterminer sur les prétentions de sa locataire. Elle considérait qu'une transaction aurait le mérite d'éviter des frais de procédure.

c. Faute d'avoir été conciliée à l'audience du 9 avril 2010, E_____ a introduit sa demande au Tribunal des baux et loyers le 10 mai 2010, concluant à une réduction

de loyer de 50% du 15 juin 2009 jusqu'à la fin des travaux et au versement d'une somme de 79'951 fr. 42 à titre de dommages et intérêts.

d. Du 16 au 27 avril 2010, l'huissier judiciaire précité a, à la demande de E_____, constaté, photographies à l'appui, qu'en date du 16 avril 2010 le bruit des marteaux piqueurs résonnait fortement à l'intérieur de la boutique "Ea_____", que de la poussière recouvrait le sol et qu'un camion de chantier était stationné devant la boutique; en date du 22 avril 2010, à 10h ainsi qu'à 15h, il était difficile de s'entretenir téléphoniquement avec la directrice de ladite boutique en raison du bruit engendré par des engins de chantier; enfin, le 27 avril 2010, il a constaté, clichés à l'appui, que des marteaux piqueurs provoquaient un bruit assourdissant et de manière continue à 10h et qu'un camion bétonneuse était en action devant les boutiques à 17h15.

e. Par mémoire de réponse du 7 septembre 2010, B_____ a conclu devant le Tribunal des baux et loyers au déboutement de E_____ de toutes ses conclusions.

f. Par jugement du 12 janvier 2012, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer de l'arcade louée par E_____ de 30% pour la période allant du 15 juin 2009 au 30 septembre 2010, puis de 25% pour la période s'étendant du 1er octobre 2010 jusqu'au démontage de l'enceinte de chantier, condamnant B_____ à rembourser le trop-perçu de loyer.

En substance, le Tribunal a considéré que les immissions découlant du chantier voisin (bruit, poussière, manque de visibilité et manque d'accès) avaient été de nature à entraîner des effets négatifs sur l'activité commerciale de E_____. Elle a ainsi arrêté à 30% le pourcentage de la réduction de loyer pour la période du 15 juin 2009 au 30 septembre 2010 (date de fin des travaux de gros œuvre). Pour la période postérieure au 30 septembre 2010, les nuisances avaient quelque peu diminué, notamment s'agissant du bruit, mais l'inconvénient majeur, à savoir la présence des palissades de chantier qui limitaient la visibilité et l'accès à la boutique, avait subsisté jusqu'à la fin du chantier, voire au-delà. Partant, la réduction devait être fixée à 25% à partir du 1er octobre 2010, ce jusqu'au démontage de l'enceinte du chantier.

g. Entre le 10 et le 16 février 2012, B_____ et E_____ se sont entendues sur la suite de leur litige, en ce sens que E_____ s'est engagée à ne pas appeler de ce jugement, qui ne traitait notamment pas de la question des intérêts moratoires, en contrepartie de quoi B_____ s'est engagée à lui verser, à titre de réduction de loyer selon décision dudit Tribunal, pour la période allant du 15 juin 2009 au 15 décembre 2011 (date à laquelle l'enceinte du chantier avait effectivement été enlevée), un montant total de 156'000 fr., intérêts compris, pour solde de tout compte.

E. a. Parallèlement, D_____ et G_____ ont, par requête du 3 février 2010, saisi le Tribunal arbitral en matière de baux commerciaux d'une requête en réduction de loyer de 20% du 1er juin 2009 jusqu'à la fin du chantier.

b. Cette requête a été transmise par B_____ à F_____ en juin 2010 en vue de détermination, B_____ considérant qu'un accord portant sur une réduction de loyer comprise entre 10% et 15% aurait l'avantage d'éviter le risque d'une réduction plus importante en cas de procès ainsi que des frais de procédure.

A_____ a refusé de se positionner sur cette question.

c. Après plusieurs mois de discussions, D_____, G_____ et B_____ ont signé une convention d'accord en date du 26 janvier 2011, aux termes de laquelle B_____ s'est engagée à s'acquitter d'une somme totale de 143'751 fr. 15 en faveur de D_____ et G_____ à titre de réduction de loyer, montant comprenant une somme de 83'334 fr. pour la période du 1er juin 2009 au 30 septembre 2010 (réduction de 12,5%) et une somme de 60'417 fr. 15 pour la période du 1er octobre 2010 au 15 décembre 2011 (réduction de 10%).

Cet accord précisait que la réduction de loyer de 10% était accordée jusqu'à l'enlèvement des installations de chantier, et que la locataire se réservait le droit de solliciter une réduction de loyer plus élevée si un évènement auquel elle ne pouvait raisonnablement pas s'attendre se produisait entre la signature de la convention et la fin des travaux et occasionnait des nuisances importantes entravant l'usage des locaux loués.

d. D_____ a retiré sa requête en réduction de loyer le 4 février 2011.

F. Les frais d'avocat encourus par B_____ dans le cadre des deux procédures précitées se montent à 35'733 fr. 15 pour l'activité déployée du 21 décembre 2009 au 15 août 2012. Ils ont fait l'objet de diverses notes d'honoraires dont la dernière a été établie le 23 août 2012.

G. a. Par acte déposé le 12 octobre 2012 au Tribunal de première instance en vue conciliation, introduit le 17 mai 2013, B_____ a requis la condamnation de A_____ à lui verser la somme de 335'484 fr. 30 plus intérêts à 5% dès le 1er septembre 2011 (échéance moyenne) à titre de dédommagement pour les nuisances excessives causées par les travaux de transformation et de rénovation qu'elle avait entrepris.

Cette somme correspondait au montant total des réductions de loyer consenties à ses locataires en raison desdites immissions, à savoir 156'000 fr. pour E_____ et 143'751 fr. 15 pour D_____, ainsi que des frais d'avocat.

b. A_____ a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions. Subsidiairement, elle a conclu à ce qu'il soit dit que l'action était prescrite à hauteur de 170'690 fr. 05, et à ce qu'elle soit rejetée pour le surplus.

c. Divers témoins ont été entendus à l'audience du Tribunal du 28 mars 2014.

Ceux-ci ont confirmé la présence permanente de barrières devant les boutiques, le stationnement intermittent mais régulier de camions devant celles-ci (notamment de bétonneuses) et la condamnation du trottoir jouxtant les boutiques avec obligation pour les piétons de traverser de l'autre côté de la rue (le panneau de signalisation se trouvant au niveau de l'entrée de la boutique "Da_____"). Ils ont également confirmé les nuisances dues au bruit (notamment marteau-piqueur) et à la poussière omniprésente.

Les témoins ayant déjà été entendus par le Tribunal des baux et loyers dans le cadre de la procédure opposant B_____ à E_____ ont confirmé leurs précédentes déclarations, notamment celles relatives au manque de visibilité et d'accès aux boutiques en raison des palissades, des barrières et du trottoir bloqué, éléments ayant entraîné une baisse de fréquentation de leur clientèle, constituée essentiellement de personnes de passage.

d. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives dans leurs plaidoiries écrites du 15 mai 2014. La cause a été gardée à juger le 19 mai 2014, après la transmission desdites plaidoiries aux parties.

EN DROIT

- 1.** L'appel est recevable pour avoir été interjeté auprès de la Cour de justice (art. 120 al. 1 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 145 al. 1 let. c et 311 CPC), à l'encontre d'une décision finale de première instance rendue dans une affaire de nature pécuniaire et qui statue sur des conclusions dont la valeur litigieuse, compte tenu de l'ensemble des prétentions demeurées litigieuses en première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 *ab initio* et 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).
- 2.** La cause présente un élément d'extranéité en raison du siège à Hong Kong de l'appelante.

En l'absence d'un traité international liant la Suisse à Hong Kong, la compétence internationale des tribunaux suisses est régie par la loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé (art. 1 al. 1 let. a et al. 2 LDIP; RS 291).

Les immissions polluantes étant qualifiées de délictuelles en droit international privé – contrairement au régime prévu en droit interne où les immissions sont régies par les règles relatives à la propriété foncière (art. 679 et 684 CC; BONOMI,

in Commentaire romand, Loi sur le droit international privé, Convention de Lugano, 2011, n. 3 ad art. 138 LDIP) –, les tribunaux suisses sont compétents pour connaître du présent litige (art. 129 al. 1 LDIP). Le droit suisse est en outre applicable (art. 138 LDIP).

3. L'appelante reproche au premier juge d'avoir violé l'art. 60 CO en considérant que l'intimée n'avait eu connaissance du dommage qu'à la fin du chantier, voire à l'issue de la procédure de baux et loyers l'opposant à E_____.

Elle soutient que l'intimée connaissait parfaitement l'étendue de son dommage relatif à D_____ au moment de la signature de la convention d'accord du 26 janvier 2011, et son dommage relatif à E_____ dès la saisine du Tribunal des baux et loyers par cette dernière le 10 mai 2010.

3.1 L'action en dommages-intérêts se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le fait dommageable s'est produit (art. 60 al. 1 CO).

Le lésé connaît suffisamment le dommage lorsqu'il apprend, relativement à son existence, sa nature et ses éléments, les circonstances propres à fonder et à motiver une demande en justice (ATF 136 III 322 consid. 4.1; 131 III 61 consid. 3.1.1). Le lésé n'est pas admis à différer sa demande jusqu'au moment où il connaît le montant absolument exact de son préjudice, car le dommage peut devoir être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO (ATF 131 III 61 consid. 3.1.1; 111 II 55 consid. 3a); au demeurant, le dommage est suffisamment défini lorsque le créancier détient assez d'éléments pour qu'il soit en mesure de l'apprécier (ATF 111 II 55 consid. 3a; 109 II 433 consid. 2). Le délai de l'art. 60 al. 1 CO part du moment où le lésé a effectivement connaissance du dommage au sens indiqué ci-dessus, et non de celui où il aurait pu découvrir l'importance de sa créance en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Le doute quant à l'existence de faits suffisants pour motiver une demande en justice doit être interprété au préjudice du débiteur qui invoque l'exception de prescription, auquel incombe le fardeau de la preuve (art. 8 CC; ATF 111 II 55 consid. 3a et les références citées).

Si l'ampleur du préjudice dépend d'une situation qui évolue, la prescription ne court pas avant le terme de cette évolution (ATF 108 Ib 97 consid. 1c; ATF 93 II 498 consid. 2). Le dommage causé par un acte ou par un état continu constitue un tout lorsqu'il s'agit de fixer le point de départ du délai de prescription de l'art. 60 CO, quand bien même il peut s'analyser en éléments homogènes distincts qui surviennent successivement (ATF 92 II 1 consid. 2.7).

Dans un cas où l'existence du dommage était liée à la décision prise par une autorité de taxation, le Tribunal fédéral a admis que le délai d'un an de l'art. 60

al. 1 CO ne pouvait commencer à courir avant que cette décision ne parvienne au contribuable demandeur et ne devienne définitive, faute de contestation ou de recours (arrêt du Tribunal fédéral 4A_34/2014 du 19 mai 2014 consid. 4, in Pra 2014 n. 93 p. 733).

3.2 En l'espèce, les travaux de transformation et de rénovation entrepris par l'appelante sur sa parcelle ont eu pour conséquence de mener les locataires du bien-fonds voisin à requérir de l'intimée des réductions de loyer pour les nuisances subies.

L'étendue du dommage de l'intimée dépendait ainsi du sort réservé à ces requêtes.

Relativement à E_____, l'intimée ne disposait pas des éléments suffisants pour estimer son préjudice tant que le Tribunal des baux et loyers n'avait pas statué sur les prétentions de son locataire. Lorsque le Tribunal des baux et loyers a statué le 12 janvier 2012 sur les prétentions de E_____, l'intimée n'avait pas encore une connaissance suffisamment sûre de la constatation judiciaire, car cette décision pouvait encore être déférée à la Cour de justice et annulée ou réformée par cette autorité. Ce n'est ainsi qu'à l'échéance du délai ordinaire de recours, trente jours plus tard, que l'intimée connaissait la réduction de loyer accordée à E_____.

En ce qui concerne D_____, la convention conclue le 26 janvier 2011 précisait que la locataire se réservait le droit de solliciter une réduction de loyer plus élevée si un événement auquel elle ne pouvait raisonnablement pas s'attendre se produisait entre la signature de la convention et la fin des travaux et occasionnait des nuisances importantes entravant l'usage des locaux loués. En outre, la réduction de loyer de 10% était accordée jusqu'à l'enlèvement des installations de chantier. Ce n'est donc qu'à la fin du chantier que l'intimée a pu connaître concrètement le montant de la réduction de loyer accordée à D_____. Enfin, ce n'est qu'en date du 23 août 2012 que l'intimée a pu déterminer les frais d'avocat encourus.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a considéré que l'intimée avait saisi le Tribunal avant l'échéance du délai de prescription de l'art. 60 al. 1 CO.

Le grief de l'appelante sera ainsi rejeté et le jugement querellé confirmé sur ce point.

- 4.** Avant de statuer sur les prétentions de l'intimée, il y a lieu, au préalable, de déterminer le droit applicable à celles-ci, aspect que la Cour examine d'office (art. 57 CPC).

4.1 La modification du Code civil suisse du 11 décembre 2009 portant sur les cédulas hypothécaires de registre et divers autres droits réels est entrée en vigueur le 1er janvier 2012 (RO 2011 4637).

La nouvelle ne contient aucune règle de droit transitoire spécifique relative aux art. 679, 679a et 684 nCC. Cette problématique doit donc être tranchée à la lumière de l'art. 17 al. 2 Tit. fin. CC, selon lequel l'étendue du droit de la propriété - aspect qui englobe les dispositions précitées (ATF 92 I 236 consid. 4; 64 II 411 consid. 1 *in fine*, in JdT 1939 I p. 337; PIOTET, Le droit transitoire de la révision du Code civil du 11 décembre 2009 et la pratique notariale, in Le notaire bernois, Berne, 2010, p. 226) - est régie par la nouvelle législation dès son entrée en vigueur.

4.2 En l'espèce, la demande en paiement formée par l'intimée ayant été introduite en octobre 2012, soit postérieurement à la modification du code civil, et les art. 679, 679a et 684 nCC étant, en vertu de l'art. 17 al. 2 Tit. fin. CC, d'application immédiate, les prétentions financières de l'intimée seront examinées à la lumière de la nouvelle législation.

- 5. 5.1** Selon l'art. 684 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1). Sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (al. 2).

Celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut agir en cessation ou prévention du trouble ainsi qu'en réparation du dommage (art. 679 al. 1 CC).

L'art. 679a CC prévoit que, lorsque par l'exploitation licite de son fonds, notamment par des travaux de construction, un propriétaire cause temporairement à un voisin des nuisances inévitables et excessives entraînant un dommage, le voisin ne peut exiger du propriétaire du fonds que le versement de dommages-intérêts. Cette disposition, entrée en vigueur le 1er janvier 2012, comble une lacune de la loi et codifie la jurisprudence du Tribunal fédéral, en ce sens que les immissions inévitables découlant de l'exercice parfaitement conforme à la loi du droit de propriété 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 121 II 317 consid. 4c; 117 Ib 15 consid. 2a; 114 II 230 consid. 5a et les références citées; 91 II 100 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 5C.117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.1, in SJ 2006 I p. 237).

En énonçant cette disposition, le législateur n'a pas renoncé à la double exigence d'une immission excessive (temporaire et inévitable) et d'un dommage en résultant. En revanche, la condition jurisprudentielle d'un dommage important ou notable n'a pas été reprise dans le nouveau texte. Il s'ensuit que le dommage doit dorénavant n'être apprécié qu'à l'aune de l'art. 684 CC. De même, il résulte du texte clair de l'art. 679a CC et des travaux préparatoires que l'indemnisation n'est

plus réduite à une indemnité équitable, mais couvre la perte entière subie par le voisin. Elle doit donc être fixée conformément aux règles ordinaires applicables en matière de responsabilité civile, étant pour le surplus rappelé que l'art. 679 CC fonde une responsabilité objective (BOVEY, La propriété foncière, in La réforme des droits réels immobiliers – Les modifications du Code civil entrées en vigueur le 1er janvier 2012, FOËX [éd.], Genève 2012, p. 26).

5.2 Pour déterminer si les immissions sont excessives, 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 d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt du Tribunal fédéral du 5C.117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.1, in SJ 2006 I p. 237; WERRO/ZUFFEREY, Les immissions de la construction, in Journées du droit de la construction 1997, Tome I, p. 76; ENDER, Die Verantwortlichkeit des Bauherrn für unvermeidbare übermässige Bauimmissionen, thèse Fribourg 1995, n. 758 et 759).

5.3 En vertu de l'art. 44 al. 1 CO, le juge peut exclure toute réparation, respectivement réduire la quotité des dommages-intérêts, lorsque le lésé, en ne prenant pas les mesures commandées par les circonstances pour diminuer son préjudice, a contribué à l'augmenter.

L'obligation de réduire le dommage peut, dans certaines circonstances, imposer de recourir contre un jugement dont la condamnation à des dommages-intérêts – ou 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 (arrêt du Tribunal fédéral 5C.117/2005 du 16 août 2005 consid. 3.2, in SJ 2006 I p. 237).

5.4 En ce qui concerne la casuistique, en matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris 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 et des trépidations engendrés par ce type de travaux; ce taux représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/115/2006 du 6 février 2006).

Une réduction de 37% a été consentie à un oculiste dont l'activité a été perturbée par le bruit provenant de deux chantiers; une réduction de 20% a été allouée à un locataire en raison de la réfection des façades de l'immeuble; une réduction identique a été consentie à un commerce dont les vitrines ont été obstruées par un

chantier des mois durant (ex. cités par LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, n. 11.3.7.2 p. 260).

L'on peut également citer le cas d'une agence de placement, locataire de bureaux dans un immeuble dont le bâtiment mitoyen a été démoli puis reconstruit, les travaux de gros-œuvre du chantier ayant duré environ quinze mois, avec des bruits importants, des vibrations, de forts dégagements de poussière ayant fortement perturbé l'activité de l'entreprise. Une réduction de loyer de 60% pendant 14 mois a été octroyée, puis de 25% pendant une deuxième phase correspondant à la construction de parois métalliques et vitrées et à l'enlèvement de l'échafaudage, toujours sur l'immeuble voisin (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.5).

Enfin, une réduction de loyer de 60% a été octroyée à un locataire lors de l'exécution de travaux d'une telle envergure qui engendraient des inconvénients, notamment du bruit et de la poussière. La visibilité de l'arcade avait été réduite et l'accès à celle-ci avait été restreint. L'exploitation du commerce ayant été interrompue, une réduction de 100% pendant cette interruption a été accordée (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009).

5.5.1 En l'espèce, l'appelante était au bénéfice d'une autorisation de transformation/rénovation délivrée par l'autorité compétente lorsqu'elle a procédé aux travaux litigieux et rien n'indique qu'elle n'aurait pas respecté les termes de cette autorisation dans le déroulement des travaux. Il s'ensuit que les travaux en question doivent être considérés comme l'exercice licite par l'appelante de son droit de propriété, même si cet exercice a pu entraîner temporairement des immissions excessives et inévitables pour les locataires de l'intimée.

Conformément aux dispositions et principes rappelés ci-dessus, le caractère licite des travaux au regard du droit public n'exclut pas une éventuelle indemnisation de l'intimée pour les immissions excessives qu'elle indique avoir subies.

5.5.2 Il convient dès lors de déterminer si les immissions étaient excessives et si le préjudice était important.

Le chantier litigieux était situé au centre-ville de Genève, dans une rue commerçante abritant plusieurs boutiques de commerce de luxe. Les travaux de transformation et de rénovation ont duré deux ans et demi et ont consisté en de lourds travaux (démontages d'intérieurs, démontage des façades, démolition lourde, installation des noyaux des cages d'ascenseur et d'escaliers, montage des façades et autres). Ils ont impliqué l'installation d'une importante enceinte de chantier, dont le périmètre a été délimité par l'application de hautes palissades. Des barrières de sécurité ont été disposées devant les boutiques situées au rez-de-chaussée de l'immeuble voisin et une partie du trottoir a été condamnée, obligeant les piétons à circuler de l'autre côté de la chaussée. Il ressort des divers constats

d'huissier (notamment des photographies annexées à ceux-ci) et des nombreux témoignages (recueillis tant par le Tribunal des baux et loyers que par le Tribunal de première instance) que les camions de chantier stationnaient régulièrement – bien que par intermittence – devant les boutiques "Da_____" et "Ea_____", notamment lors des travaux de bétonnage. Or, ainsi immobilisés, ces engins empêchaient les passants d'apercevoir les enseignes desdits magasins. La visibilité des boutiques était également entravée par la condamnation d'une partie du trottoir jouxtant leurs vitrines et l'installation de hautes palissades jusqu'au centre de la route, empêchant les piétons circulant en direction de la Fusterie d'apercevoir la boutique "Da_____" tant qu'ils ne se trouvaient pas à hauteur du chantier et la boutique "Ea_____" tant qu'ils ne dépassaient pas le chantier. L'accès aux arcades était en outre obstrué par les fréquents passages de véhicules lourds et la présence continue des barrières de sécurité et d'un panneau de signalisation destiné aux piétons. A cela s'ajoutaient les nuisances sonores (bruit des marteaux-piqueurs, trépidations) ainsi que la poussière omniprésente à l'extérieur et à l'intérieur des locaux.

Il résulte de ce qui précède que les immissions produites par ce chantier ont été au-delà des simples nuisances passagères que les voisins se doivent de tolérer, de sorte qu'elles doivent être qualifiées d'excessives.

5.5.3 Reste à examiner le dommage en résultant.

L'intimée réclame la somme de 156'000 fr. sur la base du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 janvier 2012 accordant à E_____ une réduction de loyer de 30% du 15 juin 2009 au 30 septembre 2010, puis de 25% du 1er octobre 2010 au 15 décembre 2011, soit un montant de 146'561 fr. 45. Les taux retenus par le Tribunal des baux et loyers sont conformes à la jurisprudence rendue en la matière s'agissant des nuisances résultant du bruit et de la poussière, ainsi que des restrictions apportées à la visibilité d'arcades.

L'appelante ne saurait être suivie en tant qu'elle soutient que l'intimée aurait dû appeler de ce jugement afin de réduire son dommage. En effet, au vu de la jurisprudence fédérale rendue en matière de réduction de loyer consécutivement aux nuisances d'un chantier, les chances de succès de l'intimée devaient être considérées comme minces. En outre, même dans l'hypothèse d'un gain partiel du procès dans le sens d'une réduction moindre du loyer, les frais engendrés par la procédure d'appel (frais d'avocat) auraient vraisemblablement compensé ce bénéfice. De bons motifs pour interjeter appel faisaient ainsi défaut, de sorte qu'il ne peut être reproché à l'intimée de n'avoir pas contesté la décision du Tribunal des baux et loyers. De même, la proposition de verser la somme de 156'000 fr. faite par l'intimée pour mettre un terme au litige apparaît justifiée au regard de l'économie générale de l'accord.

L'intimée fait en outre valoir une prétention de 143'751 fr. 15 correspondant à la réduction de loyer qu'elle a accordée à D_____ à titre transactionnel à raison de 12.5% du 1er juin 2009 au 30 septembre 2010 durant les travaux de gros œuvre, puis de 10% du 1er octobre 2010 jusqu'à la fin du chantier. L'accord passé avec D_____ se situe dans la fourchette du taux de réduction de loyer résultant de la jurisprudence s'agissant des nuisances de ce genre, étant précisé que celles subies par D_____ sont légèrement moindres que celles de E_____ dans la mesure où sa boutique n'était pas mitoyenne de celle de l'immeuble rénové, les barrières de sécurité n'empiétaient pas entièrement sur son magasin, l'accès à sa boutique était préservé et la visibilité était moins entravée.

L'intimée a, partant, droit au remboursement des réductions de loyer qu'elle a dû consentir à ses locataires à hauteur de 156'000 fr. et 143'751 fr. 15 en raison des immissions causées par les travaux exécutés par l'appelante sur son immeuble.

Elle a également droit au remboursement des frais d'avocat qu'elle a dû assumer et dont elle n'aurait, indépendamment du sort du procès, pas pu obtenir la couverture dans l'autre procédure (cf. art. 447 aLPC; ATF 117 II 101, in SJ 1991 p. 576).

S'agissant d'un litige portant sur des locaux commerciaux dont la valeur litigieuse était importante, les frais de défense se justifiaient sur le principe dans la mesure où l'intimée a dû se défendre dans deux procédures intentées en raison des nuisances excessives provoquées par l'appelante envers les locataires de l'intimée, ce que l'appelante ne conteste au demeurant pas. Elle ne saurait par ailleurs être suivie dans son argumentation relative à la quotité de ces frais, dont elle considère que seule la moitié devrait être remboursée à l'intimée. Les frais facturés apparaissent raisonnables au vu de l'activité déployée par le conseil de l'intimée, et aucun élément au dossier ne permet de retenir que la défense menée n'était pas justifiée, puisqu'elle a permis de limiter la réduction de loyer accordée au locataire dans le cadre de la procédure devant le Tribunal des baux et loyers. Quant à la convention conclue avec D_____, non seulement celle-ci a permis d'éviter des frais de procès, mais les réductions de loyer ainsi accordées se trouvaient dans la fourchette inférieure des réductions devant être consenties, selon la jurisprudence, pour des nuisances d'une telle envergure. Il convient ainsi de considérer que l'activité de l'avocat a été conforme aux intérêts de l'intimée, de sorte que tous les frais encourus à ce titre (35'733 fr. 15) doivent être pris en considération.

C'est dès lors à juge titre que le Tribunal a alloué des dommages-intérêts à l'intimée à hauteur de 335'484 fr. 30.

Le jugement querellé sera donc confirmé.

6. Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 13'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe intégralement (art. 95 al. 1 let. a et al. 02, 96, 104 al. 1, 105 al. 1 et 106 al. 1 CPC). Ils seront compensés avec

l'avance de frais de même montant fournie par l'appelante, qui demeure acquise à l'Etat (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera en outre condamnée à verser à l'intimée la somme de 10'000 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 95 al. 1 let. b et al. 3, 104 al. 1, 105 al. 2 et 111 al. 2 CPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC; 20 al. 1, 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTPI/14623/2014 rendu le 20 novembre 2014 par le Tribunal de première instance dans la cause C/21373/2012-7.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 13'000 fr.

Les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais de même montant versée par celle-ci, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser à B_____ la somme de 10'000 fr. à titre de dépens.

Siégeant :

Madame Sylvie DROIN, présidente; Monsieur Ivo BUETTI et Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Marie NIERMARÉCHAL, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Marie NIERMARÉCHAL

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 30'000 fr.