



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2126/2017

ACJC/576/2020

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 4 MAI 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ [GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 mars 2019, comparant d'abord par Me Raphaël QUINODOZ, avocat, puis par [l'assurance juridique] Y\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ [ZH], intimée, comparant par Me Jacques BERTA, avocat, place Longemalle 1, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 05.05.2020.

---

---

## EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/211/2019 du 12 mars 2019, communiqué aux parties par pli du même jour, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les conclusions n° 2 et 3 de A\_\_\_\_\_ prises dans ses plaidoiries écrites (ch. 1 du dispositif), a constaté que B\_\_\_\_\_ avait réduit les loyers de l'arcade et des deux dépôts sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève de 25% de septembre 2016 à décembre 2016 (ch. 2), a réduit le loyer de ladite arcade de 5% du 16 septembre 2016 au 5 décembre 2016, de 10% du 6 décembre 2016 au 30 avril 2017 et de 8% du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 30 avril 2018, soit de 1'880 fr. 40 (ch. 3), a réduit de 25% le loyer de l'arcade et des deux dépôts de février 2017, soit 668 fr. 13 (ch. 4), a réduit de 10% le loyer du dépôt de 68 m<sup>2</sup> du 6 au 17 mars 2017, soit de 47 fr. 70 (ch. 5), a condamné en conséquence B\_\_\_\_\_ à restituer à A\_\_\_\_\_ le trop-perçu en découlant, soit 2'596 fr. 28 des loyers et des deux dépôts (ch. 6), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés en faveur de B\_\_\_\_\_ sous déduction d'un montant de 2'596 fr. 28 (14L 2017 000011), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 9).

Les premiers juges ont arrêté la date de restitution après travaux de l'arcade de A\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> septembre 2016, celui-ci ayant lui-même décidé de reporter sa réinstallation dans son arcade à la deuxième semaine de septembre 2016.

Ils ont retenu des problèmes d'isolation de l'arcade du 6 décembre 2016 au 20 août 2018, liés au chauffage du 6 décembre 2016 à fin avril 2017, au système d'éclairage de l'arcade du 16 septembre 2016 à fin juin 2018, à la visibilité de la galerie et à des travaux entrepris dans les arcades voisines pour le mois de février 2017 et, enfin, aux travaux dans le grand dépôt litigieux, du 6 au 17 mars 2017.

Enfin, les premiers juges ont refusé d'octroyer une indemnité en dommages-intérêts pour la perte de la clientèle, A\_\_\_\_\_ ayant échoué à démontré avoir subi une telle perte consécutivement aux défauts.

- B. a.** Par acte déposé le 10 avril 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 1 et 3 à 8 de son dispositif. Il conclut à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui verser la somme de 2'250 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016 au titre d'indemnité pour perte de clientèle pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 septembre 2016, à l'octroi en sa faveur d'une réduction de loyer de l'arcade et des deux dépôts de 100% du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018, à ce qu'il lui soit attribué les loyers consignés depuis le 1<sup>er</sup> février 2017 en conséquence, à la condamnation de B\_\_\_\_\_ à lui rembourser la somme des loyers perçue en trop pour les mois de septembre 2016 à janvier 2017, soit 11'314 fr. 90, ainsi qu'à lui verser un montant de 150 fr. par jour calendaire au titre d'indemnité pour perte de

---

clientèle du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018, soit 88'800 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mai 2018 et à la confirmation du chiffre n° 2 du dispositif du jugement entrepris.

Il fait grief aux premiers juges d'avoir établi inexactement les faits, violé les art. 259a, 259d et 259e CO et déclaré irrecevable la conclusion n° 3 en lieu et place de la conclusion n° 4 de ses plaidoiries écrites.

**b. B\_\_\_\_\_** (ci-après également : la bailleresse) conclut à la confirmation du jugement querellé.

**c.** Par réplique du 12 juin 2019 et duplique du 27 juin 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

**d.** Les parties ont été avisées le 12 août 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

**a.** B\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève, dans lequel se trouve la galerie «C\_\_\_\_\_».

**b.** A\_\_\_\_\_ est lié par un contrat de bail à loyer portant sur la location de locaux commerciaux de 27 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève.

A teneur du contrat, les locaux sont destinés à l'exploitation d'un commerce d'objets d'art.

Le loyer mensuel est de 1'192 fr. 50, auquel s'ajoutent les charges de 70 fr. par mois.

**c.** A\_\_\_\_\_ est également locataire d'un dépôt de 19 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève, dont le loyer mensuel est de 248 fr., et d'un dépôt de 68 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> sous-sol du même immeuble, dont le loyer s'élève à 1'232 fr. par mois, auquel s'ajoutent les charges mensuelles de 55 fr.

**d.** En automne 2014, des travaux ont débuté dans l'immeuble concerné. Au début de l'année 2016, la bailleresse a manifesté son intention d'effectuer des travaux dans l'arcade du locataire.

**e.** Le 11 avril 2016, un accord a été conclu entre les parties, lequel prévoyait notamment :

- une réduction de 100% du loyer de l'arcade et des deux dépôts pendant la durée du chantier dans les locaux du locataire;

- une réduction de loyer pour l'arcade et les deux dépôts de 25% pendant la durée des travaux dans les arcades voisines;
- la prise en charge par la bailleresse du déplacement des marchandises et du mobilier se trouvant dans l'arcade, afin qu'ils soient entreposés dans l'un des dépôts loués par le locataire (marchandises) et un local annexe pendant les travaux, puis réinstallés dans les locaux;
- une responsabilité de la bailleresse pour les dommages causés aux marchandises/mobilier durant leur déménagement;
- l'accord par la bailleresse de maintenir la vitrine au fond de l'arcade non murée, de même que la porte vitrée du couloir se trouvant à droite de l'entrée de l'arcade;
- l'accord par la bailleresse de procéder, en fin de chantier, aux travaux de peinture du plafond de l'arcade;
- le versement par la bailleresse d'une indemnité forfaitaire de 150 fr. par jour calendaire pendant la durée des travaux dans l'arcade;
- l'engagement du locataire de communiquer, dans la mesure du possible, tous documents comptables permettant de justifier l'indemnité sollicitée, dès que son comptable serait en mesure de les lui communiquer;
- le versement d'une somme de 5'000 fr. pour solde de tout compte et de toutes prétentions dans le cadre des procédures C/2\_\_\_\_\_/2014, C/3\_\_\_\_\_/2014 et C/4\_\_\_\_\_/2014;
- l'engagement du locataire de ne pas divulguer à des tiers tant l'existence que la teneur de la convention des parties.

**f.** Les travaux dans l'arcade de A\_\_\_\_\_ ont commencé le 12 avril 2016.

**g.** Par courrier du 11 juillet 2016 à la bailleresse, le locataire lui a notamment fait savoir que les rails électriques, côté vitrine et au centre avaient été déplacés et n'étaient plus à leur place initiale.

**h.** Par courrier du 24 août 2016, la bailleresse a informé le locataire que les travaux seraient achevés le 31 août 2016 et qu'aucun dédommagement ne lui serait versé à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2016.

Elle a ajouté que la position des rails était laissée en l'état, comme cela avait été décidé lors d'une séance ayant eu lieu au début du mois d'août, et que l'alimentation des rails et leur réglage minuterie avaient été testés par un électricien en présence du locataire et selon les besoins de ce dernier, le 22 août 2016. Le même nombre de luminaires existants seraient réinstallés à l'occasion de

l'aménagement des lieux par le locataire. S'agissant des crochets, ils seraient réinstallés le 31 août 2016.

**i.** Par courrier du 26 août 2016 à la bailleuse, le locataire l'a informée de ce que les indemnités d'un montant total de 20'320 fr. étaient dues au 31 août 2016. Il a également relevé que la problématique relative aux rails électriques permettant d'installer les spots n'était pas réglée. Le locataire a rappelé qu'il avait été convenu que l'entreprise de déménagement mandatée par la bailleuse ramènerait ses meubles dans l'arcade dès la fin des travaux de peinture, emménagement prévu dans le courant de la semaine du 5 septembre 2016. Enfin, il a sollicité de payer un demi-loyer pour le mois de septembre 2016, vu le temps nécessaire pour rapatrier ses affaires et les désagréments subis.

Par lettre du 30 août 2016, la bailleuse a indiqué que les spots, propriété du locataire, seraient posés selon les indications de ce dernier et que la fin de l'installation était prévue le 31 août 2016. L'entreprise de déménagement ramènerait les meubles dans l'arcade dès la fin des travaux de peinture effectués par le locataire, charge pour lui de reprendre le paiement du loyer dès le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

Par courrier du lendemain, le locataire a informé la bailleuse de ce que des travaux de peinture débuteraient dès le jour suivant dans la mesure où les déménageurs mandatés par celle-ci n'étaient pas disponibles avant la semaine suivante. Aussi, la remise des clés au locataire par l'architecte ne devait pas être considérée comme une restitution de l'arcade au locataire, la date de restitution à retenir devant être celle à laquelle le mobilier serait réinstallé dans les locaux, soit approximativement le 15 septembre 2016. Il a rappelé qu'il n'était pas redevable du loyer et que l'indemnité forfaitaire de 150 fr. par jour calendaire restait due, tant que les meubles n'auraient pas été livrés dans l'arcade.

Par pli du 2 septembre 2016, la bailleuse a indiqué au locataire que les déménageurs étaient disponibles depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016 et que la livraison des meubles avait été fixée au 6 septembre 2016, sur demande expresse du locataire qui souhaitait pouvoir terminer ses travaux de peinture préalablement. Elle a rappelé qu'il était redevable du loyer dès le 1<sup>er</sup> septembre 2016 et qu'aucune indemnité ne serait versée à compter de cette date.

**j.** Le 19 septembre 2016, D\_\_\_\_\_, gérante, s'est rendue dans les locaux en présence du locataire.

**k.** Par courrier du 28 septembre 2016, la bailleuse a indiqué au locataire que les locaux étaient exploitables à partir du 2 septembre 2016 et que l'état des lieux n'avait pas pu être effectué ce jour-là, dès lors que le locataire souhaitait procéder à des travaux de peinture. A la suite de quoi, le locataire avait réaménagé son

---

arcade, de sorte qu'un état des lieux n'était plus possible. Par conséquent, les locaux étaient réputés avoir été remis au locataire en parfait état.

Par pli du 30 septembre 2016, le locataire a précisé qu'un état des lieux avait eu lieu en présence de D\_\_\_\_\_ et que divers défauts avaient été constatés, dont un problème d'étanchéité entre le sol du couloir et les vitres. La date d'entrée dans les locaux avait été convenue au 15 septembre 2016 et une réduction de loyer de 25% dès cette date avait été admise, compte tenu du fait que les travaux se poursuivraient dans l'immeuble jusqu'à la fin de l'année en cours. Le locataire a réclamé un montant de 4'650 fr. à titre d'indemnités journalières dues pour le mois d'août 2016.

**l.** Par courrier du 10 octobre 2016 à la bailleresse, le locataire a notamment indiqué que le conseil de la bailleresse et D\_\_\_\_\_ s'étaient rendus sur place le 15 septembre 2106 et avaient constaté que le déménagement était en cours et que celui-ci s'était terminé le 16 septembre 2016 à 17h00. L'état des lieux avait donc eu lieu le 19 septembre 2016 à 9h00. Lors de l'état des lieux, D\_\_\_\_\_ avait proposé au locataire de déduire les indemnités non payées (période du 1<sup>er</sup> août au 15 septembre 2016) des loyers à venir, pour des questions pratiques, ce qu'il avait accepté. Il a également précisé qu'une réduction de loyer de 25% était insuffisante, compte tenu des nuisances induites par les travaux qui lui avaient causé un important préjudice à la suite de la fermeture de son commerce après trente-deux ans d'activité. Enfin, il a sollicité de recevoir une confirmation écrite des points convenus avec D\_\_\_\_\_, avant le 14 octobre 2016.

**m.** Par réponse du 2 novembre 2016, la bailleresse a rappelé que les déménageurs étaient disponibles dès le 1<sup>er</sup> septembre 2016 et que le déménagement avait été reporté en raison des travaux de peinture envisagés par le locataire. Elle a contesté le paiement d'une indemnité pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 septembre 2016. S'agissant des nuisances, la bailleresse a précisé que les travaux bruyants avaient eu lieu entre 7h00 et 9h00 et de 12h00 à 14h00, alors que le locataire était absent tous les matins.

**n.** Par courrier du 8 novembre 2016, le locataire a mis en demeure la bailleresse de payer immédiatement l'indemnité de 4'650 fr. pour le mois d'août 2016 et a sollicité une réduction de loyer de 25% selon la convention du 11 avril 2016.

Par réponse du lendemain, la bailleresse a indiqué qu'elle procéderait au paiement de l'indemnité et appliquerait la réduction de loyer de 25%. En outre, elle a mis en demeure le locataire de garantir l'accès à ses dépôts, afin que des travaux pour la pose d'un nouveau système de ventilation et le remplacement de la détection incendie puisse être exécutés.

**o.** Par courrier du 6 décembre 2016 à la bailleresse, le locataire a sollicité la modification de l'ajustement existant entre la porte d'entrée et la vitrine de

---

l'arcade, afin d'assurer une étanchéité complète et cela avant le 31 janvier 2017, à défaut de quoi il consignerait les loyers à échoir. Par ailleurs, il a sollicité que le chauffage soit augmenté, dans la mesure où le problème d'étanchéité créait d'importants courants d'air.

**p.** Par courrier du 19 décembre 2016, le locataire a informé la bailleuse de ce que la température des locaux était de 17-18 degrés et s'est réservé le droit de réclamer immédiatement l'exonération totale du loyer si la bailleuse ne remédiait pas au problème avant le 22 décembre 2016.

**q.** Par courrier du 12 janvier 2017, E\_\_\_\_\_ SA, mandataire de la bailleuse, a adressé un décompte pour les loyers de l'arcade et des deux dépôts pour la période de septembre 2016 à janvier 2017 et a réclamé le paiement d'un montant total de 11'314 fr. 90. Une réduction de 25% était appliquée pour les loyers de septembre 2016 à décembre 2016.

Par réponse du 26 janvier 2017, le locataire a contesté le montant réclamé mais a indiqué qu'il procéderait à son paiement, afin d'éviter une résiliation immédiate du bail, ce paiement ne devant pas être interprété comme la reconnaissance d'une quelconque obligation de sa part. La réduction de loyer de 25% devait s'appliquer au-delà du 31 décembre 2016 pendant la durée des travaux dans les arcades voisines.

**r.** A compter du 1<sup>er</sup> février 2017, le locataire a consigné les loyers (14L 2017 000011).

**s.** Par requête du 2 février 2017, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 13 mars 2017 puis portée devant le Tribunal, le locataire a conclu, principalement, à ce que le Tribunal dise et constate que l'arcade sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à Genève avait été restituée à A\_\_\_\_\_ le 16 septembre 2016, condamne la bailleuse à lui verser la somme de 2'250 fr. avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016 à titre d'indemnités pour perte de clientèle pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 septembre 2016, dise et constate la présence, dès le 16 septembre, des défauts soit les faux plafonds inclinés, l'isolation de l'arcade (température et bruit), le système de chauffage et d'éclairage de l'arcade, constate la validité de la consignation des loyers relatifs à l'arcade et aux deux dépôts à compter du 1<sup>er</sup> février 2017 par le locataire auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire, condamne la bailleuse à procéder, à ses frais et au plus tard dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, aux travaux de réparation suivants dans l'arcade : destruction du faux-plafond et construction d'un nouveau faux-plafond, installation des rails électriques et des crochets dans leur position initiale, selon l'indication du locataire, modification de l'installation

---

électrique afin de réinstaller le système triphasé, isolation complète de l'arcade et peinture des murs de l'arcade après exécution des travaux décrits ci-dessus.

Il a également requis une réduction de loyer de l'arcade et des deux dépôts de 100% à compter du 16 septembre et ce jusqu'à la date de réfection complète des travaux, l'attribution des loyers consignés en sa faveur, la condamnation de la bailleresse à lui verser la somme totale des loyers perçue en trop pour les mois de septembre 2016 à janvier 2017, soit 11'314 fr. 90, la condamnation de la bailleresse à lui verser la somme de 150 fr. par jour calendaire à titre d'indemnité pour perte de clientèle dès le 16 septembre 2016 et ce jusqu'à la date de réfection complète des travaux, à ce qu'il soit dit que cette indemnité serait exigible le dernier jour de chaque mois correspondant, à la condamnation de la bailleresse à lui verser une indemnité de 5'780 fr. pour les honoraires de son conseil avant la procédure, sous réserve de son droit d'amplifier ou de compléter ses conclusions en cours de procédure.

**t.** Des travaux ont été entrepris dans l'arcade voisine «F\_\_\_\_\_» à compter du 6 février 2017.

**u.** Des travaux ont eu lieu dans le grand dépôt du 6 au 17 mars 2017.

**v.** Par courrier du 10 avril 2017, divers propriétaires et exploitants d'arcades de la galerie C\_\_\_\_\_ ont déclaré que pendant la durée des travaux de septembre 2014 à avril 2017, des panneaux de chantier et des échafaudages masquaient l'entrée de certaines arcades et que la galerie était partiellement fermée, des problèmes de chauffage, de climatisation et de circulation d'air existaient, les activités avaient été perturbées par la présence de nombreux ouvriers durant la période des travaux, le chiffre d'affaires et la fréquentation de la galerie C\_\_\_\_\_ avaient considérablement baissé.

**w.** Par mémoire réponse du 14 juin 2017, la bailleresse a conclu principalement au déboutement du locataire de toutes ses conclusions, à la constatation que le loyer de l'arcade et des deux dépôts était dû par le locataire dès le 1<sup>er</sup> septembre 2016, à la constatation que le loyer avait été réduit de 25% pour la période de septembre à décembre 2016 et à ce qu'une réduction de 25% soit octroyée pour le mois de février 2017. En outre, elle a conclu à la libération, en sa faveur, des loyers consignés dès le mois de février 2017, sous déduction d'un montant de 668 fr. 10 correspondant aux 25% des loyers de l'arcade, ainsi que des deux dépôts pour le mois de février 2017.

**x.** Lors de l'audience du 20 septembre 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions et accepté la proposition du Tribunal de nommer G\_\_\_\_\_, comme expert, avec une mission d'expertise définie d'entente entre les parties le jour de l'inspection locale. Le Tribunal a ensuite procédé à l'interrogatoire des parties.

A\_\_\_\_\_ a déclaré que s'agissant de l'isolation des locaux, il n'y avait plus de problème de bruit, les travaux étant terminés, mais un problème de froid subsistait, qu'il avait subi tout l'hiver précédent et qu'il redoutait d'affronter. Après les travaux, des vitrages différents des précédents avaient été posés; un système comportant plusieurs panneaux reliés entre eux avec des joints avaient été installés. Avant les travaux, les deux portes touchaient jusqu'au sol; depuis lors, ce n'était plus le cas et des gommages en caoutchouc remplissait l'espace. Tant les joints des panneaux que ces gommages avaient un problème d'étanchéité. Avant les travaux, il pouvait régler le thermostat de 15 à 30 degrés et après, il était réglé depuis l'extérieur et bloqué pour avoir une température intérieure de 20 degrés en hiver. Ce n'était pas suffisant pour sa galerie.

Il avait une assurance de protection juridique qui payait les honoraires hors TVA de son avocat et il réduirait ses conclusions à cet égard le moment venu.

y. Par ordonnance du 25 septembre 2017, le Tribunal a ordonné une expertise, a commis à cette fin en qualité d'expert G\_\_\_\_\_ et a dit que la mission serait définie le jour de l'inspection locale.

z. Le 17 octobre 2017, le Tribunal a procédé à une inspection locale. Il a continué l'interrogatoire des parties et a entendu l'expert et des témoins à cette occasion.

A\_\_\_\_\_ a fait observer que deux des tableaux accrochés au mur avec des rails de suspension au-dessus n'étaient pas droits, ce que le Tribunal a constaté. Il a expliqué que le rail central n'était plus centré comme il l'était auparavant. Les spots qui étaient sur ce rail central ne pouvaient donc plus être utilisés depuis les travaux pour les tableaux côté murs, mais uniquement pour ceux côté vitrine, ce qui permettait une sorte d'éclairage indirect des tableaux côté murs. En ce qui concernait le deuxième rail, il était à 5 cm de la vitrine avant les travaux, alors qu'il était ensuite décalé à une distance de 15 cm de la vitrine. Etant trop décalé à l'intérieur de la galerie, il empêchait d'éclairer les tableaux fixés aux présentoirs et tournés côté extérieur.

G\_\_\_\_\_ a proposé de décaler les présentoirs eux-mêmes ce qui n'était pas possible selon A\_\_\_\_\_ car le passage à l'intérieur de la galerie devenait trop étroit. La galerie était pourvue de deux rails, chacun avec des spots, soit d'une part un rail central et d'autre part un rail proche des vitrines. S'agissant de l'éclairage, l'expert était d'avis que la solution la plus avantageuse pour tous était de maintenir la situation existence concernant les rails et de changer les lampes par des leds.

A\_\_\_\_\_ a indiqué envisager accepter cette solution pour autant que le coût de l'opération ne soit pas mis à sa charge.

L'expert a constaté que la porte d'entrée de la galerie et l'autre porte, qui était condamnée, étaient mal réglées et qu'apparemment les joints ne fonctionnaient

pas. Le joint sous les portes n'était pas jointif. L'expert a confirmé que le vitrage posé était visuellement performant et l'a vérifié à l'aide du test «dit du briquet».

Le chauffagiste de l'entreprise H\_\_\_\_\_, qui était présent dans le bâtiment lors de l'inspection locale, a confirmé qu'il y avait une consigne pour le bâtiment à 24 degrés. A\_\_\_\_\_ pouvait donc augmenter le thermostat jusqu'à 24 degrés. Le chauffagiste a toutefois précisé que par grand froid, si tous les locataires de l'immeuble mettaient leur chauffage à 24 degrés, la température ressentie serait inférieure dans les locaux.

**aa.** Lors de l'audience du 24 janvier 2018, le locataire a retiré la conclusion de sa demande du 7 avril 2017 relative au versement d'une indemnité pour les honoraires de son conseil.

**ab.** A l'audience du 4 juin 2018, le Tribunal a procédé à l'audition de témoins.

I\_\_\_\_\_ a déclaré que son arcade «F\_\_\_\_\_» avait été en travaux pendant plus d'une année, mais elle ne pouvait pas indiquer sur quelle période. Elle avait relevé des problèmes d'accès et de passage aux arcades et que celle de A\_\_\_\_\_ avait été bâchée. Sur présentation de photographies (pièce 31 locataire), elle a confirmé ce qu'elle avait déclaré. Les travaux lui avaient semblé interminables et elle avait cru que A\_\_\_\_\_ fermerait et ne reviendrait plus. Pendant les travaux, la fréquentation avait diminué en raison des passages encombrés et de l'installation de bandes rouges et blanches empêchant le passage. Ainsi, beaucoup de personnes faisaient le tour et il était également demandé aux personnes de ne pas passer.

D\_\_\_\_\_, gérante de l'immeuble concerné, a travaillé de janvier 2016 à mars 2017 auprès de la régie J\_\_\_\_\_, devenue K\_\_\_\_\_ et avait suivi les travaux dont il était question. Les vitrines, une porte coupe-feu, des plafonds, les faux-plafonds et les bouches d'aération avaient été changés. Elle ne se souvenait pas de la date de début ni de restitution de l'arcade litigieuse. A la fin des travaux, un état des lieux avec un architecte avait été effectué, afin de remettre les clés à A\_\_\_\_\_. Néanmoins, des problèmes étaient apparus et ce dernier n'avait pas réintégré ses locaux. Les problèmes relatifs au chauffage, à la fixation des luminaires et au poids que le plafond pouvait supporter pour les spots avaient été relevés à l'état des lieux. Les clés avaient été remises par la suite à A\_\_\_\_\_, mais elle ne savait pas combien de temps après l'état des lieux. Il lui semblait que A\_\_\_\_\_ avait fait des travaux de peinture, mais ne pouvait pas les situer dans le temps.

L\_\_\_\_\_, concierge, a confirmé être employé de la société H\_\_\_\_\_ qui s'occupait toujours de l'entretien du chauffage de l'immeuble où se situait l'arcade de A\_\_\_\_\_. Ce dernier l'appelait souvent pour lui dire qu'il faisait froid dans son arcade. Un thermomètre avait été posé pendant l'hiver 2016/2017. Aucun relevé n'avait été effectué, mais l'entreprise avait constaté de visu que les températures se situaient entre 18 et 20 degrés. Il ne se souvenait pas du problème technique lié au

chauffage, mais avec sa main, il avait pu constater que la soufflerie était faible. L'air passait sous les deux portes. La tâche de la société H\_\_\_\_\_ était de changer le filtre et d'assurer que la machinerie fonctionnait bien. Il se souvenait que A\_\_\_\_\_ avait mis un panneau indiquant que l'arcade était fermée pour cause de chauffage. Il ne se souvenait pas de la période de fermeture.

M\_\_\_\_\_, nettoyeur, était intervenu dans l'arcade de A\_\_\_\_\_ en remontant son matériel de l'entrepôt à l'arcade et en le nettoyant. Les travaux avaient duré une semaine et trois jours, mais il ne se souvenait pas de la date exacte. Le déménagement et le dépoussiérage étaient prévus dès le départ dans le bon de travail. L'entreprise avait respecté son cahier des charges et le temps qui lui avait été imparti. Il se souvenait avoir commencé les travaux avant un pont férié au mois de septembre et avait repris après ce pont. L'entreprise avait terminé à la fin de la semaine suivant le pont.

N\_\_\_\_\_, esthéticienne dans la galerie C\_\_\_\_\_, a confirmé avoir signé le courrier du 10 avril 2017 et que des travaux avaient eu lieu dans toute la galerie. Elle avait constaté en septembre 2016 des problèmes d'aération dans l'arcade de A\_\_\_\_\_ et des odeurs de colle, de peinture et généralement de chantier. Elle avait pu constater qu'il y faisait froid et qu'on sentait l'air froid s'introduire dans l'arcade. A\_\_\_\_\_ avait très froid et avait souvent fermé son arcade à cause du froid. Lors de l'hiver avant son audition, elle avait rendu visite à A\_\_\_\_\_, mais ne se souvenait pas s'il faisait froid ou non. Pendant les travaux, le commerce de A\_\_\_\_\_ s'était retrouvé caché pendant plusieurs mois par des bâches. Elle pensait que c'était de septembre 2016 à mars/avril 2017. Plus personne ne passait dans la galerie pendant les travaux. Le plafond était désossé et des ouvriers travaillaient partout.

O\_\_\_\_\_, architecte, s'est occupé des travaux de l'immeuble et a assuré le suivi des travaux et du chantier. Il a exposé que le chantier dans son ensemble s'était terminé en juin 2017. A la fin des travaux, A\_\_\_\_\_ avait demandé à pouvoir faire exécuter des travaux de peinture qui avaient duré une semaine. Son arcade avait ensuite pu être réaménagée. L'entreprise de déménagement était disponible dès le 1<sup>er</sup> septembre 2016. Le déménagement avait donc dû être décalé d'une semaine environ et avait duré plus longtemps que prévu car A\_\_\_\_\_ avait des exigences notamment sur le nettoyage de certains biens. Le déménagement s'était terminé mi-septembre. Après la réintégration dans les locaux, la régie l'avait d'abord informé des problèmes existants et par la suite, il avait su qu'il s'agissait notamment d'une porte qui n'était pas étanche, de crochets servant à fixer les lustres, de luminaires et de température. De son point de vue, il n'y avait aucun problème. Il s'agissait de détails. Les locaux avaient été rendus de la manière la plus appropriée. A la réception des locaux, la porte avait été jugée en bon état. Les crochets avaient déjà été déplacés avant la réception des locaux. Il précisait qu'il n'y avait pas une liberté totale de fixation de ces crochets à cause de la gaine

d'aération ou technique. Avant, les crochets étaient fixés dans la ventilation ce qui n'était pas idéal. Les luminaires devaient être reposés à l'identique et étaient orientables ce qui de son point de vue ne posait pas de problème à quelques centimètres près. Ils avaient finalisé des travaux de joints silicone sur les façades, au sol des vitrines. Il ne s'agissait que d'une partie, pas de l'ensemble. Lorsque la porte avait été livrée fin août, elle fermait bien, mais A\_\_\_\_\_ s'était plaint d'un problème lié au froid qui passait sous la porte. Il avait néanmoins envoyé un collaborateur pour la question de la porte et du froid qui n'avait rien relevé d'anormal. Plus tard, un expert avait été mandaté. Suite à la fin des travaux chez A\_\_\_\_\_, il s'était rendu deux fois dans son arcade pour planifier l'intervention de travaux suite aux doléances. Il n'avait constaté aucun problème de froid. Des ingénieurs s'étaient ensuite occupés de cette question. En face de l'arcade de A\_\_\_\_\_, des travaux avaient eu lieu et un enclos avait été installé sur toute la surface pendant le mois de février 2017. A côté de l'arcade, sur une petite partie, des travaux avaient eu lieu entre octobre et novembre 2016 pendant un gros mois. Selon lui, la visibilité de l'arcade avait été entravée pendant ces deux périodes de travaux uniquement. Le passage avait été entravé jusqu'à fin décembre 2016. Sur présentation de photographies, il a expliqué pourquoi des bâches avaient dû être installées. Fin février 2017, l'enclos avait été démonté.

P\_\_\_\_\_, directeur commercial du [café] «Q\_\_\_\_\_», a confirmé la teneur du courrier du 10 avril 2017 et que celui-ci avait été signé par le propriétaire dudit établissement. Il situait la fin des travaux à avril 2017 avec notamment l'enlèvement des échafaudages et l'habillage de la galerie. La fréquentation de la galerie était en forte baisse. Sur présentation de photographies, il avait confirmé l'état de la galerie. Le chantier avait évolué et certains éléments avaient été déplacés ou retirés au fur et à mesure. Il situait la réouverture de l'arcade concernée au second semestre 2016. Lors de ses visites chez A\_\_\_\_\_, il avait pu constater qu'il faisait froid et que l'on sentait par moment la bise. Il était arrivé souvent qu'un écriteau soit posé sur la porte de son arcade indiquant que cette dernière était fermée pendant plusieurs jours consécutifs. Ces fermetures concernaient l'hiver 2016/2017 et, durant l'hiver suivant, il n'avait pas constaté la même problématique liée au froid. Lors de ces visites durant l'hiver 2016/2017, il avait relevé que les gaines d'aération de l'arcade de A\_\_\_\_\_ n'étaient pas dans un état normal et qu'elles étaient notamment apparentes. A son souvenir, A\_\_\_\_\_ était très présent durant l'été, mais son arcade pouvait être fermée pendant la période de vacances. Il n'avait pas examiné toutes les autres arcades de la galerie, mais la situation de A\_\_\_\_\_ lui était connue.

R\_\_\_\_\_, architecte au sein de S\_\_\_\_\_ SA, a participé aux travaux de rénovation des vitrines de la galerie au rez-de-chaussée. Il se souvenait que A\_\_\_\_\_ souhaitait d'abord réaliser des travaux de peinture avant de réemménager. A la réception des travaux dans l'arcade, tout était en ordre. Environ six mois à une année plus tard, A\_\_\_\_\_ s'était plaint de problèmes d'étanchéité sous la porte et

le cadre des vitrines. Il s'était rendu dans l'arcade concernée aux fins de vérification et n'avait pas pu mettre sa main sous la porte, car le seuil de la porte arrivait jusqu'au sol. Environ un mois après la fin des travaux dans l'arcade de A\_\_\_\_\_, ils avaient fait exécuter des travaux de pose de joints silicone qui n'avaient pas été réalisés par l'entreprise concernée. Il avait eu connaissance des problèmes liés à la température de l'arcade en lisant les courriels de A\_\_\_\_\_ qui s'en plaignait. Il passait souvent devant son arcade. Il n'avait à son sens aucun problème de visibilité car environ 1m20 à 1m50 était destiné au passage. Il ne se souvenait pas de la période de présence de l'enclos devant l'arcade de A\_\_\_\_\_, mais c'était durant la période des travaux devant l'arcade «F\_\_\_\_\_». Ces travaux avaient duré deux mois au plus. Le passage reliant les deux axes était droit, mais comme il l'avait dit, un passage de 1m20 à 1m50 avait pu être laissé, les autres passages étaient larges et un passage de 2m50 en tout cas demeurait. Il n'a relevé aucun impact sur la visibilité de l'arcade de A\_\_\_\_\_. Les travaux du rez avaient touché la mise en conformité des normes du feu et l'aspect énergétique. Il avait notamment été question de travailler sur la mise en conformité du réseau électrique si cela était nécessaire et il avait fallu notamment intervenir sur les faux plafonds. Sur présentation de photographies, il a indiqué qu'elles étaient conformes à la situation présente sur le chantier. Sur présentation d'autres photographies, il a précisé que les photos avaient été prises après la fin des travaux de l'arcade «F\_\_\_\_\_» même s'il restait des finitions à exécuter à l'intérieur de cette arcade. A ce moment-là, l'enclos avait déjà été démonté.

T\_\_\_\_\_, ingénieur chez U\_\_\_\_\_ SA, a indiqué avoir démontré et remplacé les installations de chauffage et de ventilation dans l'arcade de A\_\_\_\_\_. En janvier 2017, la régie l'avait informé d'un problème de température dans l'arcade. Il avait donc posé une sonde à 1m50 du sol pour effectuer des relevés sur plusieurs jours, voire une semaine. Il avait constaté une température de 18 degrés dans l'arcade. Les données ne concernaient que la température et elles ne pouvaient pas relever des phénomènes liés par exemple à l'air et au vent, soit la température ambiante et non la température ressentie. Il avait changé les filtres de l'appareil de ventilation qui faisaient également chauffage. Suite à l'intervention, le problème avait été résolu car la température était remontée à plus de 20 degrés. L'intervention avait eu lieu quelques semaines après les plaintes de A\_\_\_\_\_, car il avait des problèmes pour accéder à l'arcade.

V\_\_\_\_\_, électricien auprès de l'entreprise W\_\_\_\_\_ SA, a confirmé que, lorsqu'il était allé dans l'arcade de A\_\_\_\_\_, ce dernier lui avait dit qu'il souhaitait conserver les anciens rails avec les anciens spots. Les rails et les spots avaient été démontés et remontés. Il avait reposé le tout sur les mêmes tiges qu'avant, mais A\_\_\_\_\_ lui avait dit que tout était décalé. En fait, c'était le nouveau vitrage décalé qui avait été déplacé vers l'extérieur. Il n'avait pas de cotes mais uniquement des photos. Pour lui, l'emplacement était le même.

**ac.** Par courrier du 7 mars 2018 au locataire, le locataire a produit un nouveau devis de la société X\_\_\_\_\_ SA d'un montant de 32'450 fr. 20 relatif à la pose de spots et a précisé que la bailleresse n'avait entrepris aucune démarche s'agissant de l'éclairage de l'arcade.

**ad.** Par courrier du 9 juillet 2018 au locataire, la bailleresse a indiqué que certains travaux avaient été effectués dans l'arcade concernée du 18 au 26 juin 2018 : déplacement du rail d'accrochage des tableaux, modification des crochets au plafond, ajustements nécessaires au seuil de porte et intervention de la société X\_\_\_\_\_. Il était précisé que la pose d'un nouveau seuil de portes devait intervenir à brève échéance.

**ae.** Par courrier du 20 août 2018 au locataire, la bailleresse a notamment confirmé que le seuil de porte avait été remplacé et que tous les joints en silicone fixés sur le bas des vitrines avaient été contrôlés et renforcés selon les besoins. Elle l'a informé de ce que les joints en caoutchouc autour du cadre de la porte n'avaient pas pu être remplacés, mais que les trous en bas du cadre fixe avaient été rebouchés avec du silicone.

**af.** Le 13 novembre 2018, la bailleresse a déposé ses plaidoiries écrites et persisté dans ses conclusions.

**ag.** Par écritures du 15 novembre 2018, le locataire a admis que la bailleresse avait entrepris des travaux de réparation de certains des défauts affectant l'arcade et par conséquent ne formulait pas de prétentions financières en réduction de loyer et en perte financière pour la période postérieure au 30 avril 2018, la bailleresse ayant accepté d'entreprendre les travaux à fin avril 2018.

Pour le surplus, il a persisté dans ses conclusions sous chiffres 1 à 3, 8 et 9. Les conclusions sous chiffres 11 à 13 ont été retirées et les conclusions sous chiffres 4 à 7 et 10 ont été modifiées en ce sens :

"4. Dire et constater la présence, dès le 16 septembre 2016, des défauts suivants dans l'arcade sise rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, [code postal] Genève : isolation de l'arcade (température et bruit), système de chauffage de l'arcade et système d'éclairage de l'arcade.

5. Donner acte à la bailleresse qu'elle avait remédié, à ses frais, aux défauts listés sous chiffre 4 avec effet au 31 août 2018.

6. Constater la validité de la consignation des loyers relative à l'arcade et aux deux dépôts effectués par le locataire pour la période du 1<sup>er</sup> février 2017 au 31 août 2018 auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire.

---

7. Accorder au locataire une réduction de loyer de l'arcade et des deux dépôts de 100% pour la période du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018.

10. Condamner la bailleuse à verser au locataire la somme de 150 fr. par jour calendaire au titre d'indemnité pour perte de clientèle pour la période du 16 septembre 2016 jusqu'au 30 avril 2018, soit une somme totale de 88'800 fr."

**ah.** La cause a été ensuite gardée à juger.

### **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).

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

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<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

**1.2** En l'espèce, par sa seule conclusion devant le Tribunal sous chiffre 10 de ses plaidoiries écrites, l'appelant a conclu à ce que l'intimée soit condamnée à lui verser un montant de 88'800 fr., de sorte que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 1 let. a CPC).

**1.3** Selon l'art. 311 al. 1 et 2 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 
2. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir déclaré irrecevables ses conclusions n° 2 et 3 en constatation, alors que les conclusions constatatoires étaient, selon lui, les conclusions n° 2 et 4 de ses plaidoiries écrites.

En l'espèce, il est exact que le Tribunal a déclaré irrecevable la conclusion n° 3 visant à la condamnation de l'intimée au paiement d'une indemnité pour la perte de clientèle, en lieu et place de la conclusion en constatation des défauts n° 4, ce que l'intimée ne conteste pas.

S'agissant d'une erreur de plume, le jugement querellé sera donc rectifié en ce sens et la question de l'indemnité précitée pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 septembre 2016 sera traitée ci-après sous chiffre 3.2.

3. L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir établi inexactement les faits et violé les art. 259a, 259d et 259e CO.

**3.1** Lorsque apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose, une réduction proportionnelle du loyer, des dommages-intérêts et la prise en charge du procès contre un tiers. Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 1 et 2 CO).

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, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 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, 2002, p. 23s.; HIGI, Zürcher Kommentar, n° 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2).

Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18 degrés constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 du 14 mars 2005; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121). Il y a une part de subjectivité dans la perception du froid, liée aux caractéristiques propres à chaque individu. A cet égard, une personne dont la sensibilité au froid n'est pas hors du commun devrait pouvoir se tenir dans son logement sans avoir à revêtir des habits particulièrement chauds. La Cour de justice a estimé qu'il n'était pas normal pour un logement avec confort que la température ne soit que de 17 à 18 degrés, de sorte que les visiteurs doivent garder leur manteau ou leur veste. L'expérience générale de la vie enseigne qu'il s'agit là d'une température au-dessous de laquelle l'occupation d'un

appartement est inconfortable, mises à part les périodes d'activités ménagères (ACJC/719/2002 du 31 mai 2002 consid. 3).

Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué peuvent constituer des défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (ACJC/1023/2013).

C'est au locataire qui entend de s'en prévaloir d'apporter la preuve de l'existence du défaut (art. 8 CC).

**3.2** L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que l'arcade avait été en état d'être exploitée à compter du 17 septembre 2016, de sorte qu'il doit être exonéré de l'entier du loyer pour la période du 1<sup>er</sup> au 15 septembre 2016, conformément à l'accord entre les parties du 11 avril 2016.

En l'espèce, la procédure a permis d'établir que les travaux dans l'arcade de l'appelant se sont terminés le 31 août 2016 et que ce dernier avait été informé du fait que les déménageurs étaient disponibles à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2016 pour réinstaller le mobilier et les marchandises dans son arcade. Toutefois, à la fin du chantier, l'appelant a lui-même décidé de reporter cette installation à la deuxième semaine de septembre 2016 pour faire entreprendre des travaux de peinture dans son arcade à ses propres frais. A l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que la date de restitution de l'arcade à l'appelant est intervenue en date du 1<sup>er</sup> septembre 2016, ce dernier ayant eu la possibilité de la réintégrer à cette date. Le grief de l'appelant est ainsi infondé.

Il découle de ce qui précède que la conclusion de l'appelant visant à obtenir un montant de 2'250 fr. plus intérêts au titre d'indemnité pour perte de clientèle pour la même période du 1<sup>er</sup> au 15 septembre 2016 devra être rejetée pour les mêmes motifs.

Partant, le jugement querellé sera confirmé sur ces deux points.

**3.3** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les périodes des défauts liés au système de chauffage et à l'absence de visibilité.

**3.3.1** S'agissant du problème lié au système de chauffage, l'appelant soutient qu'il a été résolu à la fin du mois d'avril 2018, soit au même moment que celui de l'isolation de l'arcade.

Les premiers juges ont retenu que le défaut lié au chauffage avait pris fin suite au changement des filtres de l'appareil de ventilation, de sorte qu'au début de l'année 2017, la température était remontée à plus de 20 degrés.

Le témoin P\_\_\_\_\_ a confirmé que l'appelant avait fermé son arcade en raison du froid durant l'hiver 2016/2017 et que bien qu'ayant fréquenté l'arcade également durant l'hiver 2017/2018, il n'avait pas constaté le même problème lié au froid, contrairement à ce que soutient l'appelant. Le témoin N\_\_\_\_\_ a confirmé lors de l'hiver 2017/2018 que la situation était meilleure dans son arcade, même si elle ne se souvenait pas s'il faisait froid ou non dans l'arcade de l'appelant.

Les explications de l'appelant au sujet de la température ambiante et celle ressentie ne permettent pas d'arriver à une autre conclusion, du fait qu'il y a lieu de distinguer le problème lié au manque de chauffage de celui relatif à l'isolation de l'arcade.

Par conséquent, les premiers juges ont retenu à raison que le défaut lié au chauffage avait pris fin au mois d'avril 2017, de sorte que le grief de l'appelant est infondé.

**3.3.2** L'appelant soutient que le défaut résultant de l'absence de visibilité de l'arcade a duré jusqu'au mois de mars 2017 compris, soit également après la fin des travaux dans l'arcade voisine «F\_\_\_\_\_», comme l'ont confirmé, selon lui, les témoins N\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_.

Les premiers juges ont retenu l'absence de visibilité de la galerie découlant des travaux dans les arcades voisines du mois de septembre au mois de décembre 2016 ainsi que pour le mois de février 2017, l'intimée ayant admis également une réduction du loyer pour ce dernier mois en raison de la présence d'un enclos devant l'arcade voisine «F\_\_\_\_\_».

En l'espèce, la période exacte de l'absence de visibilité n'a pas pu être établie par la procédure.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, les témoins N\_\_\_\_\_, I\_\_\_\_\_ et P\_\_\_\_\_ n'ont pas été en mesure d'amener plus de précisions sur ce point.

Aucune constatation inexacte des faits ne peut dès lors être admise.

Il s'ensuit que la Cour retiendra à l'instar des premiers juges que l'absence de visibilité de la galerie a porté sur les mois de septembre à décembre 2016 et le mois de février 2017, à l'exclusion du mois de mars 2017.

- 4. 4.1** A teneur de la loi, 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 (art. 259d CO).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 507 consid. 4.1).

La jurisprudence a retenu pour des nuisances occasionnées par un chantier voisin, des réductions de loyer de 25% pendant deux ans (ACJC/467/1996), 35% pour de sérieuses immissions en raison d'un chantier voisin (BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, 2017, p. 436), 37% en moyenne pour deux chantiers voisins perturbant l'activité d'un cabinet d'ophtalmologie (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_377/2004 du 24 octobre 2005), 60% pour un chantier de démolition/reconstruction affectant l'activité d'une agence de placement (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005) et 60% pour les nuisances liées à la transformation d'un hôtel (bruit et poussière) ayant entraîné une perte de clientèle pour l'arcade du locataire dont la visibilité a été réduite et l'accès a été rendu plus difficile en raison de la fermeture des deux entrées (ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009).

En matière commerciale, la jurisprudence admet une réduction entre 10% et 25% en cas de ventilation et chauffage défectueux (ATF 130 III 504). Une réduction de 25% a été admise en cas de chauffage insuffisant d'un restaurant (ACJC/131/2008 du 4 février 2008). Dans le cas d'un atelier de mécanique pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13 degrés au lieu de la moyenne minimale de 15-16 degrés), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 9 octobre 2006). Une réduction de 10% a été octroyée en raison d'une température inférieure à 15 degrés pendant la période hivernale d'un garage (ACJC/37/2009 du 12 janvier 2009).

Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer - par exemple parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4) - une appréciation en équité est admissible. Le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n° 14 ad art. 259d CO). Il tient

également compte des particularités de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C\_219/2005 précité consid. 2.4 *in fine*).

Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoie pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout loyer. Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque l'usage des locaux est temporairement impossible ou difficile à l'excès (LCHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 315).

**4.2** L'appelant soutient en l'espèce qu'au vu de l'usage prévu de la chose louée, de l'intensité de chaque défaut pris individuellement, du fait que ceux-ci se sont combinés durant de très longues périodes, la réduction doit être équivalente à l'entier du loyer du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018, du fait que l'arcade est occupée par une galerie d'art avec les exigences spécifiques qui en découlent, comme une bonne visibilité, un éclairage performant et une température agréable.

S'agissant de ces exigences, le Tribunal a correctement appliqué la jurisprudence, ayant apprécié objectivement notamment la destination des locaux prévue par le contrat entre les parties, à savoir l'exploitation d'un commerce d'objets d'art, l'environnement des locaux y compris leur visibilité et l'ampleur des nuisances pour se prononcer sur l'existence des défauts et la quotité des réductions.

Le Tribunal a considéré qu'au sujet du système de chauffage de l'arcade, il pouvait être retenu que la température d'une galerie d'art devait être la même que celle d'un logement et que s'agissant du système d'éclairage, le déplacement des nouveaux rails de quelques centimètres par rapport aux anciens constituait un défaut engendrant une réduction de loyer précise.

Une réduction de l'entier du loyer ne se justifie pas en l'espèce, dans la mesure où l'usage de l'arcade et encore plus des dépôts n'étaient pas impossible, ni difficile à l'excès sur toute la durée du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018.

La convention du 11 avril 2016 conclue par les parties prévoyait une réduction totale du loyer, limitée à la période des travaux dans les locaux en cause, empêchant leur utilisation.

Enfin, le Tribunal a accordé une réduction de loyer de 10% du fait de l'exécution des travaux dans le grand dépôt de l'appelant du 6 au 17 mars 2017 à raison d'une durée quotidienne de 3h30, restreignant à hauteur de ce pourcentage l'usage de ce dépôt.

Par conséquent, le grief de l'appelant est infondé.

- 5.** L'appelant fait grief aux premiers juges de ne pas s'être basé sur la convention du 11 avril 2016 pour chiffrer son préjudice consécutif à sa perte de clientèle pour la période du 16 septembre 2016 au 30 avril 2018.

**5.1** Si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO).

L'octroi d'une indemnisation en vertu de l'art. 259e CO est subordonnée à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur laquelle est présumée. Il appartient au locataire de démontrer que la chose louée est affectée d'un défaut et qu'il en a subi un préjudice (BOHNET/CARRON/MONTINI, op. cit., n. 3 et 35s ad 259e CO).

**5.2** En l'espèce, les premiers juges ont retenu à raison que le montant de l'indemnité convenue entre les parties avait été fixé pour la période durant laquelle les travaux impliquaient la fermeture de l'arcade litigieuse, alors que les locaux pouvaient être à nouveau exploités dès le mois de septembre 2016.

Il n'est pas envisageable de reprendre la teneur de la convention entre les parties pour une autre période que celle arrêtée par celles-ci, alors que les circonstances ne sont pas les mêmes. Il n'est pas établi que les parties auraient considéré un montant équivalent, ce que l'appelant a échoué à démontrer.

En outre, la perte effective de clientèle n'a pas non plus été établie par l'appelant, qui supporte le fardeau de la preuve.

Le jugement entrepris sera dès lors confirmé sur ce point.

- 6.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 10 avril 2019 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/211/2019 rendu le 12 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2126/2017.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Déclare irrecevables les conclusions n° 2 et 4 de A\_\_\_\_\_ prises dans ses plaidoiries écrites.

Confirme le jugement entrepris 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; Madame Zoé SEILER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maité VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.*