

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23556/2010

ACJC/202/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 18 FEVRIER 2013**

Entre

**Madame A\_\_\_\_\_ et Monsieur B\_\_\_\_\_**, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012, comparant par Me Jacques Berta, avocat, 7, rue Versonnex, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

**C\_\_\_\_\_**, ayant son siège \_\_\_\_\_ Genève, intimée, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, 23, quai des Bergues, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 20.02.2013.

---

## **EN FAIT**

**A. a.** Par jugement du 26 avril 2012, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 10% le loyer de la surface de vente louée par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ au rez-de-chaussée de l'immeuble 6, rue D\_\_\_\_\_ à Genève, du 3 janvier au 23 septembre 2009 (ch. 1), réduit de 5% le loyer de cette surface du 1<sup>er</sup> mai 2009 au 10 février 2010 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

**b.** Par acte déposé le 30 mai 2012 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ forment appel de ce jugement. Ils concluent à l'annulation de celui-ci, à la réduction de 20% du loyer de la surface de vente louée au rez-de-chaussée de l'immeuble 6, rue D\_\_\_\_\_ à Genève, du 15 janvier 2007 au 30 juin 2012, à une réduction supplémentaire de 10% dudit loyer du 15 janvier 2007 au 14 février 2008, à une réduction supplémentaire de 15% dudit loyer du 3 janvier 2009 au 23 septembre 2009 et à une réduction supplémentaire de 10% dudit loyer du 1<sup>er</sup> mai 2009 au 10 février 2012.

**c.** C\_\_\_\_\_ a adressé son mémoire de réponse à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice le 4 juillet 2012. Elle s'en rapporte à la justice s'agissant de la recevabilité de l'appel interjeté le 30 mai 2012 par B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_. Sur le fond, elle conclut à la confirmation du jugement querellé et au déboutement des Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_.

**d.** Les parties ont été informées le 8 août 2012 par le greffe de la Cour de la mise en délibération de la cause.

**B.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

**a.** C\_\_\_\_\_ (ci-après : C\_\_\_\_\_ ) est propriétaire de l'immeuble sis 6, rue D\_\_\_\_\_ à Genève.

**b.** Suite au décès de E\_\_\_\_\_ le 11 octobre 1997, ses enfants, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont repris le contrat conclu le 10 octobre 1989, intitulé "bail à loyer et contrat de collaboration", qui le liait, comme locataire, à C\_\_\_\_\_ (pces 1 et 2 app.; pv. de cp du 14.02.2011), et portait sur une surface de vente nette de 52 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, face au restaurant F\_\_\_\_\_.

L'art. 2.1 stipulait que *"l'emplacement et la surface de vente exactes sont entourés en rouge sur le plan annexé. Un changement de place ne peut être envisagé que d'un commun accord"*. L'art. 7.1 disposait par ailleurs que *"toutes modifications et adjonctions au présent contrat ainsi qu'aux plans annexés ne sont valables que si elles ont été faites par écrit. Elles doivent faire l'objet d'un avenant faisant partie*

---

*intégrante du contrat. Toute autre décision ne figurant pas par écrit sera considérée comme nulle et non avenue"* (pce 1 app.).

Le contrat était conclu pour une durée de deux ans à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1990. Il était tacitement reconductible d'année en année. Le loyer s'élevait à 320'000 fr. par an ou à 20% du chiffre d'affaires annuel si ce dernier dépassait 2'500'000 fr. (pce 1 app).

**c.** E\_\_\_\_\_ y exploitait une boutique à l'enseigne "G\_\_\_\_\_", inscrite au Registre du commerce, qui était son unique point de vente de bijoux et de montres. Actuellement et depuis une dizaine d'années, celle-ci ne demeure active que dans son domaine de base qu'est la bijouterie et la joaillerie. Ses marchandises s'étaient dans une gamme de prix allant de quelques centaines à plusieurs dizaines de milliers de francs, car elles comportent des pièces de haute joaillerie (pv. de tsp du 17.03.2011, p. 1 et 2). Sa clientèle est constituée de fidèles clients et de touristes (pv. de cp du 14.02.2011).

Jusqu'en l'an 2000, la boutique G\_\_\_\_\_ était située au rez-H\_\_\_\_\_, au centre du magasin, dans le prolongement de la bijouterie C\_\_\_\_\_ située à l'entrée du magasin, et à côté du magasin I\_\_\_\_\_ qui vendait principalement des bijoux ainsi que des montres SWATCH (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 1; pv. de tsp du 17.03.2011, p. 3).

**d.** Fin 1999, les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, bien que réticents initialement, ont accepté de déménager à l'entrée de ce rez, selon eux suite aux assurances de C\_\_\_\_\_, soit pour elle J\_\_\_\_\_, qu'ils seraient ainsi intégrés à une entité consacrée à la bijouterie, du fait notamment du voisinage du magasin I\_\_\_\_\_. J\_\_\_\_\_ leur a indiqué que la bijouterie C\_\_\_\_\_ déménagerait au centre du magasin, ce qui a été le cas (pv. de cp du 14.02.11, p. 2; pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 2; cf. pce 7 app.). Les locataires ont investi environ 200'000 fr. pour installer leur nouveau stand et mettre des parois murales (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 2).

Interrogé par le Tribunal, C\_\_\_\_\_, soit pour elle K\_\_\_\_\_, a dit ne plus se souvenir si la proximité immédiate du magasin I\_\_\_\_\_ avait ou non constitué une condition *sine qua non* pour que les locataires acceptent de déménager. Il a en revanche affirmé que ceux-ci ne s'étaient pas plaints par écrit suite au départ de ce voisin, en 2007. Les locataires, au contraire, disent avoir régulièrement fait part de leur mécontentement à ce sujet (pv. de cp du 14.02.2011; pces 31 à 36 app.).

**e.** En raison de l'important chantier de rénovation visant à permettre à moyen terme le développement [du magasin], C\_\_\_\_\_ a proposé rétroactivement aux Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ une modification de leur contrat, par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2000 (pce 3 app.).

---

Il a ainsi été prévu que les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ loueraient un emplacement de 49.4m<sup>2</sup> sis au rez-de-chaussée H\_\_\_\_\_ (sur la gauche de la porte d'accès du magasin), à d'autres conditions qu'initialement.

Une nouvelle échéance du bail a ainsi été fixée au 31 décembre 2006 avec une clause de reconduction tacite d'année en année (pce 3 app.).

Le loyer minimum est demeuré inchangé, soit 320'000 fr. par an. Si le chiffre d'affaires annuel excédait 2'500'000 fr., le loyer équivalait à 13% dudit chiffre (pce 3 app.).

Les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ont pas contresigné cet avenant (pce 3 app.).

**f.** Les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont été indemnisés à hauteur de 40'000 fr., en raison des nuisances inhérentes aux travaux (pv. de cp du 14.02.2011).

**g.** Par courrier du 16 mai 2001, les locataires ont fait part à la bailleuse de leur inquiétude quant à la baisse de leur chiffre d'affaires constatée depuis la redispotion de leur stand et sollicité qu'une solution soit trouvée dans les meilleurs délais. Ils ont réitéré leur demande d'obtention d'un nouvel emplacement plus centré et plus visible, en joignant des ébauches de plans (non produits dans le cadre de la présente procédure) à leur lettre (pce 33 app.).

L'employé de G\_\_\_\_\_ explique la baisse du chiffre d'affaires par le déménagement de la bijouterie C\_\_\_\_\_ et par le fait que sa clientèle était habituée à la trouver au centre. L'emplacement de G\_\_\_\_\_ était moins visible que celui de I\_\_\_\_\_ (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 2).

**h.** Tout en indiquant qu'aucun changement n'était envisageable à ce moment, C\_\_\_\_\_ a suggéré aux locataires de développer leur activité à leur emplacement actuel. C\_\_\_\_\_ a également proposé de refaire un point de la situation à la fin de l'année et de débattre éventuellement à ce moment d'une légère correction du loyer pour 2002 (pce 34 app.).

**i.** Par courrier du 5 février 2002, C\_\_\_\_\_ a informé les locataires qu'aucun changement d'emplacement de leur surface de vente n'était prévu et qu'un point de situation serait fait au mois de septembre. Selon ce courrier, le loyer était désormais fixé, d'entente entre les parties, à 10% du chiffre d'affaires annuel, et à 11% au cas où celui-ci dépasserait 2'200'000 fr. (pce 4 app.).

**j.** Lors d'une réunion qui s'est tenue le 13 septembre 2006, les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se sont vu notifier une résiliation de leur bail. A cette occasion, ils ont par ailleurs été informés du départ du magasin I\_\_\_\_\_ pour la mi-janvier 2007 (pce 9 app.).

---

Par procès-verbal de conciliation du 20 septembre 2007, les parties ont convenu d'une unique prolongation de bail jusqu'au 30 juin 2012 (pce 5 app.).

**k.** Dès début 2007, C\_\_\_\_\_ a procédé au réaménagement total de son magasin, en commençant par le sous-sol. L'idée maîtresse était de créer une harmonie logique entre les différents secteurs de vente (monde de la femme, de l'homme, de l'enfant, du bien-être, de la papeterie, etc). Le secteur "tout pour la maison" a été créé au sous-sol par le biais d'une excavation en-dessous du rez-L\_\_\_\_\_. L'inauguration a eu lieu en septembre 2009. Les derniers travaux ont été ceux réalisés au rez-H\_\_\_\_\_ (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 5). Les seules exceptions à cette uniformité sont l'opticien M\_\_\_\_\_ et G\_\_\_\_\_, du fait qu'ils n'appartiennent pas au groupe C\_\_\_\_\_ (pv. de tsp du 17.03.2011, p. 3).

Durant ces travaux, certaines vibrations étaient perceptibles depuis le stand G\_\_\_\_\_ (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 3).

**l.** Par courrier du 22 janvier 2007, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ se sont, par l'intermédiaire de leur avocat, plaints auprès de C\_\_\_\_\_, soit pour elle son directeur J\_\_\_\_\_, du départ, le 15 janvier 2007, de la boutique I\_\_\_\_\_ et de l'installation à sa place de bacs de marchandises bradées et de peu de valeur. Ils ont allégué subir une perte de visibilité en raison de la dissimulation de leur boutique par la paroi des bijoux fantaisie «N\_\_\_\_\_» et du fait qu'ils ne bénéficiaient plus du visuel de l'enseigne I\_\_\_\_\_ qui entraînait la clientèle dans leur zone. Ils se sont également plaints d'une perte de standing et ont mis la bailleuse en demeure d'installer une surface de vente d'une qualité comparable à celle du magasin I\_\_\_\_\_ et requis, jusqu'à exécution de ce qui précède, une réduction de leur loyer de 40% depuis le 15 janvier 2007. Ils ont précisé être néanmoins disposés à eux-mêmes changer d'emplacement, pour retourner dans le centre du magasin ou à sa proche périphérie, comme c'était le cas avant l'année 2000 (pce 7 app.; pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 2).

Jusqu'au départ de I\_\_\_\_\_, l'employé de G\_\_\_\_\_ a qualifié la place occupée par cette dernière d'intéressante (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 2).

**m.** Tout en refusant d'entrer en matière sur ces prétentions pécuniaires, motif pris notamment du silence du contrat de bail quant à la nature de l'environnement de l'espace occupé par G\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_ a assuré à ses locataires, par courrier du 23 janvier 2007, que la situation n'était que provisoire puisqu'il était prévu que le secteur, dès février 2007, soit réaménagé avec de la marchandise "*correspondant davantage à son environnement*" (pce 8 app.).

**n.** Par courrier du 15 février 2007, G\_\_\_\_\_ a admis que son bail était muet sur les marchandises avoisinant sa surface de vente. Elle a allégué avoir cependant reçu l'assurance de C\_\_\_\_\_ que son emplacement demeurerait dans la «zone

---

thématique bijouterie or-horlogerie» (pce 9 app.). C\_\_\_\_\_ n'a pas répondu à cette lettre.

**o.** Après des travaux d'aménagement effectués fin 2007, l'opticien M\_\_\_\_\_ s'est installé le 14 février 2008 à côté de G\_\_\_\_\_, à l'emplacement précédemment occupé par le magasin I\_\_\_\_\_ (pv. de cp du 14.02.2011; PV d'enquêtes du 20.12.2011, p. 7). Les nuisances liées aux travaux d'aménagement ont duré environ deux mois selon l'employé de G\_\_\_\_\_ (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 3).

Selon O\_\_\_\_\_, sous-directeur de C\_\_\_\_\_ Genève de 2004 à 2010, l'installation du stand de l'opticien a duré au maximum un mois, sans générer de réelles nuisances. Il n'y a pas eu de gros travaux ni de doléances particulières pour ce chantier (pv. d'enquêtes du 20.12.2011, p. 3). M\_\_\_\_\_ a expliqué que les travaux d'aménagement intérieur, qui avaient eu lieu de jour uniquement, avaient duré 15 jours. Parmi les travaux à charge de sa société, il n'y avait pas eu de travaux lourds nécessitant des marteaux piqueurs. Le sol avait été livré par C\_\_\_\_\_, sans qu'il sache quand il avait été posé (pv. d'enquêtes du 20.12.2011, p. 7).

**p.** C\_\_\_\_\_, soit pour elle K\_\_\_\_\_, a expliqué qu'elle estimait que des lunettes, de même que des foulards et autres accessoires, correspondaient à l'environnement d'une bijouterie puisque les lunettes, aujourd'hui, étaient bien plus un accessoire de mode qu'un outil de vue (pv. de cp du 14.02.2011). J\_\_\_\_\_, directeur au sein du groupe C\_\_\_\_\_ (Genève) de juin 2005 jusqu'à avril 2010, a également été de cet avis (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 6).

**q.** Les 27 décembre 2007 et 19 février 2008, les locataires ont derechef requis une réduction de leur loyer, cette fois en raison des nuisances sonores provoquées par les travaux de réaménagement de leur zone, commencés le 3 janvier 2008, à l'origine d'une baisse de 30% de leur chiffre d'affaires par rapport à celui de 2007, en soi déjà altéré par rapport à ceux des années précédentes, du fait du départ de I\_\_\_\_\_ (pces 10 et 11 app.).

**r.** Dès l'automne 2008, les locataires ont demandé à être impliqués dans le projet d'aménagement du futur rez-H\_\_\_\_\_ (pce 12 app.).

**s.** Dès fin 2008 (durant 4 ou 5 mois autour du stand de G\_\_\_\_\_), les travaux au rez-de-chaussée, soit ceux qui ont engendré le plus de nuisances pour G\_\_\_\_\_ (poussière, éclairage déficient, problèmes d'organisation), ont eu lieu. De manière générale, ce réaménagement a découragé la clientèle (pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 3).

**t.** C\_\_\_\_\_ a décidé la création d'une zone "bijoux or", ailleurs qu'à l'endroit de l'espace occupé par G\_\_\_\_\_. Celle-ci s'est ainsi retrouvée dans un secteur comportant, d'une part, l'opticien M\_\_\_\_\_ et d'autre, part, un magasin de bijoux fantaisie, de lunettes, chaussettes et autres articles (cf. pce 18 app.).

---

Selon A\_\_\_\_\_, C\_\_\_\_\_, soit pour elle O\_\_\_\_\_, lui aurait à l'époque proposé d'intégrer cette nouvelle zone "bijoux or", puis aurait changé d'avis, sans explication (pv. de cp du 14.02.2011).

**u.** En date du 11 février 2009, les locataires ont proposé à O\_\_\_\_\_ de permuter leur place avec la bijouterie fantaisie (pce 14 dem.; pv. d'enquêtes du 07.11.2011, p. 3).

**v.** Par courriers des 17 février 2009, 26 février 2009 et 1<sup>er</sup> mai 2009 et oralement, lors d'une entrevue le 30 mars 2009, C\_\_\_\_\_ a rappelé aux Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ que le bail ne prévoyait pas une mise à disposition de surfaces à un endroit déterminé mais que tout serait mis en œuvre pour que le stand G\_\_\_\_\_ soit visible et intégré au mieux au nouvel étage. C\_\_\_\_\_ a également expliqué ne pas pouvoir satisfaire les souhaits des Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, eu égard aux engagements pris avec ses fournisseurs, auxquels avait été proposé un projet d'univers de bijouterie sur 300 m<sup>2</sup>, avec un centre, impossible à modifier désormais (pces 17 et 20 app.; pce 4 int.). Entendu en comparution personnelle, C\_\_\_\_\_, soit pour elle K\_\_\_\_\_, a déclaré que même si G\_\_\_\_\_ avait fait sa demande antérieurement, il aurait sans doute été impossible d'y accéder, pour une question de profondeur des stands. Il a ajouté qu'une rocade entre G\_\_\_\_\_ et l'un des stands de vente de foulards, sis en face de l'univers bijouterie, à l'emplacement qui était le sien initialement, n'entrait pas non plus en considération, en raison des travaux de désengagement des escalators qui avaient diminué l'espace disponible (pv. de cp du 14.02.2011).

C\_\_\_\_\_ a au surplus soutenu que la régression constante des ventes de G\_\_\_\_\_ n'était pas due à son emplacement, excellent selon elle puisque située face à l'une des entrées principales. Elle en veut pour preuve que les ventes du secteur bijouterie de C\_\_\_\_\_ étaient, elles, en augmentation permanente (pce 20 app.).

**w.** Pour les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, le réaménagement des surfaces voisines de la leur est un défaut de la chose louée puisqu'il équivaut à un changement de place imposé, prohibé par le contrat de bail initial. Ils ont ainsi mis en demeure la bailleresse, par pli du 18 mai 2009, de revoir son projet d'aménagement du rez-H\_\_\_\_\_, sous menace de consigner leur loyer, et exigé une réduction de ce dernier. Dans le même temps, ils ont sollicité de la bailleresse qu'elle remédie aux dégâts constatés suite aux travaux effectués (pce 21 app.).

**x.** Dans sa réponse du 15 juin 2009, C\_\_\_\_\_ a contesté l'existence d'un défaut, motif pris de l'absence de mention dans le bail d'un quelconque droit à un emplacement spécifique ou d'un droit de regard sur le genre d'activités pratiquées sur les surfaces environnantes (pce 22 app.).

**y.** Fin juin 2009, A\_\_\_\_\_ et O\_\_\_\_\_ se sont rencontrés, aux fins de résoudre les questions du plafond et de l'éclairage de l'espace occupé par G\_\_\_\_\_, endommagé lors de travaux effectués quelques années auparavant, ainsi que celles

---

relatives à l'installation par le stand de bijoux fantaisies voisin d'un mur de lunettes C\_\_\_\_\_ et la suppression d'une enseigne publicitaire de G\_\_\_\_\_ (cf. pces 24 et 25 app.).

Selon un procès-verbal du 30 juin 2009, non signé par les parties, A\_\_\_\_\_ aurait, lors de cette entrevue, renoncé à exiger le déplacement de la paroi de lunettes (pce 25 app.).

**z.** Par courrier du 27 juillet 2009, les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont finalement sollicité la suppression de la paroi de lunettes d'ici au 4 août 2009 et la suspension des autres travaux décidés le 30 juin 2009 (pce 24 app.).

**aa.** C\_\_\_\_\_ s'est dite prête à supprimer la paroi, moyennant renonciation par les locataires à toute autre revendication, ce à quoi ils se sont refusés (pces 27 et 28 app.).

**bb.** Par courriers des 26 août et 9 septembre 2009, les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ n'ont pas contesté la teneur du procès-verbal du 30 juin 2009 et ont indiqué que leur détermination définitive figurait dans leur lettre du 28 juillet 2009 (pces 26 et 28 app.).

**cc.** Le 17 septembre 2009, C\_\_\_\_\_ s'est engagée à procéder aux travaux figurant dans le procès-verbal du 30 juin 2009 et à enlever la paroi de lunettes (pce 29 app.).

**dd.** Les parties ont signé un descriptif des travaux convenus le 11 janvier 2010 (pces 30 à 31 app.). Les travaux ont débuté le 22 février 2010 et devaient se terminer le 1<sup>er</sup> mars 2010 (pces 32 app. et 5 int.).

**ee.** La paroi de lunettes est restée cinq ou six mois. L'enseigne publicitaire a été supprimée en mai 2009, en même temps que la paroi était érigée, avant d'être remplacée en février 2010 (pv. d'enquêtes du 07.11.11, p. 3; pv. d'enquêtes du 20.12.2011, p. 3). La réinstallation de l'enseigne a «pris un bon mois» car A\_\_\_\_\_ a longtemps tergiversé sur le type d'enseigne qu'elle voulait (pv. d'enquêtes du 20.12.2011, p. 3).

**C. a.** Le 28 septembre 2010, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont assigné C\_\_\_\_\_ devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Ils faisaient valoir que la modification de l'environnement autour de la surface louée constituait un défaut. Ils sollicitaient par conséquent le déplacement dudit point de vente dans la "zone thématique bijoux/or" du magasin, située au rez-de-chaussée. Les locataires sollicitaient une réduction de leur loyer de 40% depuis le 15 janvier 2007 jusqu'à l'exécution des travaux précités. Les autres défauts consistaient dans la mise en place d'une paroi masquant la boutique G\_\_\_\_\_ aux clients du magasin et en le dépôt de l'enseigne de la boutique entre juillet 2009 et février 2010, ainsi qu'en des nuisances subies en raison des travaux effectués par la bailleuse dans son magasin de janvier 2007 à août 2009. Les locataires concluaient par ailleurs à la

réduction de leur loyer de 40% depuis le 15 janvier 2007, ainsi qu'à des réductions supplémentaires, de 30%, du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 31 août 2009, pour tenir compte des nuisances liées aux travaux, et de 20%, du 14 janvier 2007 au 10 février 2010, en raison de la présence du mur et de l'absence d'enseigne.

**b.** La cause a été déclarée non conciliée le 10 septembre 2010 et portée devant le Tribunal le 14 décembre 2010.

**c.** Une audience de comparution personnelle des parties s'est déroulée le 14 février 2011.

**d.** Dans sa réponse du 14 mars 2011, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

**e.** En date du 17 mars 2011, le Tribunal s'est rendu chez C\_\_\_\_\_ et a effectué les constatations suivantes :

*"La boutique G\_\_\_\_\_ est située au rez-H\_\_\_\_\_, sur la gauche en entrant, après l'opticien M\_\_\_\_\_ qui fait l'angle. L'opticien vend des lunettes optiques et des lunettes de marques dont les prix varient entre CHF 300.- et 700.-. Au milieu, dans le hall, il y a un stand avec des foulards et en face, dans l'autre angle, à l'endroit de l'emplacement de l'ancien Kebab, il y a un stand de vente de collants.*

*Les vitrines dans lesquelles sont entreposés les bijoux sont propriété de G\_\_\_\_\_. Certaines portent des traces de rayures, parfois profondes, parfois en surface uniquement. Le sol de la boutique est recouvert d'une moquette rouge dont la couleur a été choisie par les locataires.*

*L'autre voisin de G\_\_\_\_\_ (si l'on va vers le cœur du centre commercial) est un rayon de bijoux fantaisies, propriété C\_\_\_\_\_. G\_\_\_\_\_ et ce rayon sont séparés par une paroi sur laquelle il y a des lunettes Polaroid, d'un prix variant entre CHF 50.- et 100.-. Cette paroi masquait initialement le stand de G\_\_\_\_\_, si l'on venait du centre du magasin en direction de la sortie au rez-H\_\_\_\_\_, de sorte qu'il avait été décidé, aux frais de C\_\_\_\_\_, d'aligner le stand de G\_\_\_\_\_ sur les autres et de reculer la paroi.*

*En face de la vitrine du magasin G\_\_\_\_\_, il y a une grande enseigne où l'on peut lire "Gold 18 carats or G\_\_\_\_\_ Genève bijouterie-joaillerie". Il y a également une enseigne pour l'opticien M\_\_\_\_\_.* Ces enseignes sont les deux seules dans le magasin.

*Le passage au rez-H\_\_\_\_\_ est nettement plus modéré qu'à celui du rez P\_\_\_\_\_.* En l'état actuel des choses le pont de l'Ile est supprimé et l'arrêt de bus également.

*Si l'on rentre par le rez-H\_\_\_\_\_ il y a un sentiment d'attraction qui pousse à vouloir aller vers le cœur du magasin, où l'on discerne les affiches publicitaires de marques des grands parfumeurs et des stands de bijoux/montres à l'apparence luxueuse.*

---

*La surface occupée par les bijouteries et montres C\_\_\_\_\_ fait 300 m<sup>2</sup>. Les rayons bijouterie proposent des objets dont la moyenne de prix se situe entre CHF 1'200.- à 5'000.- avec quelques objets proposés pour CHF 10'000.- à 12'000.-, d'autres à CHF 29.-. La montre la plus chère est vendue au prix de CHF 25'000.-.*

*A côté de l'espace bijouteries-montres il y a l'espace parfumerie avec en grandes lettres la publicité pour différentes grandes marques. Le tout dégage une impression générale de luxe et d'uniformité.*

*Si l'on rentre depuis le rez-P\_\_\_\_\_, les suspensions lumineuses (sortes de boules) qui pendent au plafond et le fait que l'on est en hauteur puisque le centre du magasin est sis en contre-bas d'un escalier, rend cette partie-là du magasin attirante et luxueuse. Lorsque l'on y arrive, l'on n'imagine pas qu'à l'autre issue du couloir, direction rez-H\_\_\_\_\_, le stand de joaillerie pourrait se poursuivre, notamment parce que la zone en question semble délimitée là où commence la vente d'autres objets tels que maroquinerie et bijoux fantaisies".*

**f.** Des audiences d'enquêtes se sont déroulées les 7 novembre et 20 décembre 2011 et ont permis d'entendre les témoins suivants :

Q\_\_\_\_\_, travaillant depuis fin 1998 pour G\_\_\_\_\_, a confirmé la statistique des ventes produite par les locataires (cf. pce 37 dem.) pour les années 2006 à 2011. Il a précisé qu'en 1999, le chiffre d'affaires était de 3,8 millions et le nombre de vente de 15'000 environ. Il n'avait jamais vu les protections posées sur les vitrines de G\_\_\_\_\_ durant les travaux réalisés en 2010, celles-ci étant posées de nuit.

R\_\_\_\_\_, cliente de la bijouterie G\_\_\_\_\_, a déclaré se rendre cinq à six fois par an chez C\_\_\_\_\_. Trois ou quatre ans auparavant, lors de travaux au rez, elle avait constaté qu'il y avait du bruit, de la poussière et quasiment pas de lumière puisque les plafonds étaient enlevés. Les nuisances avaient eu lieu sur plusieurs périodes, mais pas forcément toutes en même temps. R\_\_\_\_\_ ne pouvait toutefois être plus précise.

J\_\_\_\_\_, ayant eu la charge administrative et commerciale de tous les travaux de transformation, a indiqué que O\_\_\_\_\_ était son sous-directeur et son adjoint pour tout ce qui était opérationnel. Toutes les décisions étaient prises et validées par la direction à Bâle. Il avait refusé d'entrer en matière sur une indemnisation de G\_\_\_\_\_ liée à ces travaux car elle n'avait à son sens subi aucune nuisance puisque les travaux avaient été conduits de manière exemplaire et de nuit, avec bâchage et protection des stands. A 5h du matin, des équipes venaient nettoyer pour assurer l'ouverture du magasin à 8h30. Durant les années 2007 à 2009, le chiffre d'affaires global [du magasin] était resté stable. En août 2009, il y avait eu une baisse dans la vente de la bijouterie et de l'or, se reflétant d'ailleurs sur le tableau pour G\_\_\_\_\_. De manière générale, trois éléments étaient importants pour une bijouterie : l'emplacement, l'assortiment et le service.

---

S\_\_\_\_\_, travaillant pour le groupe C\_\_\_\_\_ au siège à Bâle, a dirigé les travaux d'agencement de C\_\_\_\_\_ à Genève. Ses discussions avec A\_\_\_\_\_ à la fin des travaux n'avaient jamais porté sur un déplacement de sa boutique vers le centre du magasin. Ils avaient évoqué un déplacement de quelques vingt centimètres vers le loops pour aligner le stand ainsi que des questions d'aménagement (sol, meubles etc).

O\_\_\_\_\_, "coordinateur facilitateur" pour les travaux ayant duré quatre ans, a indiqué que le challenge, qu'ils avaient réussi, était de maintenir le chiffre d'affaires durant les travaux, voire de l'augmenter. Pour ce faire, ils avaient beaucoup travaillé de nuit et par petites surfaces, pour perturber le moins possible la clientèle. L'emplacement des locataires, contrairement à d'autres, n'avait pas bougé, mais l'environnement avait bougé puisque le faux plafond, la climatisation et les luminaires avaient été refaits. La moquette et le parquet avaient été changés après consultation des locataires. Il n'avait jamais été discuté d'un changement d'emplacement du stand des locataires. Il avait établi un plan non officiel à la demande de A\_\_\_\_\_ car celle-ci souhaitait savoir s'il était techniquement possible de déplacer son stand juste à côté. Cela s'était avéré être possible, même pour l'échéance du bail qui lui restait, mais il ne lui avait rien dit d'autre car son rôle s'arrêtait là. Il ne lui avait donné aucune assurance sur un quelconque déplacement. Commercialement, il pouvait comprendre sa démarche. Les travaux chez G\_\_\_\_\_, travaux mineurs, avaient été effectués après l'ouverture du magasin en septembre 2009. Les travaux à l'étage de G\_\_\_\_\_ avaient eu lieu de février à août à peu près et ceux de l'environnement de G\_\_\_\_\_ avaient été faits en dernier. Les travaux qui occasionnaient de la poussière étaient faits soit de nuit soit dans un environnement cloisonné avec nettoyage renforcé le matin. Cela était le cas pour G\_\_\_\_\_. Le chantier avait débuté par un an d'excavation. Vu l'ampleur des travaux, il y avait forcément du bruit mais le plus gênant avait été la poussière des travaux, principalement dans cet étage. L'excavation n'avait pas occasionné de diminution de clientèle, ce qui n'avait pas été le cas pour le TCOB.

T\_\_\_\_\_, chargé de l'aménagement des nouvelles installations électriques et de la transformation des existantes sur le chantier C\_\_\_\_\_, a indiqué avoir travaillé en dernier chez G\_\_\_\_\_, à peu près un an après la fin des travaux à l'étage, en février 2010. Il ne savait pas pourquoi ces travaux avaient été effectués en dernier. Ils avaient duré à peu près trois semaines, de nuit, avec une protection sur les vitrines pour les gros travaux (enlever le faux plafond, ventilation, sprinkler). La question de la poussière était du ressort d'une équipe de nettoyage. A la fin, il y avait eu des protections mineures et un problème car un rail de spot était tombé sur une vitrine et l'avait cassée. Elle avait été remplacée. A son souvenir, A\_\_\_\_\_ ne s'était pas plainte auprès de lui d'autres problèmes. L'éclairage de l'ensemble de l'étage avait été diminué pendant les travaux, sur une période de trois à quatre mois. Les travaux effectués en l'an 2000 lors desquels il était présent étaient bien moins importants.

U\_\_\_\_\_, architecte, s'est occupé de la coordination globale et de la gestion financière de l'opération des travaux qui avaient eu lieu de 2005 jusqu'à l'ouverture le 23 septembre 2009, à l'exception des surfaces louées à l'opticien et à G\_\_\_\_\_. La seule demande effectuée pour G\_\_\_\_\_ avait été de commander des protections pour les comptoirs, ce qui avait été fait le 19 février 2010. Les protections étaient installées de la fermeture du magasin jusqu'à son ouverture pour éviter des chutes de matériaux durant les travaux d'électricité et de ventilation exécutés du 22 au 26 février 2010, de nuit. Les travaux au rez-H\_\_\_\_\_ avaient duré du 3 janvier au 23 septembre 2009 et ceux dans l'environnement immédiat de G\_\_\_\_\_ avaient duré deux semaines. Il était très difficile de délimiter la zone de nuisances. Les travaux de réfection des plafonds dans la zone voisine de G\_\_\_\_\_ n'avaient duré que trois semaines. Ils travaillaient à une cadence infernale, de nuit. G\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_ couvraient chacun leur stand avec des tissus. Il y avait des travaux de jour, derrière des cloisons de chantier qui montaient jusqu'au plafond, qui n'avaient rien à voir avec la surface de vente, de sorte qu'il n'y avait eu aucune nuisance durant le jour. La poussière était nettoyée le matin.

V\_\_\_\_\_, chargé de la planification des travaux, a piloté à ce titre les différents corps mandataires, ingénieurs spécialisés et architectes. L'excavation avait duré un an et demi environ, de 2006 à 2007, sans qu'il reçoive de plainte particulière. Les travaux les plus bruyants étaient faits hors horaires d'ouverture. Tout le matériel transitait par l'extérieur du bâtiment et l'accès au chantier se faisait par la rue P\_\_\_\_\_. Ils avaient eu une trentaine de séances entre juin 2008 et juin 2010 lors desquelles ils s'étaient préoccupés de la question de l'aménagement de G\_\_\_\_\_, hors présence de A\_\_\_\_\_, à l'exception de deux fois. G\_\_\_\_\_ n'était pas pour lui le thème principal puisqu'elle représentait 50 m<sup>2</sup> sur les 20'000 m<sup>2</sup> de surface transformée. Vu son matériel pesant et fragile, il n'avait pas pu comme pour les autres stands évacuer son mobilier entre la fermeture et l'ouverture du magasin. Celui-ci était chaque soir recouvert de draps sur lesquels, les soirs où ils étaient intervenus, ils avaient ajouté un feutre avec couvercle en bois. Les travaux avaient été exécutés en plusieurs étapes, par intermittence, sur une période cumulée de 6 mois environ. Ce chantier avait été un cas unique durant toute sa carrière. En termes de travaux techniques de construction, ceux-ci, puisque réalisés de nuit, n'avaient généré aucune gêne. Les clients de jour marchaient sur un sol en catelles, avec du mobilier posé et un éclairage provisoire tout à fait satisfaisant. Il fallait être un spécialiste pour voir qu'il n'y avait pas de joints entre les catelles et que le mobilier était provisoire. L'état du magasin correspondait alors à la photographie produite par les locataires sous pièce 15. Certains travaux de réagencement du mobilier du magasin avaient eu lieu de jour, mais dans des zones marginales protégées par des parois décorées. Une vitrine de G\_\_\_\_\_ avait été changée après avoir été cassée. Si la causalité avec le chantier avait pu être établie, les autres vitrines rayées auraient aussi été remboursées.

---

M\_\_\_\_\_, opticien, a indiqué qu'il lui était difficile de comparer ses chiffres d'affaires 2008 et 2009, car en 2008 il avait effectué une grosse liquidation générant un gros revenu. Les travaux effectués au rez-H\_\_\_\_\_ dans l'espace C\_\_\_\_\_ avaient eu lieu au printemps 2009, jusqu'à mai/juin 2009. Du fait du chantier parallèle lié au tram, la baisse de fréquentation qu'il avait pu observer pouvait être due à l'un ou l'autre de ces facteurs, ou les deux. Depuis 2010, son chiffre d'affaires connaissait une progression constante. Il ne pensait pas qu'il aurait réussi à traverser l'année 2009 comme il l'avait fait s'il n'avait pas été dans le magasin C\_\_\_\_\_ puisque la fréquentation de ce magasin était demeurée bonne, en dépit de l'environnement extérieur. Les travaux au rez avaient été effectués de nuit. Il protégeait son stand personnellement avec des bâches en plastique fournies par C\_\_\_\_\_ et n'avait jamais eu à se plaindre de poussière excessive le matin. S'il avait eu quelques désagréments pendant les travaux de C\_\_\_\_\_, dont il n'avait pas souvenir, il les avait acceptés puisque son magasin était dans un contexte de travaux. Le plafond était livré et terminé dès l'ouverture de son magasin, à raison de 80%. Les 20% qui étaient anciens à son arrivée donnaient toutefois un éclairage satisfaisant. Ils avaient été remplacés à la fin des travaux, avant l'été 2009. La gamme de prix de son panier moyen d'articles s'élevait entre 400 fr. et 450 fr.

**g.** A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont déposé leurs conclusions après enquêtes devant le Tribunal des baux et loyers le 17 avril 2012. Ils concluaient à l'octroi de réductions de loyer de 40% du 15 janvier 2007 jusqu'au 30 juin 2012, de 30% supplémentaire du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 septembre 2009 et de 20% supplémentaire du 30 juin 2009 au 10 février 2010. L'unique prolongation de bail qui leur avait été accordée échéant au 30 juin 2012, ils renonçaient à leurs conclusions en déplacement de G\_\_\_\_\_ dans "la zone thématique bijoux/or" du magasin.

Dans ses conclusions après enquêtes du 17 avril 2012, C\_\_\_\_\_ a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

**h.** Le Tribunal des baux et loyers a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries du 23 avril 2012.

**D. a.** Dans son jugement du 26 avril 2012, le Tribunal des baux et loyers a retenu que le changement d'environnement autour de G\_\_\_\_\_ n'était pas constitutif d'un défaut. Les conclusions des locataires en déplacement de leur stand au centre du magasin et en réduction du loyer jusqu'à l'exécution de ces travaux étaient dès lors infondées. Les nuisances subies entre le 3 janvier et le 23 septembre 2009 justifiaient une réduction de loyer de 10%. Celles liées à la première phase des travaux entre 2006-2007 et septembre 2009 n'étaient en revanche pas constitutives d'un défaut, de sorte qu'aucune réduction de loyer n'était due durant cette période. Enfin, la suppression de l'enseigne publicitaire G\_\_\_\_\_ et l'érection d'une paroi

---

masquant leur stand entre mai 2009 et février 2010 ne respectaient pas l'usage convenu. Le loyer devait par conséquent être réduit de 5% supplémentaires du 1<sup>er</sup> mai 2009 au 10 février 2010.

**b.** Sur le plan des faits, les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ font valoir que les premiers juges ont omis de prendre en compte l'art. 7.1 du contrat de bail du 10 octobre 1989 (cf. supra ad B.b), ont retenu à tort qu'ils avaient contresigné la proposition de modification du contrat du 1<sup>er</sup> décembre 2000 (cf. supra ad B.e) et n'ont pas constaté qu'ils avaient exigé le déplacement de la paroi de lunettes (cf. supra B.y).

Sur le fond, les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ considèrent que le Tribunal a mal appliqué l'art. 259a CO en niant leur droit d'exiger que le stand G\_\_\_\_\_ se situe dans la "zone thématique bijoux/or" et en n'admettant pas que le changement de nature des stands se trouvant dans le voisinage immédiat du leur constituait un défaut de la chose louée. Ces défauts justifiaient de réduire leur loyer de 20% depuis le départ de I\_\_\_\_\_, le 15 janvier 2007, jusqu'à la fin du bail et de 10% supplémentaires du 15 janvier 2007 au 14 février 2008, période durant laquelle la zone était demeurée non aménagée et occupée par des stands vendant des objets variables et bas de gamme.

Ce faisant, les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ réduisent leurs dernières conclusions prises devant le Tribunal des baux et loyers et qui visaient l'octroi d'une réduction de loyer de 40% sur l'ensemble de la période allant du 15 janvier 2007 au 30 juin 2012 en raison des défauts susvisés.

Les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ invoquent ensuite que les nuisances dues aux travaux de rénovation et de réaménagement des magasins C\_\_\_\_\_ justifient une réduction de loyer supplémentaire de 15% du 3 janvier 2009 au 23 septembre 2009 - et non 10% comme décidé par le Tribunal - malgré les mesures prises par leur bailleuse. La pose de la paroi masquant leur boutique et la suppression de l'enseigne G\_\_\_\_\_ entre mai 2009 et février 2010 fondaient en outre l'octroi d'une réduction supplémentaire de 10% - et non de 5% comme décidé par les premiers juges.

Ce faisant, les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ réduisent également leurs dernières conclusions de première instance qui tendaient à une réduction de loyer de 30% sur l'ensemble de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 septembre 2009 en raison des nuisances dues aux travaux, ainsi que de 20% du 30 juin 2009 au 10 février 2010 en raison de la pose de la paroi masquant leur stand et de l'absence d'enseigne.

**c.** Dans son mémoire de réponse du 17 avril 2012, C\_\_\_\_\_ conteste les griefs des Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ relatifs à l'établissement des faits par le Tribunal.

Sur le fond, C\_\_\_\_\_ considère que les Consorts A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ne peuvent pas invoquer l'absence d'accord écrit pour s'opposer au déplacement en 2000 de G\_\_\_\_\_ au sein du centre commercial. Le changement d'environnement autour du stand G\_\_\_\_\_ à compter de 2007 ne constitue pas un défaut dès lors que la bailleuse n'avait jamais promis aux locataires un emplacement dans la "zone thématique bijoux/or" du centre commercial. La baisse du chiffre d'affaires et de la fréquentation du stand ne suffisaient pas à démontrer l'existence d'un défaut.

Les nuisances dues aux travaux effectués en 2007-2008 au sous-sol du magasin n'ayant pas dépassé le niveau raisonnablement admissible, elles ne justifient aucune réduction de loyer. Les réductions accordées par les premiers juges en raison des travaux entrepris au rez-H\_\_\_\_\_, de la paroi de lunettes masquant la boutique et de l'absence d'enseigne étaient par ailleurs conformes à la jurisprudence.

**d.** Les arguments des parties seront examinés ci-après dans la partie **En droit**.

### **EN DROIT**

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 1<sup>er</sup> mai 2012. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique à la procédure de recours. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure, soit les art. 274 ss CO et l'aLPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012, consid. 2.2).
2. **2.1** 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).  
**2.2** En l'espèce, les appelants ont conclu, notamment au ch. 1 de ses écritures après enquêtes du 17 avril 2012, à une réduction de loyer de 40% du 15 janvier 2007 jusqu'au 30 juin 2012. En se fondant sur le loyer de l'année 2007 (cf. p. 33 intimée), ceci représente un montant de 349'314 fr. (159'990 fr. : 12 x 65,5 mois x 40%). En appel, l'appelante conclut, au ch. 1 de ses conclusions, à une réduction de loyer de 20% durant ladite période, ce qui représente 174'657 fr. sur la base précitée. Il s'ensuit que la valeur litigieuse minime fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est largement dépassée.

Le jugement attaqué constitue par ailleurs une décision finale et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'est réalisée.

La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

---

**2.3** L'acte ayant pour le surplus été déposé dans les délais et les formes prescrits par l'art. 311 CPC, le présent appel est formellement recevable.

- 3.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, N 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, N 121).
- 4.** Les appelants demandent à la Chambre de céans de se référer à l'état de fait qui figure dans le jugement du Tribunal des baux et loyers du 26 avril 2012, sous réserve des trois griefs suivants.

**4.1** Selon les appelants, les premiers juges ont omis de prendre en compte l'art. 7.1 du contrat de bail du 10 octobre 1989. Ils auraient également retenu à tort que le courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2000 avait été contresigné, la pièce produite ne comportant pas leurs signatures.

Ces deux critiques sont fondées de sorte que la Chambre de céans rectifiera l'état de fait du jugement attaqué (**En fait**, B.b et B.e), ce sans toutefois préjuger de la portée de ces changements sur la résolution du présent litige.

**4.2** Les appelants font valoir qu'ils n'ont jamais renoncé à exiger le déplacement de la paroi de lunettes qui cachait le stand G\_\_\_\_\_.

S'agissant d'un fait nouveau, non allégué durant la procédure de première instance, et aucune des exceptions prévues par l'art. 317 CPC n'étant réalisée, la Chambre de céans ne tiendra pas compte de cette précision.

**4.3** Bien qu'aucune des parties ne formule de grief à ce sujet, la Chambre de céans complétera en outre, en vertu de son pouvoir d'examen, divers points de l'état de fait en se référant au contenu des pièces produites par les parties (**En fait**, B.b, B.e, B.h, B.k, B.m, B.u, B.y, B.aa) ou aux témoignages des personnes entendues par le Tribunal (**En fait**, cf. témoins Q\_\_\_\_\_, R\_\_\_\_\_ et V\_\_\_\_\_).

- 5.** La Chambre de céans examinera, en premier lieu, le grief de violation de l'art. 259a CO en lien avec le départ de I\_\_\_\_\_ et la non-incorporation de G\_\_\_\_\_ dans la «zone thématique bijouterie or-horlogerie» du rez-H\_\_\_\_\_.

**5.1** A teneur de l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état.

Aux termes des articles 259a al. 1 let. a et b et 259d CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose 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'utiliser la chose louée conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, à partir du moment où le bailleur

a eu connaissance du défaut et jusqu'à son élimination.

Selon la jurisprudence, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'article 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (ATF 135 III 345 consid. 3.2; ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009 et les réf. cit.). Un défaut peut être immatériel et de nature économique, lorsque par exemple l'exploitation d'un restaurant affermé ne procure pas le chiffre d'affaires convenu ou lorsque le bailleur viole la clause d'exclusivité prévue dans le bail de locaux sis dans un centre commercial (arrêt du Tribunal fédéral 4C.1/2001 du 19 mars 2001 publié in DB 2002 no 4; BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, Bâle 2010, no 28 ad art. 258). Un défaut peut également être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux, étant rappelé que la chose louée comprend les installations communes, comme les escaliers et le hall d'entrée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2 publié in CdB 04/33, 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a publié in SJ 1997, p. 661 ss et les réf. cit.).

Pour déterminer l'usage convenu, il convient de se fonder sur l'accord des parties tout en recherchant, dans les circonstances de la conclusion du contrat, le niveau concret d'exigence que les parties avaient en vue quant à l'état de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.1/2001 du 19 mars 2001 consid. 1b). Leur attitude lors de la visite des lieux constitue à cet égard un élément capital d'appréciation. Si le locataire a constaté des inconvénients apparents sans émettre de protestation, il faut en conclure que ces inconvénients étaient compatibles avec l'usage qu'il entendait faire de la chose (CORBOZ, *Les défauts de la chose louée*, SJ 1979 p. 132; LCHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 218). De même, le comportement ultérieur des parties peut être déterminant car le fait de conserver la chose louée et d'en user peut constituer une acceptation de l'état dans lequel cette chose se trouve (ATF 104 II 274 consid. 2; voir également l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.3).

Le Tribunal fédéral a notamment considéré, en matière de baux de locaux commerciaux, que la présence d'un concurrent dans le voisinage ne pouvait être considérée comme un défaut que si le bailleur avait promis qu'il n'y en aurait pas (arrêt du Tribunal fédéral 4C.1/2001 du 19 mars 2001 consid. 1a).

Une pratique qui a duré un certain temps constitue en principe un accord tacite

(BOHNET/MONTINI, op. cit., no 25 ad art. 256 CO et les réf. cit.). Le locataire ne doit néanmoins pas s'attendre au maintien des propriétés existantes au moment de la visite des locaux ou de la remise de la chose. Certes, le bailleur, en présentant la chose dans l'état qui sera le sien au moment de la location, fixe un certain «standard» et, ce faisant, il s'oblige dans une large mesure. Toutefois, en ce qui concerne la durée, des variations de faible intensité sont possibles (remplacement d'un four défectueux par un autre fonctionnant parfaitement mais qui, esthétiquement, s'insère moins bien que le précédent dans l'ensemble de la cuisine). A cet égard, on ne saurait en principe admettre un accord tacite portant sur des paramètres qui ne se trouvent pas dans la sphère de puissance du bailleur (BOHNET/MONTINI, op. cit., no 26 ad art. 256 CO et les réf. cit.; BURKHALTER/MARTINEZ/FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, N 18c ad art. 256).

Dans un arrêt du 20 novembre 1992, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève a considéré que la bonne marche d'une galerie marchande n'était pas, sauf clause expressément convenue entre les parties, une qualité promise par le bailleur. La baisse de fréquentation de la galerie causée par la fermeture d'arcades voisines de celle de la locataire ne constituait pas un défaut ouvrant la voie à une demande de réduction de loyer. A trop étendre la notion de qualité implicitement promise, le bailleur encourrait une responsabilité pour des situations exorbitantes des faits qu'il maîtrise, ce qui ne peut être le but poursuivi par le législateur. Ainsi donc, le fait que des locataires de la galerie, pour quelque raison que ce soit (maladie, impossibilité de trouver du personnel, etc.), n'ouvrent pas ou pas régulièrement leur arcade ou le fait que, pour des raisons liées à un problème d'urbanisme, l'Etat décide de diminuer les voies de circulation du quartier, engendrant ainsi une diminution importante du nombre des chalands, ne peuvent pas être assimilés à des défauts de la chose louée (ACJC du 20 novembre 1992 A. S.A. c/ G. publié in CB 3/93 84 ss).

Pour qu'une réduction du loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins, soit un défaut qui restreigne l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Depuis la révision entrée en vigueur en 1990, l'ouverture du droit à une réduction du loyer ne suppose plus un «usage notablement amoindri» (cf. art. 255 aCO). Il ne saurait dès lors être question de fixer un taux minimal de réduction du loyer. La nouvelle version de la loi ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donner lieu à l'application de l'art. 259d CO. A cet égard, un défaut de moyenne importance peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 publié in CdB 04/33).

**5.2** Confronté à un litige sur l'interprétation d'une convention, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO).

Si le juge ne parvient pas à établir la commune et réelle intention des parties, il lui incombe d'interpréter leurs déclarations et comportements selon la théorie de la confiance. Il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

**5.3** C'est au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la réduction de l'usage des locaux (art. 8 CC).

Aux termes de l'art. 274d al. 3 aCO (abrogé lors de l'entrée en vigueur du CPC au 1<sup>er</sup> janvier 2011) et de l'art. 435 al. 1 et 2 aLPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; pour leur part, les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le principe d'instruction ainsi posé n'est pas une maxime officielle absolue, mais une maxime inquisitoire sociale. Le juge ne doit ainsi pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. En revanche, il doit interroger les parties, les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces; il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuve sont complètes uniquement lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaider l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a; SJ 2001 I 278 consid. 2a; arrêt 4C.458/1995 du 23 avril 1996 consid. 2a traduit in CdB 1996 p. 112). Les exigences sont plus sévères quant au devoir de collaboration des parties qui sont représentées par un avocat ou un mandataire professionnellement qualifié (arrêt 4P.297/2001 du 26 mars 2002 consid. 2a).

La maxime inquisitoire sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve. La maxime inquisitoire sociale ne saurait donc être comprise par les justiciables comme un commode oreiller de paresse, les autorisant à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux qui leur incombent. Le juge doit s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes,

---

mais il n'est obligé de le faire que si des doutes sérieux existent sur ce point. Les plaideurs doivent, quant à eux, participer de manière active à la conduite de l'instruction (ATF 125 III 231, consid. 4a ATF 107 II 236; ACJC/177/1992 du 19.6.1992, B. c/ S.I. X.; ACJC/34/1997 du 12.1.1997, S.I. E. c/ K.).

**5.4** A titre liminaire, la Chambre de céans exposera que les appelants ne sauraient, dans le cadre de la présente procédure, déduire des conséquences juridiques du fait de ne pas avoir contresigné l'avenant daté du 1<sup>er</sup> décembre 2000.

En premier lieu, les appelants n'allèguent ni n'offrent de prouver que le changement d'emplacement opéré en 2000 aurait constitué une modification à leur détriment du contrat de bail, et que ceci aurait contraint l'intimée à faire usage de la formule officielle prévue par l'art. 269d CO.

Un tel cas de figure ne semble, quoi qu'il en soit, pas réalisé. A l'occasion du changement d'emplacement de la boutique les parties sont en effet convenues de proroger le bail pour cinq ans, alors que celui-ci se renouvelait d'année en année, et ont diminué de 20% à 13% le pourcentage servant à fixer le loyer sur la base du chiffre d'affaires.

Les appelants n'allèguent en outre pas qu'ils auraient refusé de déménager leur enseigne au sein du rez-H\_\_\_\_\_ s'ils avaient été informés de leur droit de s'y opposer.

Les appelants se conduisent enfin de manière contradictoire lorsqu'ils invoquent que la modification de leur bail n'a pas été faite en la forme écrite. Les termes de l'avenant du 1<sup>er</sup> septembre 2000 relatifs notamment au loyer et à la durée du bail ayant été respectés par les parties, l'intimée pouvait, de bonne foi, admettre que les appelants avaient renoncé à l'exigence de forme stipulée dans le bail. Cette renonciation à la forme écrite n'était par ailleurs pas inusuelle puisqu'en 2002, le loyer a été modifié une seconde fois sur la base d'une entente orale (cf. pce 4 app.).

Enfin, les appelants ont consulté un avocat au mois de janvier 2007 (cf. pce 7 app.), mais ne se sont plaints de l'informalité de l'avenant du 1<sup>er</sup> septembre 2000 que dans leur requête du 28 septembre 2010. Ce n'est ainsi que plusieurs années après avoir été en mesure de connaître l'existence d'un prétendu vice dans leur contrat que les appelants s'en sont prévalus devant les tribunaux. Or, un tel comportement n'est pas protégé par la loi (ATF 138 III 401).

**5.5** Les parties divergent ensuite sur la portée de l'art. 2.1 du bail, aux termes duquel l'emplacement de la boutique G\_\_\_\_\_ ne pouvait être modifié que d'un commun accord. Les appelants soutiennent que cette disposition leur donnait le droit de demeurer dans la «zone thématique bijoux or-horlogerie» et interdisait à l'intimée de les isoler de ladite zone en attribuant les surfaces avoisinantes à des boutiques vendant d'autres marchandises. L'intimée conteste ce point de vue et

fait valoir que le bail ne contenait aucune promesse d'immutabilité de la typologie des boutiques environnantes.

Lorsque les parties divergent sur l'usage convenu de la chose louée, le juge doit s'efforcer de déterminer leur commune et réelle intention et, à défaut, interpréter le contrat selon le principe de la confiance. L'attitude des parties lors de la conclusion du bail et après la remise des locaux ainsi que les pratiques qu'elles adoptent en cours de bail sont des éléments d'appréciation particulièrement importants en cette matière.

En l'espèce, il est admis qu'en 2000, alors qu'ils se trouvaient depuis 1989 au centre du rez-H\_\_\_\_\_ dans le prolongement de la bijouterie C\_\_\_\_\_ située à l'entrée du magasin et à côté des montres I\_\_\_\_\_, les appelants ont accepté de déménager près de l'entrée du rez-H\_\_\_\_\_. Il ressort des pièces produites et des enquêtes que l'appelante a accepté ce changement principalement pour deux motifs, à savoir le fait que l'emplacement était plus passant et la proximité de l'enseigne I\_\_\_\_\_ dont la visibilité et la réputation attiraient les chalands. L'intimée ne remet pas ceci en question.

Les appelants admettent également avoir été informés à ce moment que la bijouterie C\_\_\_\_\_ déménagerait au centre du rez-H\_\_\_\_\_.

A l'occasion de ce changement, l'intimée n'a donné aucune assurance aux appelants selon laquelle I\_\_\_\_\_, également locataire et ne faisant pas partie du groupe C\_\_\_\_\_, demeurerait à côté de G\_\_\_\_\_ ou qu'elle remplacerait cette enseigne par une boutique similaire si I\_\_\_\_\_ quittait le centre commercial. Les appelants admettent, à cet égard, que leur bail était «muet» sur le genre de marchandises vendues par les surfaces avoisinantes. Ils ne parviennent pas à démontrer que l'intimée leur aurait donné l'assurance qu'ils demeureraient dans la zone thématique «bijoux or-horlogerie» du rez-H\_\_\_\_\_.

Or, en l'absence d'assurance expresse, les appelants ne pouvaient, de bonne foi, tenir pour acquis qu'ils demeureraient dans ladite zone, pendant toute la durée de leur bail - qui courait jusqu'à fin 2006 - et de ses renouvellements.

Le seul fait que les appelants aient bénéficié entre 2000 et 2007 d'un emplacement voisin de l'enseigne I\_\_\_\_\_ ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un accord tacite au terme duquel l'appelante aurait droit, jusqu'à la fin de son bail, à un emplacement adjacent à une grande marque de bijouterie ou d'horlogerie.

Par ailleurs, dès lors que seule l'enseigne I\_\_\_\_\_ les «reliait» à la zone thématique «bijoux or-horlogerie» et que cette dernière était composée intégralement de la bijouterie C\_\_\_\_\_, il incombait aux appelants, s'ils souhaitaient se prémunir des aléas auxquels ils s'exposaient en déménageant, de faire insérer une clause à ce sujet dans l'avenant du 1<sup>er</sup> décembre 2000, ce qu'ils n'ont pas fait.

Cette appréciation ne saurait être modifiée par le fait qu'avant le déménagement de leur boutique, l'intimée a assuré les appelants que leur chiffre d'affaires augmenterait si G\_\_\_\_\_ se trouvait à l'entrée ou par le fait que postérieurement audit déménagement, les appelants ont adressé plusieurs courriers à l'intimée, afin de se plaindre de la baisse de leurs ventes et d'obtenir un autre emplacement plus centré et plus visible. Lors de leurs auditions, tant A\_\_\_\_\_ que Q\_\_\_\_\_ ont en effet indiqué avoir formulé des réticences à un changement d'emplacement de G\_\_\_\_\_, ce qui démontre qu'ils étaient à l'époque conscients des risques qu'impliquait un déménagement de leur surface de vente.

**5.6** En outre, comme exposé ci-dessus, le locataire doit accepter les évolutions prévisibles de l'environnement de la chose louée, celles-ci n'étant, sauf assurance spéciale du bailleur, pas contraires à l'usage convenu. Ce principe vaut pour l'environnement extérieur de la chose louée, que le bailleur ne maîtrise par essence pas. Celui-ci ne saurait, par exemple répondre de la diminution de la fréquentation d'une galerie marchande due à des modifications des voies de circulation dans un quartier.

Ce principe s'applique également, dans une certaine mesure, pour les autres unités qui font partie de l'ensemble auquel s'intègre l'objet loué. Un locataire ne peut ainsi escompter, de bonne foi, qu'un appartement voisin du sien reste vide ou ne soit loué qu'à un voisin très peu bruyant. Un commerçant disposant de locaux dans une galerie doit envisager que des boutiques voisines de la sienne ferment ou n'ouvrent que sporadiquement, causant ainsi une diminution de fréquentation du lieu.

En toute hypothèse, l'extension de la notion de qualité implicitement promise ne doit pas avoir pour résultat de rendre le bailleur responsable de faits qu'il ne maîtrise pas.

En l'espèce, les appelants ne prétendent pas que le départ de I\_\_\_\_\_ aurait constitué un événement imprévisible dans le cadre de l'évolution du centre commercial C\_\_\_\_\_ ou qu'il résulterait d'un dol ou d'un manque de diligence de l'intimée.

Les appelants n'allèguent pas non plus qu'à la suite du départ de I\_\_\_\_\_, l'intimée aurait pu installer une nouvelle boutique de bijouterie or-horlogerie à l'emplacement devenu vacant, ou que l'attribution postérieure de cette surface à l'opticien M\_\_\_\_\_ résulterait d'une volonté de l'intimée de nuire aux appelants.

Dès lors qu'ils n'étaient pas intégrés à la bijouterie C\_\_\_\_\_, qu'ils avaient accepté de déménager dans la zone adjacente dont les espaces étaient loués à des commerçants extérieurs au groupe C\_\_\_\_\_, et qu'ils n'avaient pas reçu d'assurance spéciale au sujet des qualités de leurs voisins, les appelants devaient envisager que l'intimée loue la (les) surface(s) voisine(s) de la leur devenue(s) vacantes à des

enseignes actives dans d'autres domaines.

Ainsi donc, l'interprétation des appelants selon laquelle l'art. 2.1 leur garantirait l'immutabilité de l'environnement de la boutique G\_\_\_\_\_ n'est conforme ni à la commune et réelle intention des parties ni au principe de confiance.

**5.7** Les appelants font valoir qu'une permutation de la boutique G\_\_\_\_\_ avec la bijouterie fantaisie C\_\_\_\_\_ était techniquement réalisable selon les déclarations du témoin O\_\_\_\_\_. Le refus de l'intimée de procéder à cet échange de surfaces constituerait dès lors une violation fautive du contrat de bail.

Ce refus de permuter les stands ne contrevient, pour les mêmes raisons que celles indiquées ci-dessus, pas à la convention conclue entre les parties. Les appelants ne disposant d'aucun droit - sous réserve de ce qui sera exposé ci-après (ch. 5.8) - à choisir l'enseigne adjacente à la leur, ils ne sauraient, a fortiori, prétendre à déménager à un emplacement devenu vacant où dont le locataire serait disposé à effectuer une rocade.

**5.8** Cela étant, le fait d'occuper les surfaces adjacentes à G\_\_\_\_\_ avec certains types d'aménagements ou de marchandises peut, selon les circonstances, affecter l'apparence extérieure de la chose louée et constituer un défaut esthétique.

L'absence d'assurance dans le bail que la boutique G\_\_\_\_\_ se situera à proximité d'enseignes commercialisant des marchandises similaires ne saurait en effet constituer un «blanc-seing» pour l'intimée. Eu égard, notamment, au loyer très onéreux de la surface louée, à la réputation du centre commercial exploité par l'intimée, à l'image de marque défendue par celle-ci et au fait que la conception du stand G\_\_\_\_\_ était soumise à l'approbation de l'intimée, les appelants étaient en droit d'escompter que l'agencement des surfaces voisines de leur boutique réponde à un certain standing et à des exigences esthétiques minimales.

Il convient cependant de ne pas se montrer trop strict à ce sujet. Il ne résulte en effet pas des preuves administrées que l'intimée se serait engagée à ce que les enseignes voisines de G\_\_\_\_\_ soient conçues selon un modèle ou un standard spécifique ou revêtent un aspect luxueux à l'instar d'une bijouterie.

Conformément à ce qui a été exposé ci-dessus, il sied en outre de ne pas, par ce biais, trop étendre l'étendue des qualités implicitement promises par le bailleur. Le fait qu'une surface reste vacante durant une certaine période à la suite du départ d'un locataire fait ainsi partie des évolutions prévisibles que le locataire doit accepter sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer. Durant ces périodes de transition, le bailleur doit néanmoins veiller à préserver le standing de la chose louée.

Vue sous cet angle, l'installation de l'opticien M\_\_\_\_\_ au mois de février 2008 à

l'emplacement anciennement loué à I\_\_\_\_\_ ne saurait être considérée comme un défaut.

L'appelante n'allègue en effet nullement que l'aspect extérieur de cette enseigne s'écarterait, sur le plan esthétique, du standard minimal de qualité inhérent à l'appartenance au magasin C\_\_\_\_\_.

La question est plus délicate s'agissant de la période qui a séparé le départ de I\_\_\_\_\_ le 15 janvier 2007 de l'installation de M\_\_\_\_\_ le 14 février 2008.

En l'espèce, les appelants se sont plaints, dans un courrier adressé à l'intimée quelques jours après le départ de I\_\_\_\_\_, que la surface devenue vacante n'avait pas été réaménagée et que des bacs emplis de marchandises de peu de valeur et soldées y avaient été entreposés (cf. pce 7 app.). L'intimée n'a pas contesté cet état de fait puisqu'elle a immédiatement répondu que la situation n'était que provisoire et qu'à partir du mois de février 2007, cette surface serait réaménagée avec de la marchandise correspondant davantage au secteur (cf. pce 8 app.).

Les appelants allèguent, ce que l'intimée conteste, que cette situation a prévalu jusqu'à ce que l'opticien M\_\_\_\_\_ s'installe au mois de février 2008.

Or, hormis l'échange de correspondance susvisé, les appelants ne produisent aucun autre écrit relatif à cette querelle.

Entendue par le Tribunal à ce sujet, l'appelante a indiqué qu'entre janvier 2007 et février 2008, l'aspect de la surface restée vacante correspondait aux photographies produites sous pièces 15 à 15ter, soit celles sur lesquelles G\_\_\_\_\_ a pour voisines les enseignes W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_. Aucun bac de marchandises soldées n'est visible sur ces images.

Selon le témoignage de l'employé des appelants, Q\_\_\_\_\_, la surface anciennement louée à I\_\_\_\_\_ a été occupée dans l'intervalle avec des objets sans rapport avec la bijouterie. Le témoin n'a pas indiqué si une photographie montrait l'aspect de cette surface lorsqu'elle était aménagée de la sorte. Les bacs visibles sur la photographie 15quater sont quant à eux restés en place «pendant une certaine période».

Il sera encore relevé que les photographies produites sous pièce 15 ne sont pas datées et que, selon le témoin V\_\_\_\_\_, elles correspondaient à une période durant laquelle le rez-H\_\_\_\_\_ avait été en travaux, soit entre les mois de janvier et de septembre 2009.

En l'état, la Chambre de céans considère que l'environnement du stand G\_\_\_\_\_ visible sur la pièce 15quater (absence totale d'aménagement et exposition de marchandises à bas prix ou soldées sans aucun rapport avec la bijouterie) s'écarte

---

notamment du standing minimal auquel l'appelante était en droit de s'attendre en regard de toutes les circonstances du cas et justifie une réduction de loyer, excepté si cet état de fait n'a duré que pendant le bref laps de temps nécessaire à la recherche d'un locataire de remplacement.

S'agissant de l'environnement visible sur les pièces 15 à 15ter, il ne correspond pas à la «thématique bijoux or-horlogerie» dans laquelle les appelants souhaitaient être incorporés. Cela étant, le bail ne contenait aucune assurance expresse à ce sujet. Les aménagements visibles sur ces photographies, sans être luxueux, ne peuvent par ailleurs pas être considérés comme en-deçà du standing minimum que les appelants étaient en droit d'attendre. Il résulte en outre de la procédure que les boutiques X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ n'ont pas pris la place de I\_\_\_\_\_, qui était la seule bijouterie-horlogerie à proximité de G\_\_\_\_\_, mais d'autres locataires. Or, les appelants n'allèguent pas que le voisinage de ces surfaces aurait constitué un défaut de la chose louée.

Cela étant, les pièces produites et les déclarations contradictoires des parties et des témoins devant les premiers juges ne permettent de déterminer ni la période précise durant laquelle la surface anciennement occupée par I\_\_\_\_\_ a eu l'aspect qui ressort de la photographie produite sous pièce 15quater ni comment cette surface a été aménagée lorsqu'elle était «occupée par des objets sans rapport avec la bijouterie» (cf. témoin Q\_\_\_\_\_).

Le Tribunal aurait par conséquent dû, conformément à l'art. 274d al. 3 CO, attirer l'attention des appelants sur le caractère lacunaire de leurs offres de preuve et les inviter à compléter celles-ci afin de pouvoir statuer en pleine connaissance de cause sur la demande de réduction du loyer durant la période ayant séparé le départ de I\_\_\_\_\_ et l'installation de l'opticien M\_\_\_\_\_.

Il s'impose par conséquent de renvoyer l'affaire aux premiers juges pour instruire davantage ces circonstances et pour trancher, à l'aune des considérations susmentionnées, la question de l'octroi d'une réduction de loyer durant cette période.

6. Les appelants considèrent que les nuisances occasionnées par les travaux de rénovation entrepris par l'intimée dans le grand magasin C\_\_\_\_\_ entre le 3 janvier et le 23 septembre 2009 ainsi que la pose d'une paroi murale masquant leur boutique et la dépose de l'enseigne G\_\_\_\_\_ entre mai 2009 et février 2010 justifient des réductions de loyer supérieures à celles octroyées par le Tribunal des baux et loyers.

**6.1** Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi

dans le voisinage ou l'attitude de tiers. En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 et les réf. cit.).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. 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, notamment lorsque, comme en l'espèce, l'exécution de travaux dans l'immeuble s'étend sur plusieurs mois de sorte que l'intensité des nuisances varie selon les jours. Il est alors possible de procéder par 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.1 et les réf. cit.).

Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, telles la destination des locaux ou le montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4, 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.1 et les réf. cit.).

En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyers sont en général compris entre 10% et 25% (ACJC/982/2007 du 3 septembre 2007, ACJC/115/2006 du 6 février 2006, ACJC/726/2008 du 16 juin 2008, ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000). Le Tribunal fédéral a notamment admis qu'une réduction de 37% du loyer d'un cabinet d'ophtalmologie, qui avait subi durant vingt-sept mois les nuisances provenant de deux chantiers voisins et dont l'activité avait été entravée par celles-ci, était conforme à l'art. 259d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 3.2). Il a également validé la réduction de 25% sur un an octroyée par la Chambre de céans au locataire d'un bar à café situé dans un immeuble dans lequel des travaux avaient été effectués, au cours desquels des périodes de nuisances modérées, sans grande incidence sur la fréquentation de l'établissement public, avaient alterné avec des épisodes plus aigus mais brefs durant lesquels ladite fréquentation était gravement entravée, voire même impossible (arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.2).

**6.2** Les appelants font valoir qu'ils ont subi des nuisances à l'occasion de la rénovation du centre commercial C\_\_\_\_\_ entreprise au début de l'année 2007 et du

---

réaménagement du stand de l'opticien M\_\_\_\_\_ au début de l'année 2008. Leurs conclusions en réduction de loyer au motif de nuisances dues à des travaux ne portent cependant que sur la période allant du 3 janvier au 23 septembre 2009 (cf. p. 3 et 15 de l'appel). Force est donc de constater que les appelants ne remettent pas en cause le refus du Tribunal de réduire leur loyer pendant la première phase du chantier (excavation du sous-sol) débutée en 2007 et pendant le réaménagement du stand de l'opticien M\_\_\_\_\_. La Chambre de céans n'examinera dès lors ci-après que la question de la réduction du loyer en raison des travaux entrepris en 2009.

**6.3** En l'espèce, il résulte des enquêtes diligentées par le Tribunal de céans que les travaux au rez-H\_\_\_\_\_ ont duré du 3 janvier au 23 septembre 2009, que la réfection des plafonds dans la zone voisine de G\_\_\_\_\_ a duré trois semaines et que les travaux dans l'environnement immédiat de G\_\_\_\_\_ ont duré deux semaines.

Durant le chantier, l'intimée a changé les faux-plafonds, la climatisation, les luminaires et les sols.

Les appelants allèguent que ceci a causé des nuisances, sans toutefois en démontrer les caractéristiques et l'ampleur avec précision, notamment s'agissant de la période durant laquelle des travaux se sont déroulés dans l'entourage immédiat de G\_\_\_\_\_.

Le témoin Q\_\_\_\_\_ s'est en effet contenté d'indiquer que les travaux précités ont duré quatre ou cinq mois et ont occasionné de la poussière et un éclairage déficient.

R\_\_\_\_\_, une cliente se rendant cinq à six fois par an chez C\_\_\_\_\_, a déclaré que lors des travaux au rez, il y avait eu du bruit, de la poussière et quasiment pas de lumière. Elle ne pouvait cependant être plus précise.

Quant à M\_\_\_\_\_, il a admis avoir subi quelques désagréments mais n'en avait gardé aucun souvenir particulier. Il a toutefois précisé que son magasin était alors également «dans un contexte de travaux».

T\_\_\_\_\_, responsable de l'aménagement des nouvelles installations électriques, a confirmé que la puissance de l'éclairage avait été réduite sur l'ensemble de l'étage durant trois à quatre mois. V\_\_\_\_\_ a précisé qu'il s'agissait d'un éclairage provisoire.

Cela étant, il appert que l'intimée a pris diverses mesures pour limiter les nuisances subies par les appelants. Les travaux occasionnant des émanations de poussière ont été exécutés de nuit, chose confirmée par le témoin M\_\_\_\_\_, ou dans un environnement cloisonné. Les appelants devaient recouvrir leurs stands de protections et des équipes de nettoyage intervenaient dès 5 heures du matin,

soit avant l'ouverture du magasin. De jour, les travaux étaient confinés dans des zones marginales protégées par des parois décorées et ne causaient pas de nuisances. De manière générale, les responsables des travaux ont considéré que les travaux n'avaient occasionné aucune gêne et que les locataires n'avaient, notamment, pas souffert des émissions de poussière puisque les stands étaient bâchés et nettoyés.

Vu ce qui précède, la Chambre de céans retiendra que les nuisances subies par les appelants durant la période incriminée ont, pour l'essentiel, consisté en un éclairage de moindre qualité, en l'absence de faux-plafonds masquant les installations techniques, en l'obligation de bâcher leurs stands la nuit et en la présence de cloisons fermant l'accès à certaines parties du rez-H\_\_\_\_\_.

Vu le caractère modéré de ces nuisances et les mesures prises par l'intimée pour les réduire, les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation en réduisant le loyer de 10% du 10 janvier au 23 septembre 2009.

**6.4** Les appelants considèrent que l'installation d'une paroi murale masquant leur boutique et la dépose de l'enseigne G\_\_\_\_\_ justifiait de réduire le loyer de 10% de mai 2009 à février 2010 et non de 5% comme décidé par les premiers juges.

Il ressort de la procédure que l'intimée a, peu après l'envoi d'un courrier par le conseil des appelants le 18 mai 2009 (cf. témoin Q\_\_\_\_\_) fait ériger une paroi murale qui a masqué la boutique G\_\_\_\_\_ aux clients circulant du centre du magasin vers la sortie du rez-H\_\_\_\_\_ et que cette paroi n'a été démontée qu'à la fin du mois de novembre 2009 (allégué no 37 de la requête du 28 septembre 2010).

Il est également établi qu'après l'envoi du courrier susmentionné, l'enseigne suspendue au plafond du «loop» du rez-H\_\_\_\_\_ qui signalait la boutique G\_\_\_\_\_ a été démontée (cf. témoin Q\_\_\_\_\_) pour n'être remise en place que le 15 février 2010 (cf. mémoire de réponse intimée p. 16).

Il est indéniable que ces modifications de l'état des locaux ont entravé l'usage de la chose louée et justifiaient par conséquent l'octroi de réductions de loyer.

Pour fixer la quotité de ces réductions, l'examen de l'attitude adoptée par les parties durant cette période s'avère particulièrement pertinent.

A la charge de l'intimée, il convient de retenir que la paroi masquant la boutique G\_\_\_\_\_ a été érigée alors qu'elle n'était pas prévue sur les plans des travaux (pce 24 app.) et sans qu'un intérêt prépondérant ne justifie cette mesure (pour servir de «tampon» selon le témoin ; «comme ça» selon le témoin J\_\_\_\_\_). Le fait que cette paroi ait été, dans un second temps, utilisée par l'enseigne voisine de G\_\_\_\_\_ afin d'y exposer des lunettes (cf. mémoire intimée, p. 13) ne saurait

légitimer postérieurement son installation, étant précisé que l'intimée ne fait pas valoir qu'elle se serait heurtée à l'opposition du voisin en question lorsqu'elle a décidé d'enlever ladite paroi.

Il sied également de relever que l'intimée a proposé aux appelants de supprimer cette paroi en échange de leur renonciation à toutes prétentions en lien avec l'emplacement de la boutique G\_\_\_\_\_ (pce 27 app.).

En outre, le fait que les appelants aient tardé à se déterminer sur les derniers travaux à effectuer sur leur stand - aucune correspondance n'ayant été échangée entre le 17 septembre 2009, date à laquelle l'intimée a accepté de procéder aux travaux, et le 12 janvier 2010, date de la signature du descriptif de ces derniers - n'est pas pertinent. L'intimée ne démontre en effet pas que la suppression de la paroi incriminée était techniquement liée aux travaux en question.

Ces éléments ne permettent pas de retenir que la paroi a été érigée en guise de représailles à la suite des courriers adressés en avril et mai 2009 par le conseil des appelants à l'intimée (témoin Q\_\_\_\_\_). Ils doivent cependant être pris en compte, étant rappelé que lorsqu'un défaut se prolonge durant une longue période sans que le bailleur, dûment mis en demeure d'intervenir, n'agisse, le loyer peut être réduit dans une mesure plus importante.

Cela étant, les appelants ne se sont plaints par écrit de la paroi masquant leur boutique qu'en date du 28 juillet 2009 (pce 24 app.). Ils ne font par ailleurs pas valoir que le procès-verbal du 30 juin 2009, certes non contresigné par eux, aux termes duquel ils ne sollicitaient pas la suppression de cette paroi, serait erroné (pce 26 app.) et semblent admettre qu'ils ne se sont pas prononcés définitivement à ce sujet que dans le courrier de leur conseil du 28 juillet 2009 (pce 28 app.).

A compter de cette date, quatre mois se sont néanmoins écoulés jusqu'à ce que le mur soit supprimé, étant rappelé que cette suppression n'était pas conditionnée par les autres travaux débattus par les parties.

S'agissant de l'enseigne, les pièces produites et les déclarations des personnes entendues par les premiers juges ne permettent pas de retenir que l'intimée aurait volontairement tardé à installer le nouveau modèle. Le retard avec lequel ce travail a été exécuté semble en partie imputable à A\_\_\_\_\_ (cf. témoin O\_\_\_\_\_). L'intimée n'explique en revanche pas pour quelle raison l'enseigne décrite dans le procès-verbal du 12 janvier 2010 n'a été posée que le 22 février 2010 (pces 30bis et 32 app.).

Au vu de ce qui précède, la Chambre de céans estime qu'entre le 28 juillet 2009 - date de l'envoi du premier courrier sollicitant la suppression de la paroi et la réinstallation de l'enseigne - et le 30 novembre 2009 - date du démontage de la

paroi - les appelants pouvaient prétendre à une réduction de loyer supérieure à celle octroyée par les premiers juges.

A l'inverse, il ne se justifiait pas de réduire le loyer dès le 1<sup>er</sup> mai 2009, alors que la paroi et l'enseigne n'ont respectivement été montée et supprimée qu'après le 18 mai 2009 et que les appelants s'en sont plaints par écrit pour la première fois le 28 juillet 2009. De même, la réduction du loyer de 5% entre le 1<sup>er</sup> décembre 2009 et le 10 février 2010 est discutable puisque la paroi a été supprimée fin novembre 2009 et que l'appelante a tardé à se prononcer sur le type d'enseigne qu'elle souhaitait.

Vu ce qui précède, la Chambre de céans ne considère pas que le loyer doive être réduit dans une mesure supérieure à celle décidée par les premiers juges. Le jugement querellé sera par conséquent également confirmé sur ce point.

7. La procédure étant gratuite (art. 22 al. 1 LaCC), il ne sera prélevé ni de frais ni de dépens.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel formé par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ le 30 mai 2012 contre le jugement JTBL/384/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012 dans la cause C/23556/2010-5-D.

**Au fond :**

Confirme les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement susvisé.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente, Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Maximilien LÜCKER, 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.*