



POUVOIR JUDICIAIRE

C/13156/2017

ACJC/1778/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 14 DECEMBRE 2020**

Entre

A_____, sise c/o B_____ SA, avenue _____ (VD), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 17 octobre 2019, comparant par Me Béatrice STAHEL, avocate, rue de Savièse 16, 1950 Sion (VS), en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

C_____ AG, sise c/o D_____, _____ [LU], intimée et appelante sur appel joint, comparant d'abord par Me R_____, avocate, puis par Me Emmanuelle GUIGUET-BERTHOUSOZ, avocate, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 15.12.2020.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/991/2019, communiqué pour notification aux parties le 18 octobre 2019, le Tribunal des baux et loyers a donné acte à C_____ AG de ce qu'elle avait valablement dénoncé l'instance à E_____ SA (ch. 1 du dispositif), a réduit de 10% du 24 juillet 2013 au 31 octobre 2014 le loyer des surfaces commerciales situées dans le bâtiment G_____, sis chemin 2_____ [GE] à F_____ (GE) (ch. 2), a condamné A_____ à verser à C_____ AG la somme de 169'446 fr. 58, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015 (ch. 3), a prononcé la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 169'446 fr. 58, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015 (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

Par jugement JTBL/1126/2019, communiqué pour notification aux parties le 26 novembre 2019, le Tribunal a admis la requête de rectification de C_____ AG du 25 novembre 2019 concernant ledit jugement (ch. 1), rectifié le point 3 du dispositif dudit jugement comme suit : «3. Condamne A_____ à verser à C_____ AG la somme de CHF 171'121.95, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015» (ch. 2), rectifié le point 4 du dispositif dudit jugement comme suit : «4. Prononce la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de CHF 171'121.95, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015» (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

- B. a. Par acte expédié le 20 novembre 2019 à la Cour de justice, A_____ SA forme appel contre le jugement JTBL/991/2019, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 2 à 5 de son dispositif. Elle conclut, principalement, à ce qu'il lui soit accordé une réduction de loyer de 37% pour la période du 24 juillet 2013 au 31 octobre 2015 (conclusion n° 3), à ce que le montant dû par elle à titre de «loyer TTC ainsi réduits plus les charges» soit fixé à 781'459 fr. 55 pour la même période (conclusion n° 4), à ce qu'il lui soit donné acte que ce montant a été intégralement versé à C_____ AG (conclusion n° 5), et, cela fait, à ce que C_____ AG soit condamnée à lui rembourser le trop-perçu de loyer en résultant, s'élevant à 135'845 fr. 95, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2015 (conclusion n° 6), à ce que soit prononcée la mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer, poursuites n° 5_____ à concurrence de 101'090 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2014, et n° 6_____ à concurrence de 34'755 fr. 95, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2015 (conclusion n° 7), à ce que soit ordonnée la libération des garanties de loyer (certificats de dépôt n° 3_____ et n° 4_____) en sa faveur (conclusion n° 8), et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal (conclusion n° 9).

b. Dans sa réponse du 23 décembre 2019, C_____ AG conclut à l'irrecevabilité des conclusions 4 à 8 de l'appel, au motif que A_____ ne motive pas la façon dont elle a calculé le trop-perçu de 135'845 fr. 95 réclamé, et au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions. Sur appel joint, elle conclut à l'annulation du chiffre 2 du jugement JTBL/991/2019 et des chiffres 3 et 4 des jugements JTBL/991/2019 et JTBL/1126/2019, au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, à sa condamnation à lui verser la somme de 217'371 fr. 05, plus intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015, à ce que soit prononcée la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n°1_____, et à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

c. Dans sa réponse à l'appel joint du 10 février 2020, A_____ a persisté dans ses conclusions et conclu au déboutement de C_____ AG de toutes ses conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 30 mars 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. A_____, inscrite au Registre du commerce depuis le _____ 1993, a pour but l'étude, la fabrication, la commercialisation, l'importation, l'exportation et la promotion de produits audio-visuels, électroniques et informatiques s'y rattachant.

b. Le 14 décembre 2010, A_____ et H_____ SA ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une surface commerciale de 860 m² au rez-de-chaussée, d'un local de 11 m² au 1^{er} sous-sol et de deux locaux de 11 m² et 31 m² au 2^{ème} sous-sol, de neuf places de parking intérieures et deux places de parking extérieures sis dans le bâtiment nommé «G_____» (ci-après : bâtiment ou immeuble G_____) sis chemin du 2_____ [GE] à F_____.

Les locaux devaient être exploités sous la raison sociale A_____ et à l'usage exclusif d'activités compatibles avec la réglementation régissant la zone industrielle de F_____.

Le bail a été conclu du 1^{er} mars 2011 au 28 février 2021, avec option de renouvellement pour une durée de cinq ou dix ans.

Le loyer annuel net a été fixé à 321'156 fr. et les acomptes de charges annuelles à 38'700 fr.

Par avenant du 11 février 2011, A_____ et H_____ SA ont convenu de ce que de nouvelles places de parking intérieures étaient attribuées à A_____, en remplacement des places attribuées dans le bail.

Par avenant du 3 octobre 2011, A_____ et H_____ SA ont convenu de ce qu'un nouveau dépôt serait attribué à A_____, en remplacement des dépôts attribués

dans le bail, avec effet au 1^{er} novembre 2011. Le loyer annuel net, pour l'ensemble des locaux, était porté à 339'456 fr.

c. Le 23 juin 2011, le Département compétent a accepté la demande d'autorisation de construire déposée le 10 février 2011 par A_____ et dont l'objet était l'aménagement de locaux de production électronique et de bureaux au rez-de-chaussée de l'immeuble.

d. En 2013, la construction d'un bâtiment nommé «I_____» (ci-après : bâtiment ou immeuble I_____) a débuté à côté de l'immeuble G_____. Le chantier a été géré par la société J_____ SA.

e. Le 10 avril 2013, le voisinage du bâtiment I_____ a été convié à une séance d'information visant à présenter le projet et le déroulement du chantier.

f. Le chantier de construction de l'immeuble I_____ a débuté le 15 avril 2013 (témoins K_____, L_____, M_____, N_____, O_____ et P_____). Il a commencé, dans un premier temps, de juillet à octobre 2013, par une phase de démolition (réalisation d'un troisième sous-sol), s'est poursuivi, durant une année, par une phase de construction (gros œuvre), puis, durant six mois, par une phase de clos et couvert (fenêtres et étanchéité) et finalement, durant l'année suivant la fin du gros-œuvre, intervenue en octobre 2014, par des travaux d'aménagement technique et intérieur (témoins O_____ et P_____). Il s'est déroulé sur une période de 30 mois, le bâtiment I_____ ayant été livré le 10 octobre 2015 (témoins K_____, L_____, M_____, Q_____, N_____, O_____ et P_____). Les travaux ont régulièrement généré du bruit et des vibrations d'intensité variable, parfois importants, jusqu'au 31 octobre 2014 (témoins K_____, L_____, M_____, Q_____, O_____ et N_____), puis des nuisances de moindre importance, notamment liées à des allées et venues d'engins et de camions plus nombreuses que normalement (témoins K_____ et L_____). Ils ont eu une influence sur l'activité de A_____ (témoins K_____, L_____, M_____, Q_____, O_____ et N_____). En raison des nuisances causées par le chantier, lequel était contigu à la salle d'écoute et à la chaîne de production de composants électroniques de A_____, plusieurs employés de la société ont été empêchés de travailler dans des conditions habituelles, étant contraints d'annuler des démonstrations à des clients ou retardés dans la réalisation de leur activité, laquelle était spécifique et requérait tranquillité et concentration (témoins K_____, L_____, M_____, Q_____ et N_____). A_____ s'est régulièrement plainte auprès de la société J_____ SA des nuisances subies (témoins O_____ et P_____).

g. Le 4 juillet 2013, C_____ AG a acquis l'immeuble sis chemin du 2_____ [GE].

h. Entre mai 2013 et mars 2014, A_____ a échangé des courriels avec J_____ SA au sujet du déroulement des travaux de construction du bâtiment I_____.

i. Par courrier recommandé du 13 février 2014, A_____ a informé C_____ AG être sérieusement entravée dans son fonctionnement depuis l'ouverture du chantier de construction du bâtiment I_____. Son activité consistait en la fabrication de produits de haute-fidélité, dans le domaine du son, et se trouvait préteritée par les nuisances sonores intenses et imprévisibles provenant du chantier concerné, attendant à son local, dès lors qu'elle devait effectuer des écoutes dans une pièce silencieuse. L'assemblage de fines pièces mécaniques, demandant une extrême précision, était par ailleurs rendu quasi impossible et avait eu pour conséquence des changements d'horaires afin de rattraper le retard causé. Les locaux étaient également affectés d'un problème d'éclairage, la température d'une partie des locaux était insoutenable en été, même stores baissés, et des camions de livraison l'empêchaient de se servir de son propre véhicule de livraison.

j. Par courriels des 6 et 19 mars 2014, A_____ a expliqué à J_____ SA que les bruits générés dans les locaux par les percements étaient très inconfortables et a demandé combien de temps ceux-ci allaient durer car elle avait des écoutes à faire. Cela faisait deux jours que le gérant devait travailler chez lui. Elle pensait que les marteaux devaient être utilisés uniquement entre 12h00 et 13h30 puis dès 16h30.

k. Par courriel du 19 mars 2014, J_____ SA a répondu à A_____ SA que le planning des percements ne pouvait être appliqué lorsque le béton était coulé comme c'était alors le cas.

l. Par avis du 22 avril 2014, le loyer annuel, hors charges, a été fixé à 335'212 fr. 80 dès le 1^{er} avril 2014.

m. Par courriel du 22 mai 2014, C_____ AG a sollicité l'accès aux locaux de A_____ pour supprimer des fissures apparues lors de travaux voisins, une intervention étant nécessaire dans la salle acoustique, la pièce principale et le hall.

Par courriel du même jour, A_____ a sollicité de C_____ AG une prise de contact téléphonique afin de discuter des différents travaux, précisant être chargée jusqu'à mi-juillet 2014 et devoir faire très attention à la poussière que les travaux pourraient engendrer.

n. Par courrier recommandé du 9 juillet 2014, A_____ a résilié le contrat de bail la liant à C_____ AG, avec effet au 29 février 2016. Elle a précisé continuer à subir une perte de jouissance significative de ses locaux, notamment eu égard aux travaux. Elle avait dû annuler un nombre important de démonstrations audio dans sa salle d'écoute, à cause du bruit et des interventions des différentes équipes

techniques œuvrant sur le bâtiment G_____ et le bâtiment attenant. Elle se réservait le droit de demander une réduction de loyer équivalente.

o. Par courrier du 18 juillet 2014, C_____ AG a accepté la résiliation.

p. Par courrier du 18 septembre 2014, C_____ AG a transmis à A_____ un avenant au bail prévoyant notamment que le loyer mensuel s'élèverait à 29'934 fr. 40 pour l'ensemble des locaux, auquel s'ajouteraient les sommes de 3'225 fr. par mois à titre d'acompte de charges et 2'492 fr. 75 par mois pour la TVA. Les parties n'ont pas signé l'avenant.

q. Par courrier recommandé du 10 novembre 2015, C_____ AG a mis A_____ en demeure de lui verser les sommes de 54'045 fr. 70, 99'869 fr. 35, 7'498 fr. 50, 42'750 fr. et 2'250 fr. dans un délai de 30 jours.

r. Par courrier recommandé du 3 décembre 2015, A_____ a contesté devoir ces montants, précisant s'être acquittée de 70'000 fr. le 14 novembre 2014, 65'500 fr. le 21 novembre 2014, 13'704 fr. 30 le 15 décembre 2014, 25'000 fr. le 19 décembre 2014 et 60'000 fr. le 31 décembre 2014.

s. L'état des lieux de sortie est intervenu le 29 février 2016.

t. Le 1^{er} mars 2016, C_____ AG a rappelé à A_____ qu'elle considérait que l'arriéré de loyer s'élevait à 221'960 fr.

u. Le 14 septembre 2016, C_____ AG a fait notifier à A_____ un commandement de payer (poursuite n° 1_____) portant sur un montant de 221'960 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015, réclamé à titre d'arriéré de loyer et de charges. Ce commandement de payer a été frappé d'opposition le même jour.

v. Le 4 octobre 2016, A_____ a fait notifier à C_____ AG un commandement de payer (poursuite n° 5_____) portant sur un montant de 101'090 fr., avec intérêts à 5%, un commandement de payer (poursuite n° 1_____) portant sur un montant de 50'545 fr., avec intérêts à 5%, et un commandement de payer (poursuite n° 6_____) portant sur un montant de 101'090 fr., avec intérêts à 5%, montants réclamés au titre de réduction de loyer pour défauts.

Ces commandements de payer ont été frappés d'opposition le 5 octobre 2016.

w. Le 14 novembre 2016, C_____ AG a adressé à A_____ un décompte de frais accessoires pour la période du 1^{er} mai 2015 au 30 avril 2016, faisait apparaître un solde en faveur de A_____ SA de 4'589 fr. 45.

x. Par courrier du 21 décembre 2016, C_____ AG a informé A_____ que cette somme était portée en déduction de l'arriéré de loyer.

y. Par jugement JTPI/5208/2017 du 24 avril 2017, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 97'837 fr. 50, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015.

Par arrêt 5A_833/2017 du 8 mars 2018, le Tribunal fédéral a rejeté le recours formé par A_____ à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour, sur recours des deux parties et au terme duquel l'opposition avait été entièrement levée.

z. Par demande déposée le 17 mars 2017 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 15 mai 2017 et portée devant le Tribunal le 15 juin 2017, A_____ a conclu à ce que le Tribunal lui accorde une réduction de loyer de 37% hors charges pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 28 février 2016, fixe le montant dû par elle à titre de loyer TTC, charges comprises, à 850'993 fr. 78 pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 28 février 2016, lui donne acte que ce montant avait été intégralement payé, condamne C_____ AG à lui verser le trop-perçu de loyer de 196'528 fr. 12, avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2016, et la somme de 63'847 fr. 35, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2013, prononce la mainlevée définitive des oppositions formées aux commandements de payer, poursuites n° 5_____, 6_____ et 1_____, et ordonne la libération des garanties de loyer, sous suite de frais et dépens.

za. Par mémoire réponse et demande reconventionnelle du 29 août 2017, C_____ AG a conclu, sur demande principale, à ce que le Tribunal dénonce l'instance à la société E_____ SA et déboute A_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais éventuels, et, sur demande reconventionnelle, condamne A_____ à lui verser la somme de 221'960 fr. 50, plus intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015, dont à déduire le solde créditeur du décompte de charges 2015-2016 de 4'589 fr. 45, et prononce la mainlevée définitive de l'opposition formée par A_____ SA au commandement de payer, poursuite n° 1_____, sous suite de frais éventuels.

zb. Dans sa réponse à demande reconventionnelle du 2 novembre 2017, A_____ a conclu, sur demande reconventionnelle, préalablement, à ce que le Tribunal dénonce l'instance à H_____ SA, principalement, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle avait valablement déclaré compenser sa dette de 217'251 fr. 02, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} novembre 2015, avec ses créances de 196'528 fr. 12, avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2016 et 63'847 fr. 35 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2013, subsidiairement, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle compensait cette dette, plus subsidiairement, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle avait valablement déclaré compenser sa dette de 221'960 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2015, avec ses créances de 196'528 fr. 12, avec intérêts à 5% l'an dès le 28 février 2016 et 63'847 fr. 35, avec intérêts à 5%

l'an dès le 1^{er} janvier 2013, plus subsidiairement encore, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle compensait cette dette et, en tout état de cause, à ce que le Tribunal déboute C_____ AG de sa demande.

zc. Dans leurs plaidoiries finales du 1^{er} juillet 2019, réplique du 12 juillet 2019 et duplicata du 19 juillet 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2^{ème} éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les parties ont conclu, dans leurs dernières conclusions de première instance, au paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, y compris la conclusion en condamnation au paiement du trop-perçu de loyer découlant de la réduction de loyer sollicitée, laquelle ne nécessite aucune motivation particulière.

Il en va de même de l'appel joint (art. 313 al. 1 CPC).

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que les nuisances subies à compter de fin octobre 2014 n'étaient pas suffisamment importantes pour justifier une réduction de loyer; elle fait valoir que l'audition de certains témoins et la production de titres démontraient que la période concernée s'étendait en réalité du 24 juillet 2013 au 31 octobre 2015. Elle remet également en question la quotité de la réduction de loyer accordée par le Tribunal, considérant celle-ci insuffisante.

Dans son appel joint, l'intimée soutient que l'appelante aurait dû faire valoir sa prétention en cours de bail ou démontrer que l'intimée avait connaissance du défaut. En tout état, la prétention de l'appelante relevait d'un abus de droit, de telle sorte que la demande devait être intégralement rejetée.

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

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013); en l'absence de précision dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256 ss; WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 ss; HIGI, *Zürcher Kommentar*, n° 28 ad art. 258 CO).

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).

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT, *op. cit.*, p. 266 - 268).

Un chantier voisin peut ainsi engendrer un défaut dès lors que les nuisances qu'il provoque excèdent les inconvénients mineurs inhérents à la vie en milieu urbain (ACJC/234/2003 du 10 mars 2003 = CdB 2/2003 p. 54; LACHAT, *op. cit.*, p. 268).

Peu importe que les immissions de ce chantier (bruit, poussière, vibrations) échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.2; SJ 1997, p. 661).

Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage

des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (LACHAT, op. cit., p. 272).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258ss CO doit donc prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 303).

Le locataire qui omet d'aviser ou qui tarde à aviser le bailleur de l'existence d'un défaut n'est pas pour autant déchu de ses droits. Contrairement à ce qui est la règle en contrat de vente (art. 201 CO), l'avis immédiat de défaut ne constitue pas une condition sine qua non de l'action en garantie de la chose louée (ATF 113 II 25 consid. 2a).

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, op. cit., p. 316). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre de prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, op. cit. p. 315).

Lorsqu'un calcul concret de la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut n'est pas possible, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période, de sorte que les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour, le tribunal procède à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ACJC/1016/2017 du 28 août 2017 consid. 3.1; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, p. 244; SJ 1997 p. 661 consid. 4a p. 665; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4).

A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévus dans le contrat joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 3.3).

En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyer sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25%. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière, des trépidations engendrées par de type de travaux; ce qui

représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/550/2015 du 11 mai 2015 consid. 4.1; ACJC/202/2013 du 18 février 2013 consid. 6.1).

Le Tribunal fédéral a approuvé une réduction de 37% du loyer de locaux destinés à un cabinet d'ophtalmologie, en raison du bruit causé par deux chantiers proches, qui se sont déroulés successivement et, pour partie, cumulativement. Dans le cadre de son appréciation du montant de la réduction de loyer octroyée par l'instance cantonale, le Tribunal fédéral a notamment tenu compte du fait que les immissions de bruit et les secousses massives avaient engendré une forte diminution d'usage pour l'ophtalmologue, lequel devait, dans le cadre de son activité professionnelle, faire montre de concentration ainsi que de précision et employer des instruments précis (arrêt du Tribunal fédéral 4C_377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 3.3).

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

En matière de baux d'habitation, la Cour de justice a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20%, pris en tant que taux moyen, pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur les voies et les quais de R_____ [GE], situés à 30 mètres du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end. S'y étaient ajouté le chantier du CEVA et la construction d'une nouvelle ligne de tramway également à proximité de l'immeuble. La Cour a notamment retenu que le bruit généré par les chantiers était sensiblement plus gênant que celui de la circulation routière et ferroviaire auquel l'appartement était exposé. Durant la période concernée, le repos des habitants du quartier avait été particulièrement affecté par des travaux effectués pendant la nuit ou le week-end (ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 4.2).

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

Dans le cadre d'une demande de réduction du loyer pour nuisances dues à un chantier voisin, c'est en règle générale par les plaintes des locataires que le bailleur est informé du caractère excessif des nuisances; à défaut de plaintes, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut. Il appartient au locataire qui entend se prévaloir dudit défaut de

prouver la date à laquelle le propriétaire a eu connaissance des inconvénients fondant sa demande de réduction (art. 8 CC; ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 5.2).

2.2 En l'occurrence, il convient en premier lieu de déterminer si les locaux étaient affectés d'un défaut pendant la période durant laquelle le chantier relatif à la construction du bâtiment I_____ s'est déroulé, à savoir du 15 avril 2013 au 10 octobre 2015, date de livraison du bâtiment. L'instruction a permis d'établir que le chantier a généré du bruit et des vibrations d'intensité variable, régulièrement importants, jusqu'au 31 octobre 2014, puis des allées et venues d'engins et camions plus nombreuses qu'habituellement jusqu'au 10 octobre 2015. Ces nuisances ne sauraient être considérées comme ordinaires, y compris celles découlant des nombreuses allées et venues d'engins et de camions dès lors qu'elles étaient plus fréquentes qu'usuellement. Elles ont en effet excédé les nuisances auxquelles l'appelante pouvait s'attendre compte tenu des circonstances, en particulier de la qualité sur laquelle l'appelante pouvait légitimement compter, à savoir une tranquillité accrue, nécessaire au respect de l'affectation convenue des locaux (soit l'exploitation sous la raison sociale de la locataire). Il faut donc considérer que les locaux ont été affectés d'un défaut, du 15 avril 2013 au 10 octobre 2015, et que l'appelante peut prétendre à une réduction de loyer à ce titre.

Le fait que l'appelante n'ait pas demandé de réduction de loyer en cours de bail, comme le soutient l'intimée dans son appel joint, n'y change rien et ne saurait être constitutif d'un abus de droit dès lors qu'elle s'est plainte des nuisances qu'elle subissait, notamment par courrier du 13 février 2014 au terme duquel elle a notamment informé l'intimée qu'elle était sérieusement entravée dans son fonctionnement depuis l'ouverture du chantier de construction du bâtiment voisin. Par courriel du 22 mai 2014, l'intimée a par ailleurs demandé à l'appelante d'accéder aux locaux loués pour supprimer des fissures apparues lors des travaux voisins. Elle ne pouvait donc ignorer l'existence du chantier, lequel était important s'agissant de la construction d'un immeuble.

Reste à déterminer la quotité de réduction de loyer à laquelle l'appelante peut prétendre pour la période concernée. Les nuisances liées aux travaux de gros-œuvre, lesquelles ont duré jusqu'au 31 octobre 2014, ont engendré des nuisances importantes, à savoir du bruit et des vibrations d'intensité variable, régulièrement importants. Une réduction de 10% telle que retenue par le Tribunal apparaît trop faible, eu égard à l'intensité et à la durée des nuisances et au vu de la jurisprudence. Ce type de nuisances n'est en effet pas comparable avec des nuisances découlant de bruits intermittents et gênants pour lesquelles des réductions de loyer de 5% à 10% sont généralement octroyées. Il se justifie au contraire d'octroyer, sur la période concernée, à savoir jusqu'au 31 octobre 2014, une réduction de loyer de 25%. Conformément à la jurisprudence, cette quotité tient compte du fait que les locaux n'étaient pas affectés au logement et que l'usage

convenu impliquait une tranquillité accrue que l'intimée n'a pas pu garantir. Pour ce qui est de la période du 1^{er} novembre 2014 au 10 octobre 2015, il se justifie d'allouer 5% de réduction de loyer car les nuisances découlant des vas et viens d'engins et camions se rapprochent davantage de bruits intermittents mais gênants, vu l'activité déployée par l'appelante.

2.3 Compte tenu de ce qui précède, l'appel joint sera rejeté, les chiffres 2 à 5 du JTBL/991/2019, rectifiés par les chiffres 2 à 4 du jugement JTBL/1126/2019, annulés et des réductions de loyer de 25% du 24 juillet 2013 au 31 octobre 2014 et 5% du 1^{er} novembre 2014 au 10 octobre 2015 seront octroyées à l'appelante. Le montant découlant de ces réductions s'élève à 58'358 fr. 55 (339'456 fr. / 365 jours x 251 jours x 25%) pour la période du 24 juillet 2013 au 31 mars 2014, 49'133 fr. 95 (335'212 fr. 80 / 365 jours x 214 jours x 25%) pour la période du 1^{er} avril au 31 octobre 2014 et 15'796 fr. 35 (335'212 fr. 80 / 365 jours x 344 jours x 5%) pour la période du 1^{er} novembre 2014 au 10 octobre 2015, soit 123'288 fr. 85 au total.

Compte tenu de ce qui précède, le grief de l'appelante sera admis et il sera partiellement fait droit à ses conclusions en ce sens que l'intimée sera condamnée à lui verser, à titre de réduction de loyer pour la période du 24 juillet 2013 au 10 octobre 2015, la somme totale de 123'288 fr. 85, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2015.

L'appelante ne soulevant au surplus aucun grief au sujet de la compensation opérée par le Tribunal avec l'arriéré de loyer réclamé par l'intimée, ce montant sera porté en déduction dudit arriéré, de 217'371 fr. 05 selon le jugement querellé. La mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, sera donc prononcée, à concurrence de 94'082 fr. 20 (217'371 fr. 05 - 123'288 fr. 85), avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2015.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 20 novembre 2019 par A_____ contre les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement JTBL/991/2019 rendu le 17 octobre 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/13156/2017 et l'appel joint interjeté le 23 décembre 2019 par C_____ AG contre les chiffres 2, 3 et 4 du dispositif du jugement JTBL/991/2019 tels que rectifiés par jugement JTBL/1126/2019.

Au fond :

Annule les chiffres 2 à 5 du dispositif du jugement JTBL/991/2019 et par voie de conséquence les chiffres 2 à 4 du jugement JTBL/1126/2019 et, statuant à nouveau sur ces points :

Condamne A_____ à verser à C_____ AG la somme de 94'082 fr. 20, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2015.

Prononce la mainlevée définitive de l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° 1_____, à concurrence de 94'082 fr. 20, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} novembre 2015.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO et Madame Laurence MIZRAHI, 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.