



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/9406/2022

ACJC/395/2026

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU VENDREDI 20 FEVRIER 2026**

Entre

A \_\_\_\_\_ & CIE SA (anciennement B \_\_\_\_\_ & CIE SA), sise \_\_\_\_\_ [GE],  
appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 février 2025 et  
intimée sur appel joint, représentée par Me Carole REVELO, avocate, rue des Glacis-  
de-Rive 23, 1207 Genève,

et

C \_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ (VS), intimée et appelante sur appel joint, représentée par  
Me Mark MULLER, avocat, rue Ferdinand Hodler 13, 1207 Genève, et

**L'ETAT DE GENEVE, soit pour lui le Département de la santé et des mobilités**, sis  
chemin des Olliquettes 4, case postale 149, 1213 Petit-Lancy 1, intervenant, et

**LES SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE (SIG)**, sis chemin du Château Bloch 2,  
1219 Le Lignon, intervenant, et

**La COMMUNE DE D \_\_\_\_\_**, sise \_\_\_\_\_ [GE], intervenante et appelante sur appel  
joint, représentée par Me François MEMBREZ, avocat, rue Verdaine 12, case postale,  
1211 Genève 3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 mars 2026.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/195/2025 du 14 février 2025, reçu par les parties et les intervenants le 26 du même mois, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 30% le loyer des locaux commerciaux situés dans l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, loués par A\_\_\_\_\_ & CIE SA pour la période du 27 mai au 27 septembre 2019 (chiffre 1 du dispositif), condamné C\_\_\_\_\_ SA à restituer à la précitée le trop-perçu de loyer en découlant, soit 6'877 fr. 76, avec intérêts dès le 30 septembre 2019 (ch. 2), donné acte à l'ETAT DE GENEVE, aux SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE et à la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ de ce qu'ils avaient accepté la dénonciation d'instance (ch. 3), dit que le jugement était opposable aux précités (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 28 mars 2025 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ & CIE SA a formé appel de ce jugement. Elle a conclu à ce que la Cour annule les chiffres 1 et 2 de son dispositif et cela fait, à ce qu'elle lui accorde une réduction du loyer net de 30% dès le 1<sup>er</sup> mai 2017 et jusqu'à l'élimination totale du défaut, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2021, dise que le loyer était réduit à 4'146 fr. 80 du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 1<sup>er</sup> mai 2021 et condamne C\_\_\_\_\_ SA à lui restituer le trop-perçu, soit le montant mensuel de 1'777 fr. 20 depuis le 1<sup>er</sup> mai 2017 jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2021, avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2019.
- b.** Dans sa réponse du 26 mai 2025, C\_\_\_\_\_ SA a conclu à ce que la Cour rejette l'appel. Sur appel joint, elle a conclu à ce que la Cour annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement précité et cela fait, principalement, déboute A\_\_\_\_\_ & CIE SA de toutes ses conclusions, subsidiairement, lui octroie une réduction de loyer unique de 10% pour la période du 5 juillet au 27 septembre 2019.
- c.** Dans leurs réponses respectives des 23 et 26 mai 2025, les SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE (ci-après : les SIG) et l'ETAT DE GENEVE ont tous deux conclu à ce que la Cour rejette l'appel.
- d.** Dans sa réponse du 26 mai 2025, la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel. Sur appel joint, elle a principalement conclu à ce que la Cour dise qu'elle n'était pas intervenue dans la réalisation des travaux sur la rue 1\_\_\_\_\_ dans le secteur où se trouvaient les locaux de A\_\_\_\_\_ & CIE SA, subsidiairement, à ce que la Cour annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement et déboute A\_\_\_\_\_ & CIE SA de toutes ses conclusions, voire, plus subsidiairement, octroie à cette dernière une réduction de loyer de 10% pour la période du 27 mai au 27 septembre 2019.
- e.** Le 7 juillet 2025 A\_\_\_\_\_ & CIE SA a conclu au rejet des appels joints.

---

**f.** Le même jour, l'ETAT DE GENEVE a repris les conclusions contenues dans l'appel joint de C\_\_\_\_\_ SA.

**g.** Le 22 août 2025, les SIG ont conclu à ce que la Cour déboute la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ de sa conclusion prise à titre principal en lien avec son intervention dans la réalisation des travaux.

**h.** Par la suite, les parties ont déposé plusieurs écritures spontanées, persistant dans leurs conclusions respectives.

Elles ont été avisées le 6 janvier 2026 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** A\_\_\_\_\_ & CIE SA (inscrite au Registre du commerce genevois sous la raison sociale B\_\_\_\_\_ & CIE SA jusqu'en \_\_\_\_\_ 2021), a pour but l'achat, la vente, l'installation et l'agencement de cuisines, de salles de bains, ainsi que d'appareils électroménagers et sanitaires. Elle réalise des ventes par catalogue et en ligne, et propose également des services de représentation commerciale au domicile de sa clientèle.

Elle est locataire d'une arcade de 128 m<sup>2</sup>, d'un dépôt de 118 m<sup>2</sup> et d'un local de 18 m<sup>2</sup> dans l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, dont C\_\_\_\_\_ SA est actuellement propriétaire.

Selon le contrat de bail à loyer qu'elle a signé le 15 novembre 1996 avec l'ancienne propriétaire de l'immeuble, les locaux sont destinés à un usage commercial, sous forme de vente de mobilier de cuisine et de salle de bains. Le loyer net a été fixé en dernier lieu à 5'924 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

A\_\_\_\_\_ & CIE SA exploite un showroom et des bureaux dans les locaux loués.

**b.** Les locaux se trouvent au bord de la rue 1\_\_\_\_\_, entre le chemin 2\_\_\_\_\_ et le chemin 3\_\_\_\_\_. Des places de parking public réservées à la clientèle des commerçants se situent directement devant l'arcade.

**c.** A compter du printemps 2017, la rue 1\_\_\_\_\_ a fait l'objet de travaux importants.

Les travaux principaux portaient sur la reconstruction complète de la rue 1\_\_\_\_\_ et l'aménagement à neuf de places communales, incluant le réaménagement des trottoirs pour créer des pistes cyclables. D'autres travaux portaient sur la signalisation lumineuse, des interventions de génie civil relatives à la pose et au remplacement de conduites, ainsi que la reconstruction à neuf du collecteur des eaux usées existant.

---

A teneur des conditions particulières de l'appel d'offres de l'ouvrage de janvier 2017, l'ETAT DE GENEVE et la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ étaient les maîtres de l'ouvrage pour les travaux liés à la reconstruction de la chaussée et des places communales. Il ressortait également des fiches "info mobilité" établies par les entités précitées qu'elles collaboraient pour effectuer lesdits travaux. Les SIG étaient maîtres d'ouvrage pour les travaux de génie civil et la reconstruction du collecteur.

**d.** L'ensemble du chantier s'est déroulé en quatre étapes, réalisées entre le 10 avril 2017 et le 6 mai 2021, sur le tronçon de la rue 1\_\_\_\_\_ situé entre la route 5\_\_\_\_\_ et la frontière cantonale entre Genève et Vaud.

**d.a** Lors de la première étape du chantier, d'une durée de six mois, le trafic à double sens a été maintenu sur la rue 1\_\_\_\_\_ et la vitesse limitée à 30 km/h.

**d.b** Selon la fiche "info mobilité" d'octobre 2018 émise par la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ et l'ETAT DE GENEVE, la seconde étape du chantier a débuté en janvier 2018 et concernait le tronçon de la rue 1\_\_\_\_\_ compris entre la route 4\_\_\_\_\_ et le chemin 2\_\_\_\_\_, soit le secteur dans lequel se situent les locaux litigieux. La circulation automobile a été limitée à un sens unique, de Genève vers Vaud et la vitesse abaissée à 40 km/h. Le chemin 2\_\_\_\_\_ a été mis en sens unique en direction de la route 7\_\_\_\_\_. Les véhicules provenant de Vaud en direction de Genève étaient déviés par la route 7\_\_\_\_\_ pour redescendre sur la route 5\_\_\_\_\_ (ci-après : la déviation). L'arrêt de bus le plus proche des locaux, soit "H\_\_\_\_\_" n'était plus desservi et l'arrêt du "[chemin] 2\_\_\_\_\_" uniquement dans un sens. Il était prévu que les cheminements piétonniers et cyclistes seraient maintenus dans les deux sens.

A teneur de la fiche "info mobilité" de décembre 2018, les travaux de la seconde étape étaient prolongés jusqu'en avril 2019. La circulation était rétablie dans les deux sens sur le tronçon de la rue 1\_\_\_\_\_ compris entre le chemin 2\_\_\_\_\_ et le chemin 3\_\_\_\_\_, sur lequel se situent les locaux litigieux. Sur le tronçon situé entre le chemin 3\_\_\_\_\_ et la route 4\_\_\_\_\_, la circulation devait être maintenue en sens unique en direction de Genève jusqu'à la fin de la deuxième étape, soit en avril 2019.

**d.c** Il ressort encore de la fiche "info mobilité" de décembre 2018 que la troisième étape des travaux, débutée mi-janvier 2019 en parallèle de la deuxième étape, devait durer 11 mois. Elle concernait le tronçon de la rue 1\_\_\_\_\_ compris entre la route 5\_\_\_\_\_ et la rue 6\_\_\_\_\_, sur lequel la circulation automobile était limitée à un sens unique, de Genève vers Vaud, et la vitesse abaissée à 40 km/h. Les locaux litigieux ne se situent pas sur ce tronçon et se trouvent à environ 1,2 km de la rue 6\_\_\_\_\_. La déviation du trafic précitée a été maintenue durant cette étape.

---

**d.d** La fiche "info mobilité" d'octobre 2019 concernait la quatrième et dernière étape du chantier, débutée en octobre 2019. Du 21 octobre au 15 décembre 2019, le tronçon entre la route 5\_\_\_\_\_ et la rue 8\_\_\_\_\_ devait être exploité en sens unique, de Genève vers Vaud, avec une limitation de vitesse à 30 km/h. Du 21 octobre 2019 à fin juillet 2020, les mêmes mesures devaient être appliquées sur le tronçon compris entre la rue 8\_\_\_\_\_ et la route 4\_\_\_\_\_. Les locaux litigieux ne se situent pas sur ce tronçon et se trouvent à environ 1,5 km de la rue 8\_\_\_\_\_.

La déviation du trafic a été maintenue jusqu'à la fin des travaux, le 6 mai 2021.

**d.e** Toutes les fiches "info mobilité" précisait que, malgré les efforts visant à limiter l'impact des travaux, des nuisances sonores et de circulation pouvaient persister. Elles indiquaient également que les plannings étaient intentionnels et soumis aux aléas d'un chantier comme la météo, le rendement ou la disponibilité des hommes, machines et matériaux. En cas de décalage important un nouvel avis serait disponible.

**e.** Selon un courriel du 23 mai 2019 de E\_\_\_\_\_, ingénieur en génie civil chez F\_\_\_\_\_ SA, qui est intervenue pour l'ETAT DE GENEVE dans le cadre des travaux de la rue 1\_\_\_\_\_, des travaux d'aménagement définitifs d'un parking devaient débuter dès le 27 mai 2019 sur la chaussée juste devant la rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_. Durant cette période, le stationnement aux abords des locaux serait entravé.

Par courriel du 27 août 2019, G\_\_\_\_\_, administrateur de A\_\_\_\_\_ & CIE SA, s'adressant notamment au précité, a exprimé son mécontentement concernant la durée persistante des travaux et demandé à quelle date ceux-ci devaient prendre fin. Il a indiqué que l'impossibilité pour ses clients et fournisseurs d'accéder au parking avait des répercussions directes sur le fonctionnement de son entreprise. Il a ajouté que de nombreuses personnes ne parvenaient pas à localiser l'arcade, désormais masquée par des barrières ou des véhicules de chantier.

Deux parkings publics sis à 300 mètres des locaux sont restés accessibles durant l'ensemble du chantier. Les travaux se sont achevés fin septembre 2019.

**f.** Entretemps, par courrier du 5 juillet 2019, A\_\_\_\_\_ & CIE SA a sollicité de C\_\_\_\_\_ SA une réduction de loyer de 30% dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et jusqu'à l'élimination des défauts en raison des travaux susmentionnés.

Elle a relevé que la visibilité de son showroom était considérablement diminuée du fait de la restriction de circulation à sens unique sur la rue 1\_\_\_\_\_ depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'axe Lausanne-Genève n'était toujours pas praticable sur l'ensemble de la rue 1\_\_\_\_\_, les véhicules devant contourner certains tronçons de la route, dont le sien. La visibilité et le passage en étaient fortement réduits. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, l'accès à la rue 1\_\_\_\_\_ était interdit aux personnes ne

---

travaillant pas ou n'habitant pas dans le secteur. L'accès aux places de stationnement jouxtant le commerce était en outre rendu plus difficile du fait des travaux sur la route et, depuis le 27 mai 2019, lesdites places de parking avaient été condamnées en raison de travaux effectués devant les locaux, qui étaient toujours en cours. Les clients, fournisseurs et employés ne pouvaient plus se garer devant les locaux. Pendant plus d'un an, des machines de chantier avaient été en activité devant le showroom, obstruant l'accès à ce dernier. Les travaux causaient de fortes nuisances sonores, ainsi que des vibrations, ce qui compliquait notablement les entretiens de vive voix et par téléphone avec les clients et avait même récemment contraint les employés à quitter les locaux pendant leurs heures de travail. Enfin, la poussière du chantier s'était introduite dans les locaux et du matériel avait été détérioré en raison des vibrations.

**g.** Le 15 juillet 2019, C\_\_\_\_\_ SA a répondu à A\_\_\_\_\_ & CIE SA que les travaux d'intérêt commun étaient indépendants de sa volonté et avaient été commandés par la commune de D\_\_\_\_\_. La demande de réduction de loyer serait évaluée en fin de chantier.

**h.** Par courrier du 8 octobre 2019, A\_\_\_\_\_ & CIE SA a indiqué à la bailleuse que l'accès aux places de parking devant les locaux avait été obstrué depuis la fin du mois de mai jusqu'au 23 septembre 2019. Par ailleurs, des machines de chantier et des barrières alors entreposées devant les vitrines de ses locaux cachaient la visibilité de celles-ci. Enfin, d'importantes nuisances sonores empêchaient l'exercice convenable d'une activité dans les locaux. Elle lui a demandé de se déterminer sur sa demande de réduction de loyer.

**i.** Par courrier du 6 décembre 2019, C\_\_\_\_\_ SA s'est référée à la demande de réduction de loyer de la locataire et a accepté "par gain de paix" et "pour solde de tout compte" de lui octroyer une réduction pour la période liée aux travaux effectués sur le parking situé devant l'arcade et les nuisances subies y afférentes. Du 27 mai au 23 septembre 2019, la bailleuse accordait une réduction unique de 3'000 fr. (15% du loyer net) sur 3.5 mois, vu la fermeture estivale de l'arcade du 9 au 26 août 2019.

Elle relevait avoir mis à la disposition de la locataire deux emplacements dans un parking intérieur entre le 5 juillet et le 23 septembre 2019.

Cette proposition a été refusée par la locataire le 20 décembre 2019.

**j.** A\_\_\_\_\_ & CIE SA a été exonérée du paiement des loyers pour les mois d'avril, mai et juin 2020 dans le cadre des accords tripartites liés à la pandémie de COVID-19.

**k.** Par requête du 1<sup>er</sup> mai 2022, déclarée non conciliée le 29 août 2022 et introduite devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le

---

30 septembre 2022, A\_\_\_\_\_ & CIE SA a assigné C\_\_\_\_\_ SA en réduction de loyer à raison de 30% pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 1<sup>er</sup> mai 2021, concluant à la restitution du trop-perçu de loyer, en 1'777 fr. 20 par mois, pour ladite période, avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> mai 2019.

Elle a fait valoir que les travaux intervenus sur la rue 1\_\_\_\_\_ avaient duré quatre ans et considérablement entravé l'usage des locaux. Les restrictions et déviations de circulation avaient diminué la circulation sur la rue 1\_\_\_\_\_ à hauteur de 50% à 75% et restreint l'accès aux locaux pour ses clients, prospects, employés et fournisseurs, diminuant ainsi la fréquentation de l'arcade. Pendant l'année 2019, il n'avait en outre pas été possible de se garer devant les locaux. La visibilité du showroom avait été réduite en raison des grilles et machines devant les vitrines. Le bruit, les vibrations et la poussière avaient gêné l'utilisation des locaux et le travail des employés. L'ampleur des nuisances, leur durée et l'impact sur la locataire justifiaient une réduction de loyer de 30 % sur quatre ans.

Elle a notamment produit une série de photographies, qu'elle date de septembre 2019, sur lesquelles apparaît une zone de chantier grillagée devant ses locaux.

**l.** C\_\_\_\_\_ SA a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

Elle a contesté une diminution de l'usage de la chose durant les travaux. L'accès aux locaux avait toujours été possible et les places de parc sises devant les locaux ne faisaient pas partie du contrat de bail. La locataire avait pu poursuivre son activité commerciale malgré les travaux, étant précisé qu'elle réalisait également des ventes sur catalogue et par internet. Elle n'avait pas démontré de baisse de son chiffre d'affaires ni de lien entre la baisse de fréquentation alléguée et les travaux. Elle n'avait au demeurant été informée des travaux qu'en juillet 2019.

Elle a dénoncé le litige à l'ETAT DE GENEVE, qui l'a lui-même dénoncé aux SIG et à la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_.

**m.** Par jugement du 11 septembre 2023, le Tribunal a admis l'intervention de l'ETAT DE GENEVE, des SIG et de la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_, en tant qu'intervenants accessoires.

**n.** Les intervenants ont conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

La COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ a notamment allégué qu'elle n'avait pas participé à la réalisation des travaux de la rue 1\_\_\_\_\_ et ne revêtait pas la qualité de maître d'ouvrage aux côtés de l'ETAT DE GENEVE.

**o.** Lors de l'audience du Tribunal du 12 mars 2024, C\_\_\_\_\_ SA, l'ETAT DE GENEVE et les SIG ont partiellement admis les allégués de la COMMUNE DE

---

D\_\_\_\_\_ selon lesquels celle-ci n'était pas intervenue dans la réalisation des travaux dans le secteur où se trouvent les locaux de la locataire et n'était pas co-maître d'ouvrage. Le procès-verbal d'audience ne permet toutefois pas d'identifier les faits ayant fait l'objet d'une admission partielle, ni ceux demeurés contestés. De son côté, A\_\_\_\_\_ & CIE SA a admis les allégués précités.

**p.** Lors des audiences des 11 juin et 1<sup>er</sup> octobre 2024, le Tribunal a entendu les parties et auditionné des témoins.

**p.a** G\_\_\_\_\_, représentant de A\_\_\_\_\_ & CIE SA, a déclaré au Tribunal que, pendant les quatre années de travaux, la route à sens unique obligeait clients et employés à effectuer des détours de plusieurs kilomètres. Ils avaient subi, durant une certaine période, le bruit du chantier se déroulant juste devant le magasin. Les cinq à six places de parking devant l'arcade, réservées aux entreprises locales, avaient été difficilement accessibles pendant tout le chantier, que ce soit à cause des travaux ou du sens unique. Certains clients se garaient à H\_\_\_\_\_ [port de plaisance], au chemin 9\_\_\_\_\_ ou plus loin sur la rue 1\_\_\_\_\_, nécessitant de marcher jusqu'au magasin. L'accès piéton était resté possible. Pour compenser les nuisances et la baisse de fréquentation, les employés de la locataire se déplaçaient chez les clients. Les travaux avaient impacté le chiffre d'affaires, mais l'activité avait pu se maintenir. La locataire n'avait pas demandé d'indemnisation à l'Etat.

**p.b** Le témoin I\_\_\_\_\_, architecte d'intérieur et employée de la locataire depuis huit ans, a exposé au Tribunal que le chantier générait du bruit et des vibrations, parfois de manière continue lorsque les travaux se déroulaient directement devant l'arcade, rendant alors impossible les rendez-vous avec la clientèle. La mise en sens unique de la circulation avait, en outre, réduit la fréquentation du magasin, le nombre de passages ayant diminué de moitié, les clients devant effectuer des détours pour y accéder. L'aération des locaux n'était plus possible en raison du bruit et de la poussière. Le showroom, situé au niveau des vitrines, constituait un élément essentiel de l'activité commerciale de la locataire. La visibilité de l'arcade avait été affectée durant toute la durée du chantier.

**p.c** Le témoin E\_\_\_\_\_, ingénieur en génie civil employé par un bureau d'ingénieurs mandaté par l'ETAT DE GENEVE pour les travaux sur la rue 1\_\_\_\_\_, a déclaré que, durant le chantier, certains tronçons de la route avaient été mis en sens unique et la circulation déviée. Selon les étapes du chantier, les déviations variaient en importance mais entraînaient aisément un détour d'environ dix minutes en voiture. Le secteur de la rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ avait été exploité en sens unique du début de l'année 2018 jusqu'à fin juin 2019. Les travaux dans ce secteur s'étaient déroulés de fin juin à fin septembre 2019. Dès octobre 2019, la circulation à double sens avait été rétablie et le chantier devant le numéro \_\_\_\_\_ était achevé. L'accès piéton avait été maintenu durant toute la durée du chantier. Les restrictions de circulation avaient nécessairement

eu un impact sur les commerçants et les riverains de la rue 1\_\_\_\_\_, d'autant que des places de stationnement avaient été supprimées. Le chantier avait par ailleurs généré du bruit et de la poussière. Selon les commerces cela pouvait avoir un impact sur la clientèle.

**p.d** Le témoin J\_\_\_\_\_, exploitant d'un commerce situé à la rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, a déclaré au Tribunal que son magasin était resté inoccupé durant le chantier, période correspondant à une transition entre deux projets commerciaux. Ayant cessé l'exploitation de son magasin de plongée sous-marine fin 2016, il envisageait l'ouverture d'un commerce de vins, qu'il avait volontairement reportée en raison des travaux, estimant qu'une ouverture durant cette période n'aurait pas permis d'accueillir de clientèle. Il n'était pas présent sur les lieux pendant le chantier.

**q.** Dans le cadre des plaidoiries finales écrites, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

**r.** Le Tribunal a gardé la cause à juger à réception des déterminations de la bailleuse et de la locataire le 20 janvier 2025.

### **EN DROIT**

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse correspond au montant réclamé à titre de diminution de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 1.1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, CR CPC, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, la locataire a sollicité devant le Tribunal une réduction de loyer de 30% du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 1<sup>er</sup> mai 2021, soit un montant de 85'305 fr. 60 ([30% de 5'924 fr.] x 48 mois), ainsi que la restitution de ce trop perçu par la bailleuse. La valeur litigieuse est donc largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Interjeté contre une décision finale de première instance auprès de l'autorité compétente (art. 122 let. a LOJ), dans le délai utile de trente jours et selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

**1.3** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

En l'espèce, la locataire a notamment formulé des critiques à l'encontre de la constatation des faits et de l'appréciation des preuves effectuées par le Tribunal dans la partie EN DROIT de son appel, en désignant les passages attaqués de la décision dont est appel, et les moyens de preuve auxquels elle se réfère (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4). Elle a en outre allégué dans sa partie EN FAIT, les faits qu'elle estimait pertinents. Elle a ainsi respecté les exigences de motivation précitées, contrairement à ce que soutiennent la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ et les SIG.

**1.4** La valeur litigieuse étant supérieure à 30'000 fr. et la cause ne concernant pas l'un des cas prévus par l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure ordinaire est applicable (art. 219 et art. 243 CPC *a contrario*).

La maxime de débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1, 58 al. 1 CPC).

**1.5** La locataire a modifié sa raison sociale en avril 2021. Il s'impose dès lors, à titre préalable, de rectifier la qualité de celle-ci de B\_\_\_\_\_ & CIE SA en A\_\_\_\_\_ & CIE SA.

**1.6** La bailleuse et la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ ont toutes deux interjeté appel joint dans leur réponse à l'appel principal. Dans ce cadre, elles ont modifié leurs conclusions et pris des conclusions nouvelles.

**1.6.1** Selon l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse. Elle peut le faire dans la mesure où elle était habilitée à appeler elle-même du jugement querellé, le but de cette institution étant d'éviter une situation pénalisante pour la partie qui, par souci d'apaisement, décide de s'incliner et renonce à remettre en cause le jugement rendu, alors que sa partie adverse a déposé un appel (JEANDIN, op. cit., n. 1 et 6 ad art. 313 CPC).

**1.6.2** L'article 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec

---

la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et art. 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux, d'autre part (art. 317 al. 2 let. b CPC). Une réduction (ou une restriction) des conclusions ne constitue pas une conclusion nouvelle au sens de l'art. 317 al. 2 CPC et est donc admissible en tout temps, soit jusqu'aux délibérations (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_204/2018 du 15 juin 2018 consid. 3.2; 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.2.1).

L'admissibilité d'une modification des conclusions est une condition de recevabilité au sens de l'art. 59 CPC, qui est examinée d'office (art. 60 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 4.3).

**1.6.3** Selon l'art. 79 al. 1 let. a CPC, le dénoncé peut intervenir sans autre condition en faveur de la partie qui a dénoncé l'instance.

Dans ce cas, il prend part à la procédure en tant qu'intervenant accessoire (DEMIERRE, Petit commentaire, Code de procédure civile, 2020, n. 6 ad art. 79 CPC; cf. ég. FREI, in Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2017, n. 5 ad art. 78 CPC).

Selon l'art. 76 CPC, l'intervenant peut accomplir tous les actes de procédure compatibles avec l'état du procès qui sont utiles à la partie principale dont il soutient la cause; il peut notamment faire valoir tous les moyens d'attaque et de défense ainsi qu'interjeter recours (al. 1). Les actes de l'intervenant ne sont pas considérés s'ils contredisent les déterminations de la partie principale (al. 2). Selon les explications du Message CPC, il n'est pas nécessaire que la partie principale s'oppose formellement à l'acte de l'intervenant: le juge appréciera la compatibilité des actes de l'intervenant avec ceux de la partie principale (HALDY, CR CPC, 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 5 ad art. 76 CPC). L'intervenant accessoire participe pour appuyer l'une des parties, respectivement pour apporter des faits nouveaux le concernant, mais pas pour modifier le cadre du litige (HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, 3<sup>ème</sup> éd., 2023, p. 115).

**1.7** En l'espèce, l'appel joint interjeté par la bailleuse simultanément au dépôt de sa réponse à l'appel principal est recevable. Par ailleurs, devant le Tribunal elle a uniquement conclu au déboutement de la locataire. Dans le cadre de l'appel joint, elle a toutefois sollicité, à titre subsidiaire, que la Cour accorde à celle-ci une réduction de loyer de 10% du 5 juillet au 27 septembre 2019, ce qui constitue une réduction de conclusions admissible en tout temps.

S'agissant de la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_, son intervention, de nature accessoire, vise uniquement à soutenir les conclusions de la bailleuse. Or, dans son appel joint, l'intervenante a pris une conclusion principale tendant à faire constater qu'elle n'était pas intervenue dans les travaux litigieux. Cette conclusion est irrecevable, dès lors qu'elle est nouvelle sans être fondée sur des faits

nouveaux. En outre, elle dépasse le cadre du litige, tout comme les faits sur lesquels elle se fonde, puisqu'elle tend à faire constater l'absence de responsabilité de la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ à l'égard de la bailleuse en cas d'octroi d'une réduction de loyer à la locataire. Il en va de même de la conclusion plus subsidiaire, par laquelle la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ a conclu à l'octroi d'une réduction de loyer en faveur de la locataire pour une période plus étendue que celle sollicitée par la bailleuse à titre subsidiaire, de sorte qu'elle contredit les conclusions de cette dernière. Il s'ensuit que la seule conclusion recevable de la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ sur appel joint tend au déboutement de la locataire, soit une conclusion qui reprend strictement celle déjà formulée dans sa réponse à l'appel. Une telle conclusion ne justifie toutefois pas un appel joint, la simple réponse à l'appel étant suffisante à cette fin. En l'absence de toute conclusion indépendante et recevable, l'appel joint de la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ est donc irrecevable. Les griefs soulevés dans le cadre de cet appel joint ne seront donc pas examinés.

**1.8** La locataire sera ci-après désignée comme l'appelante et la bailleuse comme l'intimée. Pour plus de clarté, compte tenu du nombre d'intervenants, ceux-ci seront nommément désignés.

2. Les parties ont formulé un certain nombre de griefs contre l'état de fait retenu par le Tribunal. Celui-ci a été modifié pour y intégrer tous les faits pertinents pour l'issue du litige.
3. Le Tribunal a retenu que l'appelante s'était plainte des nuisances du chantier auprès de l'intimée pour la première fois le 5 juillet 2019. Par courrier du 6 décembre 2019, l'intimée avait toutefois admis l'existence de nuisances depuis le 27 mai 2019, date à partir de laquelle une réduction de loyer pouvait être accordée, la locataire n'ayant pas démontré que la bailleuse en aurait eu connaissance plus tôt. L'intimée avait aussi reconnu que l'appelante avait subi, entre fin mai et le 23 septembre 2019, des nuisances liées aux travaux réalisés directement devant les locaux, lesquels avaient occulté les vitrines et généré du bruit, de la poussière et des vibrations. Il ressortait du dossier que, durant la même période, les places de stationnement situées devant les locaux litigieux étaient condamnées. Bien que non incluses dans le bail, ces places constituaient un atout pour les commerces concernés. Leur suppression obligeait les clients à se stationner plus loin et à rejoindre le magasin à pied, réduisant ainsi l'attractivité des locaux. L'appelante n'avait pas démontré avoir subi d'autres nuisances après le 27 mai 2019 [recte : 27 septembre 2019], date à laquelle la deuxième étape du chantier était achevée et la circulation à double sens rétablie sur la rue 1\_\_\_\_\_. La déviation alors maintenue pour la traversée de D\_\_\_\_\_, allongeant le trajet de certains automobilistes, ne constituait pas un défaut de la chose louée. Compte tenu de la baisse d'attractivité du commerce pour la clientèle et des nuisances

directes du chantier, notamment sonores, une réduction de loyer de 30 % pour la période du 27 mai au 23 septembre 2019 apparaissait équitable.

L'appelante conteste la période retenue par le Tribunal pour la réduction de loyer. Elle remet d'abord en cause le *dies a quo* fixé par les premiers juges soutenant avoir démontré que l'intimée connaissait le défaut avant le 27 mai 2019. Elle fait ensuite valoir que les perturbations du trafic avaient perduré jusqu'à la fin des travaux en mai 2021, entravant l'accès et la visibilité du magasin au-delà du mois de septembre 2019.

Pour sa part, l'intimée fait grief au Tribunal d'avoir retenu qu'elle avait admis l'existence de nuisances dès le 27 mai et jusqu'au 23 septembre 2019. Elle n'avait eu connaissance de celles-ci qu'à partir du 5 juillet 2019. Le taux de réduction de 30 % était excessif; si une réduction devait être accordée, elle ne pouvait concerner que la période du 5 juillet au 23 septembre 2019, ce pour un taux de 10 %.

**3.1.1** L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Aux termes de l'art. 259a al. 1 let. b 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'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer.

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

Faute de définition légale, 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'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose 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 les réf. citées ; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 et 4A\_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant

---

du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

**3.1.2** 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2; 4C\_377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1; 4C\_527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, SJ 1997 p. 661; 4C\_144/1985 du 24 septembre 1985 consid. 1b, SJ 1986 p. 195).

En cas de nuisances provenant d'un chantier ou de travaux de constructions voisins, une réduction de loyer n'est due par le bailleur que lorsque les nuisances excèdent, par leur nature, leur intensité et leur durée, ce qui peut être admis normalement dans l'utilisation d'un bien-fonds conformément aux règles générales du droit de voisinage, et cela même si les travaux entrepris sont parfaitement conformes à la loi (arrêts du Tribunal fédéral 5C\_117/2005 du 16 août 2005 consid. 2.3; 4C\_144/1985 du 24 septembre 1985 consid. 1c, SJ 1986 p. 195).

Toute nuisance sonore ne constitue pas nécessairement un défaut de la chose louée. Encore faut-il que les désagréments excèdent les limites de la tolérance (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_164/1999 du 22 juillet 1999 consid. 2c et les références citées, Cahiers du bail 2000 p. 21 ss).

Le fait qu'un chantier soit d'intérêt public signifie seulement 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'intérêt 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; AUBERT, CPra-Bail, 2017, n. 36 ad art. 259d CO).

**3.1.3** Le droit à la réduction proportionnelle du loyer prend naissance au moment auquel le bailleur est informé de l'existence du défaut (art. 259d CO) et non au moment de la survenance du défaut (ATF 142 III 557 consid. 8.3.4, JdT 2017 I 367; JEANNIN, La preuve en droit du bail, 2022, n. 1164). Il prend fin au moment de l'élimination du défaut ou de la fin du bail. L'élimination du défaut peut résulter de l'intervention du bailleur ou arriver par elle-même, p. ex. par le déménagement du voisin bruyant ou la fin du chantier (AUBERT, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO).

C'est au locataire qui entend se prévaloir des articles 258 ss CO de prouver la date à laquelle le bailleur a eu connaissance du défaut et le fait que ce dernier réduit l'usage de la chose louée (art. 8 CC) (AUBERT, op. cit., n. 12 ad art. 259d CO; JEANNIN, op. cit., n. 1177).

Dans un arrêt de principe rendu en 2016, le Tribunal fédéral a jugé qu'une réduction de loyer peut être exigée même après que le défaut a été éliminé ou que

---

le bail a pris fin (ATF 142 III 557 précité consid. 8.3.5). Le Tribunal fédéral a toutefois réservé l'art. 2 CC, en précisant que la protection de la confiance légitime du bailleur pouvait exclure une demande de réduction du loyer. Même si, d'un point de vue objectif, l'apparition d'un défaut rompt l'équilibre qui existait initialement entre le loyer convenu et l'état de la chose louée, le locataire ne le perçoit pas nécessairement ainsi; il se peut aussi qu'il s'accommode tout d'abord du défaut, puis le trouve gênant avec le temps. Le bailleur ne peut être fixé sur le ressenti subjectif d'un déséquilibre que si le locataire exige une réduction de loyer, ou s'il fait clairement comprendre que le défaut le dérange, par ex. en exigeant son élimination (il existe en effet un lien étroit entre la réduction de loyer et l'élimination du défaut). Lorsqu'aucune de ces deux hypothèses n'est vérifiée, le bailleur peut légitimement se fier au fait que le locataire, malgré le défaut, tient l'échange de prestations pour équilibré, et que les loyers payés sans réserve ne seront pas ultérieurement réduits (ATF 142 III 557 précité consid. 8.3.4; cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A\_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.2). Des commentateurs de cet arrêt admettent que la confiance du bailleur mérite d'être protégée jusqu'à un certain point, mais font observer que le législateur a renoncé à imposer au locataire des incombances particulières pour faire valoir ses droits découlant des défauts de la chose louée; aussi faudrait-il éviter de se montrer trop exigeant quant au délai et à la manière de faire comprendre au bailleur qu'une réduction de loyer est attendue. En cas de défaut grave, la renonciation devrait être moins facilement admise. Il est aussi souligné que dans certains cas, la remise en état peut aller de soi pour le locataire de bonne foi (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_320/2018 précité loc. cit.).

Dans le cadre d'une demande de réduction du loyer pour nuisances dues à un chantier voisin, c'est en règle générale par les plaintes des locataires que le bailleur est informé du caractère excessif des nuisances; à défaut de plaintes, le bailleur, même s'il connaît l'existence du chantier, ne peut pas nécessairement en déduire qu'il s'agit d'un défaut. Il appartient au locataire qui entend se prévaloir dudit défaut de prouver la date à laquelle le bailleur a eu connaissance des inconvénients fondant sa demande de réduction (art. 8 CC; ACJC/117/2023 du 30 janvier 2023 consid. 3.2; ACJC/578/2009 du 11 mai 2009 consid. 5.2).

Le droit à la réduction de loyer naît lorsque le locataire en fait la déclaration mais rétroagit au moment où le bailleur a eu connaissance du défaut. Le locataire pourra à la fois réclamer la restitution d'une partie des loyers déjà versés et la réduction des loyers pour le futur, jusqu'à l'élimination du défaut (ATF 130 III 504 consid. 3; AUBERT, op. cit., n. 39 ad art. 259d CO).

**3.1.4** 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 (ATF 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder selon

la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2; 4C\_377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 3.1). Tel est le cas notamment de nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période (p. ex. un chantier), car les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent pas être fournies au jour le jour (arrêts du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 du 24 octobre 2005; 4C\_377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 3.3).

Il est parfois difficile d'appliquer un strict calcul mathématique pour déterminer le pourcentage de réduction de loyer; le juge devra estimer l'importance des inconvénients subis par le locataire. Lorsque les défauts se cumulent, leurs effets sur la réduction de loyer peuvent être évalués dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010; DB 2005 n. 10 consid. 7 sur l'arrêt 4C\_377/2004 précité : nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période; 4C\_306/1998 du 28 mai 1999 consid. 4; 4C\_81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3b/aa : travaux effectués dans le cadre d'un chantier ayant engendré différents désagréments; AUBERT, op. cit., n. 20 ad art. 259d CO).

A cet égard, le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_377/2004 précité consid. 3.3; AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO).

**3.1.5** En présence de nuisances de chantier affectant l'exploitation de locaux commerciaux, la jurisprudence a notamment admis les réductions de loyer suivantes.

Le Tribunal fédéral a accordé une réduction par paliers selon la gravité des nuisances (de 15 à 45%), correspondant à une réduction moyenne de 37% sur 27 mois en raison de nuisances provoquées par deux chantiers voisins d'un cabinet d'ophtalmologie. Il a été retenu que dans le cadre de son activité professionnelle, l'ophtalmologue doit faire montre de concentration ainsi que de précision, et emploie des instruments précis, raisons pour lesquelles des immissions de bruit et des secousses massives, telles qu'elles ont été constatées, ont engendré une forte diminution de l'usage (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_377/2004 précité consid. 3.3).

Une réduction de 60% pour une première phase de travaux plus intense, puis de 25% a été accordée par le Tribunal fédéral dans le cadre d'un important chantier voisin rendant presque impossible l'usage des locaux loués à 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. Le Tribunal fédéral a retenu du bruit, des vibrations et tremblements, et qualifié la situation d'inférieure (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_219/2005 précité consid. 2).

La Cour a confirmé une réduction de loyer moyenne de 30% pour un mois et demi de travaux d'emménagement et d'installations techniques à proximité des locaux loués. Les nuisances, notamment sonores, d'un chantier dans l'immeuble empêchaient une société d'utiliser ses bureaux conformément à l'usage convenu, causant notamment des difficultés pour recevoir ses clients et mener des entretiens (ACJC/290/2014 du 10 mars 2014 consid. 2.2).

La Cour a octroyé une réduction de 10%, puis de 6% aux locataires exploitant un salon de coiffure en raison de nuisances (bruit, poussière, vibrations et gêne de la visibilité) excédant la tolérance admissible en milieu urbain. Celles-ci provenaient de deux chantiers voisins, à savoir l'aménagement du domaine public lié à la création de voies de tram et la rénovation d'un immeuble. Les locaux avaient toutefois toujours pu être utilisés conformément à l'usage prévu par le bail et l'arcade était demeurée accessible malgré un accès parfois entravé et une visibilité réduite à cause du matériel de chantier installé et entreposé en face de l'établissement (ACJC/1469/2014 du 8 décembre 2014 consid. 2.6.2).

Une réduction de loyer de 15% a également été accordée par la Cour à des locataires exploitant un magasin en raison de nuisances liées à des travaux d'installation d'un tramway, réalisés entre 2001 et 2003. Les travaux sur les canalisations et la nécessité de creuser le sol au moyen d'engins bruyants, la pose des rails de tramway ainsi que la réfection totale de la route avaient engendré du bruit, de la poussière et des inconvénients notables pour les livraisons et l'accès au magasin des locataires (difficulté de trouver une place de stationnement pour les clients et fournisseurs et accès au magasin encombré par du matériel de chantier). Le chantier avait ainsi entravé l'exploitation du magasin des locataires. La réduction de 15% accordée tenait compte de la réduction de loyer de 25% déjà consentie par la bailleuse aux locataires durant 6 mois au cours de l'année 2002 (ACJC/726/2008 du 16 juin 2008 consid. 4).

**3.2.1** En l'espèce, en ce qui concerne le *dies a quo* de la réduction de loyer, il est constant que le chantier de la rue 1\_\_\_\_\_ était de grande ampleur, qu'il s'est étendu sur plusieurs années et qu'il a fait l'objet de publications officielles ainsi que d'articles de presse. L'intimée en avait dès lors très vraisemblablement

connaissance avant toute réclamation de l'appelante, de même que des éventuelles nuisances susceptibles d'en résulter, comme le soutient cette dernière.

Cela étant, conformément aux principes rappelés *supra*, l'existence d'un chantier voisin ne suffit pas, en soi, à établir que la chose louée serait affectée d'un défaut dont le bailleur aurait connaissance. En particulier, le simple fait que le bailleur a connaissance d'un tel chantier ne signifie pas pour autant – en l'absence de toute plainte du locataire – qu'il serait informé du caractère excessif des nuisances générées par les travaux en cours. En l'occurrence, le chantier de la rue 1\_\_\_\_\_ a débuté au printemps 2017 et ce n'est que par courrier du 5 juillet 2019, soit plus de deux ans après le début des travaux, que l'appelante s'est plainte pour la première fois auprès de l'intimée des importants désagréments causés par le chantier en cours. Or, en tant que la locataire s'était accommodée jusque-là de la situation, sans aucune réaction de sa part pendant de nombreux mois, la bailleuse pouvait légitimement en déduire que les travaux en cours sur la rue 1\_\_\_\_\_ n'entraînaient pas, pour sa cocontractante, un déséquilibre entre le loyer convenu et l'état de la chose louée. Ce n'est ainsi qu'à compter du mois de juillet 2019 que l'intimée a été informée de l'existence d'un défaut affectant les locaux loués.

Il convient toutefois d'admettre, à l'instar du Tribunal, que par sa proposition du 6 décembre 2019 d'accorder une réduction de loyer pour les nuisances subies durant la période du 27 mai au 23 septembre 2019, l'intimée a reconnu l'existence de nuisances dès le 27 mai et jusqu'au 23 septembre 2019. Le fait que le courrier en cause mentionne qu'il s'agissait d'une proposition faite à titre de "gain de paix" et pour "solde de tout compte" ne saurait faire obstacle à ce qui précède, contrairement à ce que soutient l'intimée, dès lors que cela ne modifie pas la nature objective de la concession consentie. En effet, l'octroi d'une réduction limitée à une période déterminée ne peut être considéré comme un geste dépourvu de fondement, mais implique la reconnaissance, à tout le moins implicite, de l'existence de nuisances durant la période concernée. Le fait que l'intimée ait indiqué que la réduction accordée intervenait "par gain de paix" n'est pas déterminant, ce d'autant plus que, dans son courrier du 6 décembre 2019, l'intimée n'a pas contesté l'existence de nuisances pour la période concernée.

Il s'ensuit que c'est à partir du 27 mai 2019, qu'une réduction de loyer peut être accordée à l'appelante.

**3.2.2** S'agissant de la fin des perturbations du trafic sur la rue 1\_\_\_\_\_, il ressort des fiches "info mobilité" d'octobre et décembre 2018 que le trafic sur le tronçon de la rue 1\_\_\_\_\_ où se situent les locaux litigieux, soit celui compris entre le chemin 2\_\_\_\_\_ et le chemin 3\_\_\_\_\_, ou à ses abords immédiats entre le chemin 3\_\_\_\_\_ et la route 4\_\_\_\_\_, n'était plus en sens unique depuis janvier 2019 et respectivement fin avril 2019. Cette dernière indication ne constituant toutefois qu'une prévision.

---

Or, le témoin E \_\_\_\_\_, ingénieur ayant travaillé pour l'ETAT DE GENEVE sur le chantier, a déclaré au Tribunal que le secteur de la rue 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ avait été mis en sens unique de janvier 2018 à fin juin 2019. Par ailleurs, en raison des travaux effectués au niveau des locaux loués, le sens unique avait ensuite été prolongé de fin juin à fin septembre 2019. Dès octobre 2019, les travaux étaient achevés et la circulation à double sens avait été rétablie devant la rue 1 \_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_. Contrairement à ce que soutient l'appelante, aucun élément du dossier ne permet de remettre en doute ce témoignage.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir retenu que la circulation à sens unique aurait cessé sur la rue 1 \_\_\_\_\_ dès octobre 2019. A cet égard, il ressort en effet de la fiche "info mobilité" d'octobre 2019 que, lors de la quatrième étape du chantier, la circulation à sens unique de Genève vers Vaud a été maintenue après septembre 2019 uniquement sur des tronçons situés en amont de celui à hauteur duquel se trouvent les locaux litigieux, soit jusqu'en décembre 2019 entre la rue 5 \_\_\_\_\_ et la rue 8 \_\_\_\_\_, et jusqu'en juillet 2020 entre la rue 8 \_\_\_\_\_ et la route 4 \_\_\_\_\_. Il n'est par ailleurs pas contesté que le trafic de transit est demeuré dévié pour la traversée de D \_\_\_\_\_ jusqu'en mai 2021.

Il y a ainsi lieu de retenir que la circulation à sens unique dans le secteur des locaux litigieux et à leurs abords a pris fin au début du mois d'octobre 2019. Des perturbations du trafic ont toutefois persisté au-delà de cette date sur les tronçons en amont. Les éventuelles incidences de ces différentes perturbations sur l'utilisation des locaux loués seront examinées ci-après (cf. consid. 3.2.3 *infra*).

**3.2.3** En ce qui concerne le taux de la réduction du loyer, contesté par l'intimée, il sied d'abord de relever que le témoin I \_\_\_\_\_, employée de l'appelante, a déclaré que, certains jours, le bruit et les vibrations empêchaient la tenue de rendez-vous clients, tout en soulignant que le showroom constituait le principal outil de travail de l'appelante pour la présentation et la manipulation du matériel. La poussière due au chantier empêchait en outre l'aération des locaux et la visibilité de l'arcade était réduite. G \_\_\_\_\_, le représentant de l'appelante, a par ailleurs déclaré que les employés de celle-ci étaient contraints de se déplacer chez les clients pour pallier les nuisances résultant des travaux.

Il s'ensuit que les immissions provenant du chantier voisin ont empêché l'appelante d'utiliser les locaux loués conformément à l'usage convenu par le bail, à savoir l'exploitation d'un showroom de mobilier de cuisine et de salle de bain. À cet égard, la possibilité de ventes sur catalogue ou de visites à domicile n'est pas pertinente dans le cadre de la présente analyse, contrairement à ce que soutient l'intimée et la COMMUNE DE D \_\_\_\_\_, ces modalités ne pouvant, au demeurant, se substituer aux visites du showroom.

À cela s'ajoute que l'accès aux locaux a été entravé pour les véhicules automobiles de janvier 2018 à septembre 2019 en raison de la mise en place de sens unique sur le tronçon de la rue 1\_\_\_\_\_ où se situent les locaux litigieux (cf. consid 3.2.2 *supra*). Pendant cette période, seuls les véhicules en provenance de Genève pouvaient accéder au magasin par la rue 1\_\_\_\_\_, tandis que ceux en provenance de Vaud devaient emprunter une déviation, ce qui allongeait le trajet jusqu'au magasin d'environ dix minutes, selon le témoin E\_\_\_\_\_, et pouvait dissuader une partie de la clientèle motorisée de se rendre au magasin. Le nombre de passages devant le magasin était en outre diminué, selon le témoin I\_\_\_\_\_.

En revanche, contrairement à ce que soutient l'appelante, les déviations de trafic maintenues après septembre 2019 sur des tronçons situés en amont de celui où se trouvent les locaux loués, ainsi que la déviation du trafic de transit lors de la traversée de D\_\_\_\_\_, prolongée jusqu'en mai 2021, sont dénuées de pertinence. Ces mesures n'ont en effet pas entravé l'accès des riverains ni celui de la clientèle des commerces à la rue 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, laquelle est demeurée librement accessible, tant depuis Genève que depuis le canton de Vaud, sans aucune déviation, dès le rétablissement de la circulation à double sens sur ce tronçon en octobre 2019.

Par ailleurs, les places de stationnement public devant l'arcade, réservées aux clients des commerçants, ont été inaccessibles de mai à fin septembre 2019, rendant l'accès aux locaux loués plus difficile pour les clients motorisés. Dès lors que la facilité de stationnement influence directement la fréquentation, l'absence de places à proximité immédiate était de nature à affecter particulièrement les clients à mobilité réduite, les personnes âgées et les clients pressés et constituait une autre entrave à l'exploitation du magasin. L'accès des fournisseurs a également été entravé, ce qui était de nature à rendre plus difficile pour l'appelante l'utilisation de son showroom, s'agissant d'agencements de cuisine qui peuvent être volumineux.

Contrairement à ce que soutient l'intimée, ni les places de stationnement situées à 300 mètres, ni les deux places de parc intérieures qu'elle allègue avoir mises à disposition de l'appelante entre juillet et septembre 2019 ne pouvaient remplacer entièrement l'usage des parkings situés immédiatement devant le commerce.

Il ressort en outre du dossier, notamment du courrier de la locataire du 8 octobre 2019, des photographies produites par ses soins et des déclarations du témoin I\_\_\_\_\_, que l'arcade a souffert d'un déficit de visibilité durant la période des travaux immédiatement devant celle-ci, en raison de la présence de machines de chantier et de barrières.

La Cour retient que la situation d'espèce s'apparente aux cas ayant donné lieu aux arrêts du Tribunal fédéral 4C\_377/2004 et 4C\_219/2005, ainsi qu'aux arrêts

ACJC/290/2014 et ACJC/726/2008, dans lesquels des nuisances de chantier avaient entraîné une diminution significative de l'usage des locaux, notamment en raison de troubles sonores, de difficultés d'accès et de problèmes de stationnement. Elle se distingue en revanche de l'arrêt ACJC/1469/2014 invoqué par l'intimée, dès lors que, dans ce dernier cas, les locataires avaient pu exploiter l'arcade conformément à sa destination, l'accès étant de plus demeuré pleinement assuré malgré les travaux.

Il s'ensuit que la cumulation des défauts imputables au chantier, à savoir les nuisances sonores, la poussière, les vibrations, les difficultés d'accès et de stationnement, ainsi que la perte de visibilité, appréciés globalement, justifie l'octroi d'une réduction de loyer de 30 %, étant relevé que l'existence des défauts et leur impact sur l'usage des locaux conformément au bail sont seuls déterminants, indépendamment d'une éventuelle baisse du chiffre d'affaires ou de l'absence de demande d'indemnisation, contrairement à ce que soutiennent l'intimée, l'ETAT DE GENEVE et la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_.

Compte tenu de ce qui précède, le grief de l'intimée est infondé et le taux de réduction de loyer de 30% pour la période du 27 mai au 27 septembre 2019 sera confirmé.

**3.2.4** En définitive, le jugement querellé sera confirmé.

- 4.** Il n'est pas prélevé de frais judiciaires ni alloué de dépens, s'agissant d'une cause soumise à la juridiction des baux et loyers (art. 22 al. 1 LaCC).

\* \* \* \* \*

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

**Préalablement :**

Ordonne la rectification de la qualité de partie de B\_\_\_\_\_ & CIE SA en A\_\_\_\_\_ & CIE SA.

**A la forme :**

Déclare recevables l'appel interjeté le 28 mars 2025 par A\_\_\_\_\_ & CIE SA et l'appel joint formé le 26 mai 2025 par C\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/195/2025 rendu le 14 février 2025 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9406/2022-20-ODS.

Déclare irrecevable l'appel joint formé le 26 mai 2025 par la COMMUNE DE D\_\_\_\_\_ contre ce même jugement.

**Au fond :**

Confirme le jugement attaqué.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

**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.*