

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29585/2010

ACJC/1469/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 8 DECEMBRE 2014

Entre

Monsieur A_____ et Madame B_____, domiciliés _____ Genève, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 janvier 2014, comparant par Me Thierry Sticher, avocat, place des Eaux-Vives 8, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

La SOCIETE IMMOBILIERE C_____, représentée par _____ (Genève), intimée, comparant par Me Jacques Berta, avocat, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 10.12.2014.

EN FAIT

- A. a)** Par acte adressé au greffe de la Cour le 2 avril 2014, A_____ et B_____ forment appel à l'encontre du jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 27 janvier 2014, communiqué aux parties le 4 mars 2014. Ce jugement a réduit le loyer de A_____ et B_____, pour l'arcade qu'ils louent 1, place D_____ à Genève, de 5% du 1^{er} août 2009 au 31 décembre 2011 et de 3% du 1^{er} janvier 2012 au 30 septembre 2012 (ch. 1 du dispositif), a condamné la SOCIETE IMMOBILIERE C_____ à rembourser à A_____ et B_____ (ci-après également : les locataires) le trop-perçu en découlant (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont considéré qu'il se justifiait de réduire le loyer des locataires de 5% du 1^{er} août 2009 au 31 décembre 2011, soit pendant le chantier du Tramway Cornavin-Onex-Bernex (ci-après : TCOB) et les travaux de rénovation de l'immeuble sis 1, place D_____, à l'angle de la rue E_____, et de 3% du 1^{er} janvier 2012 au 30 septembre 2012, pendant le réaménagement de la place D_____. Ils ont retenu que les travaux d'aménagement du domaine public lié au TCOB étaient d'une envergure exceptionnelle, dont les nuisances étaient susceptibles d'excéder ce qui est tolérable en milieu urbain, et que la rénovation de l'immeuble sis à la rue E_____ s'était déroulée à la même époque. Les nuisances du cas d'espèce ne pouvaient toutefois pas, selon les premiers juges, être considérées comme des défauts graves affectant l'usage de la chose louée, celles-ci étant celles inhérentes à tout chantier urbain de ce type.

- b)** A_____ et B_____ concluent à la mise à néant du jugement querellé et à la condamnation de la bailleuse à leur verser la somme de 56'268 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2010 (date moyenne) à titre de réduction de loyer pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2011 et la somme de 7'033 fr. 50 plus intérêts à 5% dès le 15 avril 2012 (date moyenne) à titre de réduction de loyer pour la période du 1^{er} janvier au 30 septembre 2012.

La SOCIETE IMMOBILIERE C_____ conclut au déboutement de A_____ et B_____ de l'entier de leurs conclusions et à la confirmation du jugement querellé.

- c)** Après les réplique du 21 mai 2014 et duplique du 26 mai 2014, les parties persistant dans leurs conclusions respectives, ont été avisées le 28 mai 2014 de ce que la cause était gardée à juger

- B.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants, tels qu'arrêtés par les premiers juges, les appelants se bornant à reprendre dans leur mémoire d'appel leur version

des faits telle qu'ils l'ont alléguée en première instance, sans toutefois indiquer en quoi les faits retenus dans le jugement attaqué seraient inexacts :

a) La SOCIETE IMMOBILIERE C_____ (ci-après : la bailleuse) est propriétaire de l'immeuble sis 1, place D_____, à Genève, dont la gérance est confiée à la régie F_____ SA.

b) Par contrat du 4 août 2005, la bailleuse a remis à bail à A_____ et B_____ une arcade commerciale d'une surface d'environ 58 m² au rez-de-chaussée de l'immeuble précité.

La durée du contrat était de cinq ans, du 1^{er} septembre 2005 au 31 août 2010, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans.

Le loyer, indexé à l'ISPC, a été fixé par le contrat à 3'126 fr. par mois, charges non comprises.

Les locataires exploitent dans cette arcade un salon de coiffure à l'enseigne "G_____".

L'arcade est située à l'angle de la rue E_____ et de la place D_____.

c) Le 24 novembre 2008, s'est ouvert en Ville de Genève le chantier du TCOB, entrepris dans le cadre de la reconstruction du réseau de tramways de l'agglomération genevoise. Selon le communiqué de presse du Département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) du 24 novembre 2008, les travaux du TCOB étaient planifiés sur trois ans et organisés par étapes successives et phases coordonnées. Ils ont été initiés à Cornavin puis menés sur la rue de Coutance, les Ponts de l'Ile et la place Bel-Air pour se poursuivre ensuite sur la rive gauche.

Les travaux du tronçon TCOB Cornavin-Coutance ont commencé en 2009 et se sont poursuivis jusqu'à la mise en fonction, en décembre 2011, du tram qui descend la rue de Coutance en ligne droite sur les Ponts de l'Ile, alors que la démolition et la reconstruction des Ponts de l'Ile, qui a commencé en 2009, s'est terminée en octobre 2010 sur la partie aval et a continué jusqu'en 2011 sur la partie en amont.

Ces travaux se sont déroulés à proximité de l'arcade des locataires. La place D_____ s'est trouvée au centre de ces travaux et a servi au dépôt des machines, outils et bennes de chantier. La circulation des véhicules privés a été bloquée et elle a fait place aux allées-et-venues des camions et autres engins de chantier.

Les travaux se sont poursuivis avec l'aménagement des rues perpendiculaires et de la place D_____ à partir de mars 2012 jusqu'en septembre 2012.

Parallèlement au chantier du tram, l'immeuble sis 1, place D_____ à l'angle de la rue E_____, a fait l'objet d'une importante rénovation comprenant la réfection des façades et la surélévation d'un étage.

d) Par courrier du 2 septembre 2009, les époux A_____ et B_____ et d'autres locataires d'arcades commerciales voisines se sont plaints auprès de F_____ SA des nuisances engendrées par le chantier du tram (bruit, poussière, difficulté d'accès, obstruction des vitrines etc.) et ont sollicité une réduction de loyer.

Ce courrier a fait suite à une lettre adressée à la régie le 28 juillet 2009 par l'exploitante d'une arcade voisine, laquelle se plaignait des nuisances subies en raison des travaux du tram. A cette époque, la rue de Coutance était entièrement fermée à la circulation et les travaux avec marteaux-piqueurs et déblayeuses engendraient d'importantes nuisances sonores, poussières et trépidations.

e) F_____ SA a transmis le courrier du 2 septembre 2009 au DCTI - office de génie civil pour une demande d'indemnisation -, lequel a refusé d'entrer en matière sur cette demande, considérant que les conditions d'une éventuelle réparation des nuisances au sens de l'article 679 CC n'étaient pas remplies.

f) Mandaté par F_____ SA, Me André TRONCHET, huissier judiciaire, a dressé un procès-verbal de constat le 29 septembre 2009 à 13h00 et à 13h10. Il en ressort que le bruit mesuré passait de 63 décibels à 68-70 décibels après l'ouverture du chantier, que la circulation à la rue E_____ était difficile en raison du va-et-vient des camions et que rien n'encombrait la visibilité de l'arcade des locataires.

g) Par courrier du 16 octobre 2009, la régie, se fondant sur la position du DCTI et sur le constat d'huissier, a nié l'existence de nuisances excessives liées au chantier TCOB et a refusé d'entrer en matière sur une réduction du loyer en raison du caractère d'intérêt public du chantier.

h) Par lettre du 19 juillet 2010, les locataires sont à nouveau intervenus, sans succès, auprès de F_____ SA et ont requis une réduction de loyer de 50% dès le 1^{er} janvier 2009 en raison de nuisances engendrées par le chantier du tram ainsi que par celui de la rue E_____. Il s'en est suivi un échange de courrier au cours duquel la régie a demandé aux locataires de lui transmettre copie des bilans des trois dernières années, ce qu'ils ont refusé de faire considérant que leur comptabilité n'était d'aucune pertinence.

i) Concernant le chantier de la rue E_____, F_____ SA a transmis la demande de réduction de loyer à la régie H_____, en charge de la gestion de l'immeuble en travaux, laquelle a refusé, par lettre du 14 décembre 2010, d'entrer en matière sur une éventuelle prise en charge d'une réduction de loyer. Elle a relevé que le bruit provenant du chantier n'avait rien d'excessif en milieu urbain, que

l'échafaudage de l'immeuble était recouvert d'une bâche qui ne laissait pas passer la poussière et que le trottoir en face de l'arcade était libre de tout encombrement.

j) Par requête déposée le 7 décembre 2010 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont assigné la bailleresse en réduction de loyer à raison de 50% pour la période du 1^{er} janvier 2009 "jusqu'à la fin complète des deux chantiers".

Non conciliée le 15 mars 2011, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 21 mars suivant.

Les locataires ont indiqué que depuis le début de l'année 2009, ils subissaient d'importantes nuisances provenant des chantiers liés, d'une part, à la création de la voie du tram TCOB, ouvert sur la place D_____, et, d'autre part, à la rénovation de l'immeuble situé en face de leur arcade, à la rue E_____. Ils ont indiqué que les abords de l'arcade étaient transformés en un véritable chantier, des engins et du matériel de chantier étaient entreposés sur leur passage, que l'accès à l'arcade était devenu très difficile et qu'ils subissaient d'importantes nuisances résultant du bruit, des vibrations et de la poussière.

A cet effet, ils ont produit un jeu de photographies non datées qui, selon les témoins, correspondent à l'état des lieux pendant le chantier du tram.

k) Par mémoire de réponse du 26 août 2011, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Elle a soutenu que les nuisances liées aux deux chantiers ne dépassaient pas le seuil de la tolérance exigée en milieu urbain lorsqu'il s'agit d'un chantier d'utilité publique. Elle s'est opposée à une réduction de loyer considérant que lors de la conclusion du bail, les locataires devaient déjà avoir connaissance des travaux à venir alors qu'ils n'avaient reçu aucune garantie de la régie concernant l'immutabilité de leur environnement.

l) Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 19 octobre 2011, les demandeurs se sont plaints des nuisances dues au bruit, à la poussière et au défaut de visibilité et d'accès. Depuis le début du mois d'octobre 2011, les travaux s'étaient déplacés à l'amont des Ponts de l'Ile et la rue E_____ était débloquée. Leur demande d'indemnisation auprès du DCTI avait été refusée au motif qu'ils n'avaient pas subi de perte de chiffre d'affaires. Au début de l'exploitation, leurs revenus étaient faibles, ils avaient augmenté pendant trois ans, puis ils avaient stagné. Les demandeurs ont indiqué être d'accord de produire leur comptabilité si le Tribunal le jugeait opportun.

Le conseil de la bailleresse a soutenu que les nuisances dont se plaignaient les locataires n'étaient pas disproportionnées par rapport à la vie en milieu urbain et qu'elles étaient terminées.

m) Lors des audiences des 8 février et 28 mars 2012, le Tribunal a entendu trois témoins, clientes du salon de coiffure, I_____, J_____ et K_____, lesquelles ont de manière univoque déclaré que pendant les travaux, les machines de chantier, les barrières et le matériel entreposé masquaient la vitrine de l'arcade, que la rue E_____ était totalement obstruée et que l'accès au salon était très difficile; quant aux nuisances subies à l'intérieur du salon, le bruit provenant de l'extérieur était très fort (plus fort que le bruit du foehn), surtout lorsqu'il y avait des travaux de creuse et des marteaux-piqueurs en fonction. A certains moments, on n'entendait plus rien d'autre, ni la musique, ni une conversation et on ne pouvait plus ouvrir la porte. J_____ a encore précisé qu'alors que le gros du chantier était terminé depuis deux mois environ, il restait encore beaucoup de matériel (une pelleteuse jaune au début de la rue E_____ et deux conteneurs de chantier) et que la rue E_____ était signalée comme sans issue.

n) Lors de l'audience de comparution des mandataires du 2 mai 2012, les parties ont convenu d'entendre lors des mêmes audiences d'enquêtes les témoins communs à la procédure C/30260/2010 concernant des locataires d'une arcade voisine ayant subi les nuisances du même chantier. Les locataires ont pour leur part annoncé qu'ils allaient déposer des écritures sur faits nouveaux à la fin du chantier actuel.

o) Faisant suite à un courrier de la bailleresse du 11 septembre 2012 annonçant la fin des travaux dans le périmètre proche de l'arcade des locataires, le Tribunal a, par ordonnance du 26 septembre 2012, ordonné un nouvel échange d'écritures sur faits nouveaux.

p) Par mémoire du 16 octobre 2012, les locataires ont indiqué que le chantier du tram avait pris fin en décembre 2011, que les travaux d'aménagement avaient commencé dès janvier 2012 et qu'ils continuaient à subir d'importantes nuisances dues à ce nouveau chantier. Ils ont conclu au paiement de 56'800 fr. plus intérêts à 5% dès le 1^{er} juillet 2010 à titre de réduction de loyer pour nuisances correspondant à la période du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2011 et au paiement de 7'033 fr. 55 plus intérêts à 5% dès le 15 avril 2012 à titre de réduction de loyer pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 30 septembre 2012.

A cet effet, ils ont produit un jeu de photographies qui, aux dires des témoins, correspondaient à l'état des lieux pendant le réaménagement de la place D_____.

q) Par mémoire du 7 novembre 2012, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Elle a indiqué que les travaux d'aménagement de la place, qui avaient, selon le courriel de l'ingénieur L_____, commencé durant la deuxième quinzaine d'avril 2012 et s'étaient terminés à fin septembre 2012, n'avaient rien d'exceptionnel, tant par leur nature que par leur intensité et leur durée.

r) Lors de l'audience du 23 janvier 2013, le Tribunal a ordonné, d'entente entre les parties, l'apport de procès-verbaux de la procédure C/30260/2010 dans la présente procédure et vice versa.

s) Les enquêtes se sont poursuivies les 23 janvier, 24 avril, 5 juin et 3 octobre 2013.

M_____, N_____, habitant l'immeuble, et O_____, ayant habité l'immeuble jusqu'en septembre 2009, ont confirmé que les chantiers considérés avaient engendré beaucoup de bruit et de poussière. Cette dernière a précisé que l'on ne pouvait pas ouvrir les fenêtres et qu'il était difficile de se déplacer dans le quartier.

P_____, Q_____ et R_____, clientes du salon, ont confirmé que les travaux avaient engendré beaucoup de bruit, parfois des trépidations et qu'ils avaient rendu l'accès au salon très difficile. Q_____ a précisé que le bruit était infernal, que l'on ne pouvait pas ouvrir la porte à cause du bruit et de la poussière et qu'il y faisait dès lors très chaud. P_____ a observé que le salon était plus sombre et qu'il y avait beaucoup de poussière. L'une et l'autre ont constaté que la clientèle avait diminué, la locataire recevant ses clientes sans rendez-vous, ce qu'elle ne faisait pas avant les travaux.

L_____, ingénieur civil, chargé par l'Etat de Genève de suivre le chantier du tram, a déclaré qu'après la mise en fonction du tram en décembre 2011, les travaux s'étaient poursuivis avec l'aménagement des rues perpendiculaires et de la place D_____. Les installations de chantier étaient toujours présentes et le consortium en charge des travaux sur le lot "Ville" était toujours en activité.

En particulier, il a précisé que les travaux d'aménagement de la place D_____ avaient commencé en mars 2012. Entre le 1^{er} mars et le 15 avril, il y avait eu des travaux de fouilles et depuis la deuxième quinzaine d'avril 2012, les travaux plus lourds avaient porté sur la démolition des aménagements existants des SI, puis sur l'aménagement des bordures de chaussée et de trottoirs. Ces travaux, dont l'ampleur était moindre que celle des travaux du TCOB, s'étaient achevés en septembre 2012. L'activité sur ce type de chantier était très variable. Il y avait une alternance de périodes bruyantes de démolition avec des périodes d'aménagement qui engendraient moins de nuisances. Il n'y avait pas de travaux de profondeur, les engins étaient plus petits, il y avait moins de vibrations, à l'exception de celles du marteau-piqueur et il n'y avait pas de coupure de route et d'accès. Sur un chantier comme celui du TCOB au contraire, les nuisances étaient continues pendant la période des travaux.

Concernant le chantier de la rue E_____, il a déclaré qu'il s'agissait d'un chantier privé et qu'il n'avait pas connaissance des dates de début et de fin des travaux.

S_____, ingénieur cantonal chargé de traiter les procédures d'indemnisation, a expliqué qu'une telle procédure était amiable et que trois conditions devaient être réunies, soit des nuisances excessives, un dommage et un lien de causalité entre celui-ci et les travaux. En ce qui concernait le calcul de l'indemnisation, il se fondait sur le critère de la "marge brute", basée sur la moyenne des comptes des trois dernières années, lesquels comprenaient les frais fixes dont faisait partie le loyer.

S_____ a par ailleurs déclaré que le DCTI avait indemnisé l'exploitante d'une arcade voisine, demanderesse dans le cadre de la procédure C/30260/2010, à hauteur de 153'867 fr. pour la période des travaux du tram (dès juin 2009) et de réaménagement de la place qui avaient pris fin en septembre 2012.

t) Dans leurs conclusions après enquêtes, les parties ont persisté dans leurs dernières conclusions.

u) La cause a été remise pour plaider au 21 novembre 2013.

C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement querellé a été communiqué aux parties le 4 mars 2014, en sorte que la présente procédure est soumise au nouveau droit, en application de l'art. 405 al. 1 CPC, selon lequel les "recours" sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties.

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

1.2 En l'espèce, au dernier état des conclusions de première instance, les locataires avaient conclu au paiement d'un montant en capital de 56'268 fr. et de 7'033 fr. 50, de sorte que la valeur litigieuse s'élève à 63'301 fr. 50.

La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est donc atteinte, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

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

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

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** **2.1** Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu la réduction du loyer requise à hauteur de 50% du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2011 et de 25% du 1^{er} janvier 2012 au 30 septembre 2012. Ils considèrent qu'en retenant une réduction de 5%, respectivement 3%, le Tribunal des baux et loyers a mésusé de son pouvoir d'appréciation et s'est écarté de manière injustifiée de la jurisprudence et de la casuistique en la matière.

Ils reprochent au Tribunal des baux et loyers de n'avoir pas retenu que les nuisances subies par les locataires pouvaient être qualifiées de graves au vu de leur ampleur, leur diversité et leur durée, ce qui est insoutenable selon eux, qui plus est dans le cadre d'un salon de coiffure offrant des services de bien-être aux personnes. Ils font également grief aux premiers juges d'avoir favorisé les témoignages sollicités par la bailleuse, tant dans l'établissement des circonstances de la cause, que dans leur appréciation.

Selon les appelants, il ressort des pièces versées à la procédure et des déclarations de nombreux témoins que leur arcade a subi des nuisances importantes et continues provenant de plusieurs chantiers à proximité immédiate de leur établissement pendant deux périodes distinctes, ayant eu pour conséquence la stagnation de leur chiffre d'affaires, élément retenu à tort contre eux par les premiers juges.

Le bruit, plus désagréable et plus fort qu'un sèche-cheveux, était constant, de sorte qu'il était impossible d'écouter de la musique ou de participer à une conversation sans devoir hurler à son interlocuteur, l'accès à l'arcade était plus difficile en raison des machines de chantier, des barrières, des trous, des routes fermées à la circulation et des arrêts de bus déplacés, leurs locaux étaient moins visibles et plus sombres à cause du matériel de chantier installé et entreposé en face de l'établissement engendrant une perte de clientèle, des nuages de poussière étaient constants pendant toute la durée des chantiers obligeant les locataires à fermer les portes de leur établissement toute l'année, quitte à devoir étouffer sous la chaleur estivale, les témoins avaient attesté l'existence de vibrations et il est de notoriété publique que les chantiers avaient commencé en janvier 2009, étant rappelé que les concierges de l'immeuble, qui résidaient dans celui-ci, étaient au courant. Enfin la visibilité, la situation et l'accessibilité de l'arcade, ainsi que la tranquillité du quar-

tier étaient des éléments qui influençaient directement et objectivement le prix du loyer.

2.2 Au terme de l'art. 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.

La chose louée est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345, consid. 3.2 et réf. citées). En l'absence de précisions dans le bail, l'usage est apprécié objectivement selon toutes les circonstances du cas d'espèce, soit notamment le montant du loyer, la destination de l'objet loué, l'environnement des locaux, l'âge de l'immeuble et son état apparent, les normes usuelles de qualité et les règles de droit public applicables, ainsi que les usages courants (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979 p. 130 ss; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 216 ss). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575).

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, lequel répond du défaut même s'il n'a pas commis de faute (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.2, SJ 1986 p. 195, SJ 1997 p. 661).

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (SJ 1986 p. 195).

A la différence de ce qui prévaut en matière de responsabilité du propriétaire qui n'est engagée qu'en cas d'excès de son droit de propriété (art. 679 et 684 CC), la responsabilité du bailleur à l'égard de son locataire n'est pas soumise à une telle restriction. Il suffit que les nuisances qui émanent du voisinage constituent un défaut au sens sus-rappelé (LACHAT, op. cit., ch. 11.3.3 p. 256; WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12^{ème} séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 27; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, p. 196).

Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public signifie que les nuisances qui y sont liées doivent être tolérées et qu'il s'agit de perturbations inévitables qui excluent toute action en cessation de trouble. En revanche, le fait qu'un chantier soit d'inté-

rêt public n'exclut pas une réduction de loyer selon l'art. 259d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 2.2, BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, 2010, n. 36 ad art. 259d CO).

Selon l'art. 8 CC, il appartient au locataire qui se prévaut d'un défaut de la chose louée d'en prouver l'existence (LACHAT, op. cit., ch. 11.1.4 p. 248).

2.3 Conformément aux art. 259a et ss CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, une réduction proportionnelle de loyer. Cette réduction peut être exigée à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b CO; art. 259d CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, sous réserve des atteintes permanentes où la jurisprudence admet une restriction de 2% (SAVIAUX, Réduction de loyer, Chantier dans le voisinage de l'objet loué, in Cahiers du bail, 1/13, p. 4).

Il appartient au locataire de prouver que le bailleur avait connaissance du défaut, ainsi que la date de cette connaissance (LACHAT, op. cit., p. 260; BOHNET/MONTINI, op. cit., n^{os} 11-12 ad art. 259d CO). L'essentiel est que le bailleur ait connaissance du défaut, peu importe qu'il l'ait appris personnellement, ou qu'il en ait été informé par l'un de ses auxiliaires, ou par le locataire lui-même.

L'existence d'un chantier voisin ne peut pas être considérée comme un défaut si aucun des locataires de l'immeuble ne s'en est plaint. A défaut de plainte, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut en déduire qu'il s'agit d'un défaut (ACJC/862/2001).

2.4 S'agissant du calcul de la quotité de la réduction de loyer, il y a lieu de procéder selon la méthode dite "proportionnelle" : on compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer d'un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage de la chose, de façon à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504, consid. 4.1 et 126 III 388, consid. 11c; LACHAT, op. cit., p. 257).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 258). Une appréciation en équité est admise, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique. Tel est le cas notamment des nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période, car les preuves de l'intensité des nuisances et l'entrave à l'usage ne peuvent être fournies au jour le jour (BOHNET/MONTINI, op. cit., n^o 19 ad art. 259d CO et réf. citées). A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trou-

ve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux prévues dans le contrat joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2.4 et 4C.377/2004 du 2 décembre 2004, consid. 3.3).

En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyers sont en général compris selon la casuistique entre 10% et 25 %. Les cas où les nuisances sonores ont conduit à des réductions de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période nocturne. Une réduction de 15% a également été retenue dans le cadre d'un chantier relatif à la construction d'un complexe de quatre immeubles à proximité de l'objet loué, en raison du bruit, de la poussière et des trépidations engendrés par ce type de travaux; ce taux représentait une moyenne entre les périodes objectivement les plus pénibles et celles plus calmes (ACJC/115/2006).

Le Tribunal fédéral a admis, dans le cadre de la démolition et la reconstruction d'un immeuble mitoyen, une réduction de loyer de 60% pour une première phase de travaux plus intense, puis de 25% dans le cadre de travaux rendant presque inutilisables les locaux d'une agence de placement, dont l'activité consistait à 80% en des entretiens avec des clients de vive voix ou par téléphone, contraignant les collaborateurs de l'agence à organiser leurs entrevues à l'extérieur, dans des restaurants ou dans le hall d'un hôtel du quartier (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005, consid. 2).

La Cour de justice a confirmé une diminution de loyer à hauteur de 20% pendant une année et demie à l'occasion d'importants travaux entrepris sur le domaine public (interventions sur les voies et les quais de la gare Cornavin, liaison ferroviaire Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse et Tramway Cornavin - Meyrin - Cern) à proximité du logement de la locataire et effectués momentanément 24 heures sur 24 ou le week-end (ACJC/578/2009).

2.5 En l'espèce, il n'est pas contesté par les parties qu'un important chantier d'aménagement du domaine public, lié à l'aménagement du TCOB, ainsi que des travaux de rénovation de l'immeuble sis à la rue E_____ se sont déroulés à la même époque à proximité, respectivement en face de l'immeuble dans lequel les appelants exploitent un salon de coiffure, comme l'ont retenu les premiers juges.

Il n'est pas non-plus contesté par les parties que le chantier lié au TCOB a porté sur des travaux publics d'une grande envergure dont les nuisances (excès de bruit et de poussière, gêne de la visibilité et de l'accès au salon, vibrations) ont excédé ce qui est tolérable en milieu urbain, tant dans leur intensité que dans leur fréquence, ouvrant le droit à une réduction proportionnelle de loyer, comme retenu à raison par les premiers juges.

2.6 2.6.1 S'agissant du calcul de la quotité de la réduction de loyer, les premiers juges ont arrêté à 5% du 1^{er} août 2009 au 31 décembre 2011 la réduction de loyer pendant les travaux du TCOB et de la rue E_____ et à 3% du 1^{er} janvier 2012 au 30 septembre 2012 celle concernant le réaménagement de la place D_____.

Les premiers juges ont considéré que les nuisances du cas d'espèce ne pouvaient pas être considérées comme des défauts graves affectant l'usage de la chose louée, bien que dépassant la tolérance que l'on peut exiger des locataires en milieu urbain, les locataires ayant admis avoir pu travailler en tout temps, bien que dans des conditions pénibles, et que leur chiffre d'affaires n'avait pas diminué, mais stagné durant la période considérée.

Les premiers juges ont également retenu que les nuisances subies par les locataires étaient celles inhérentes à tout chantier urbain de ce type (bruit, poussière, vibrations, restriction de la circulation et d'accès à l'arcade) et que pendant le réaménagement de la place, l'ampleur des travaux était moindre et les nuisances n'étaient pas continues.

Concernant la durée des réductions de loyer accordées en raison des travaux du TCOB et de la rue E_____, le Tribunal a retenu que l'intimée, qui ne pouvait pas ignorer l'existence du chantier, avait été informée formellement pour la première fois de l'ampleur des nuisances supportées par les habitants de la place D_____ au plus tôt en juillet 2009, soit avant la plainte des appelants, date correspondant d'ailleurs au début de l'indemnisation par l'Etat de l'exploitante de l'arcade voisine.

S'agissant de la durée des réductions de loyer concernant le réaménagement de la place D_____, non contestée par les appelants, les premiers juges ont retenu les déclarations du témoin L_____ selon lesquelles les travaux n'ont pas discontinué depuis la mise en service du tram en décembre 2011 et qu'ils se sont poursuivis jusqu'en septembre 2012.

2.6.2 En l'espèce, les appelants ne contestent pas le recours à une appréciation en équité par les premiers juges, ni la distinction de deux phases donnant droit à une réduction de loyer, ce qui se justifie pas le fait que la diminution de valeur de l'objet entaché du défaut a varié en intensité dans le temps.

Ils estiment cependant que les premiers juges ont prononcé une réduction hors de proportion avec le défaut établi, les conduisant à rendre une décision manifestement choquante.

Comme déjà indiqué, il n'est pas contesté par les parties qu'il ressort de la procédure que les locaux concernés ont subi d'importantes nuisances (bruit, poussière et vibrations), dépassant la tolérance que l'on peut exiger des locataires en milieu urbain, provenant des différents chantiers à proximité immédiate de l'établissement des appelants.

La Cour retient toutefois également que les locaux, situés en milieu urbain, ont toujours pu être utilisés conformément à l'usage pour lequel ils avaient été pris à bail et que les immissions en cause ne peuvent pas être qualifiées de graves, comme retenu à raison par les premiers juges. La Cour relève encore qu'un salon de coiffure génère également du bruit (sèche-cheveux) et que les clients ne sont présents que pendant une courte durée et à des occasions épisodiques dans le temps.

En outre, il ressort des pièces versées à la procédure et des déclarations des nombreux témoins que les nuisances relatives au TCOB étaient continues, alors que durant le réaménagement de la place D_____ des périodes bruyantes et des périodes engendrant moins de nuisances ont alterné. La procédure a également permis d'établir que l'arcade a toujours été libre d'accès, même si celui-ci a été rendu par moment plus difficile, et que les locaux concernés ont été moins visibles à cause du matériel de chantier installé et entreposé en face de l'établissement.

Concernant la durée de la réduction de loyer accordée en raison des travaux du TCOB et de la rue E_____, contestée par les appelants, le Tribunal a retenu, à juste titre, que la bailleresse avait été informée formellement pour la première fois de l'ampleur des nuisances supportées par les habitants de la place D_____ au plus tôt en juillet 2009, de sorte que c'est bien à partir de cette époque que la réduction de loyer doit prendre effet. Même si le chantier a démarré au début de l'année 2009, il n'en reste pas moins qu'il résulte de la procédure que les nuisances ont commencé à l'époque retenue par le Tribunal. Cet élément est corroboré par le fait que l'Etat a commencé à indemniser l'exploitante de l'arcade voisine à cette même époque, comme admis par les premiers juges.

Par ailleurs, le grief des appelants reprochant au Tribunal d'avoir favorisé les témoignages sollicités par la bailleresse par rapport à ceux requis par les locataires n'est pas fondé. D'une part, la disproportion alléguée n'est pas établie. D'autre part, les premiers juges n'avaient pas à répéter les dires identiques des différents témoins des appelants, mais pouvaient, en un tel cas, les résumer. En outre, les appelants ne mentionnent pas d'éléments qui n'auraient à tort pas été retenus par les premiers juges; ils se contentent d'indiquer que la place faite aux témoins de l'intimée a été plus importante que celle faite à leurs propres témoins. Les premiers juges n'ont donc pas fait preuve d'impartialité à l'égard des appelants.

2.7 En définitive, au vu de l'ensemble des circonstances précitées, la Cour considère fondés les griefs des appelants en tant que ceux-ci estiment que les premiers juges ont mésusé de leur pouvoir d'appréciation en retenant une réduction de 5%, respectivement 3% pour les périodes considérées. Même si le Tribunal est arrivé à ces chiffres en considérant la longue durée des travaux, qui a pour effet de réduire la diminution du loyer, en statuant en équité et en utilisant son large pouvoir d'appréciation, les pourcentages de réduction de loyer arrêtés par les premiers ju-

ges sont trop faibles. Le loyer sera donc réduit à hauteur de 10% du 1^{er} août 2009 au 31 décembre 2011, respectivement de 6% du 1^{er} janvier 2012 au 30 septembre 2012, soit pendant les mêmes périodes que celles arrêtées par les premiers juges, retenant la longue durée des travaux.

L'appel est ainsi fondé en tant qu'il porte sur la quotité de réduction de loyer fixée par les premiers juges. Le jugement entrepris sera par conséquent modifié à cet égard.

3. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, 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 2 avril 2014 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/208/2014 rendu le 27 janvier 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29585/2010-2-D.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué.

Cela fait et statuant à nouveau :

Réduit le loyer d'A_____ et B_____, pour l'arcade qu'ils louent 1, place D_____, à Genève, de la façon suivante :

- 10 % du 1er août 2009 au 31 décembre 2011 et
- 6 % du 1er janvier 2012 au 30 septembre 2012.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

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.