

# **GE\_GERICHTE ACJC/202/2013 vom 26. April 2012**

GE Cour de justice, 2012-04-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_202\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_202_2013)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/202/2013 du 26 avril 2012

IT: GE\_GERICHTE ACJC/202/2013 del 26 aprile 2012

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er janvier 2011, les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. En l'espèce, le jugement a été notifié aux parties le 1er mai 2012. Dès lors, le nouveau droit de procédure s'applique à la procédure de recours. En revanche, la procédure de première instance reste régie par l'ancien droit de procédure, soit les art. 274 ss CO et l'aLPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_641/2011 du 27 janvier 2012, consid. 2.2).

### **E. 2.1**

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

### **E. 2.2**

En l'espèce, les appelants ont conclu, notamment au ch. 1 de ses écritures après enquêtes du 17 avril 2012, à une réduction de loyer de 40% du 15 janvier 2007 jusqu'au 30 juin 2012. En se fondant sur le loyer de l'année 2007 (cf. p. 33 intimée), ceci représente un montant de 349'314 fr. (159'990 fr. : 12 x 65,5 mois x 40%). En appel, l'appelante conclut, au ch. 1 de ses conclusions, à une réduction de loyer de 20% durant ladite période, ce qui représente 174'657 fr. sur la base précitée. Il s'ensuit que la valeur litigieuse minimale fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est largement dépassée. Le jugement attaqué constitue par ailleurs une décision finale et aucune des exceptions de l'art. 309 CPC n'est réalisée. La voie de l'appel est par conséquent ouverte.

- 16/31 -

C/23556/2010

### **E. 2.3**

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

### **E. 3**

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen, tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, N 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel 2010, p. 349 ss, N 121).

### **E. 4**

Les appelants demandent à la Chambre de céans de se référer à l'état de fait qui figure dans le jugement du Tribunal des baux et loyers du 26 avril 2012, sous réserve des trois griefs suivants.

#### **E. 4.1**

Selon les appelants, les premiers juges ont omis de prendre en compte l'art. 7.1 du contrat de bail du 10 octobre 1989. Ils auraient également retenu à tort que le courrier du 1er décembre 2000 avait été contresigné, la pièce produite ne comportant pas leurs signatures. Ces deux critiques sont fondées de sorte que la Chambre de céans rectifiera l'état de fait du jugement attaqué (En fait, B.b et B.e), ce sans toutefois préjuger de la portée de ces changements sur la résolution du présent litige.

#### **E. 4.2**

Les appelants font valoir qu'ils n'ont jamais renoncé à exiger le déplacement de la paroi de lunettes qui cachait le stand G \_\_\_\_\_. S'agissant d'un fait nouveau, non allégué durant la procédure de première instance, et aucune des exceptions prévues par l'art. 317 CPC n'étant réalisée, la Chambre de céans ne tiendra pas compte de cette précision.

#### **E. 4.3**

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

#### **E. 5**

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

#### **E. 5.1**

A teneur de l'article 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état. Aux termes des articles 259a al. 1 let. a et b et 259d CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'utiliser la chose louée conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, à partir du moment où le bailleur

- 17/31 -

C/23556/2010 a eu connaissance du défaut et jusqu'à son élimination. Selon la jurisprudence, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'article 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers (ATF 135 III 345 consid. 3.2; ACJC/1146/2009 du 5 octobre 2009 et les réf. cit.). Un

défaut peut être immatériel et de nature économique, lorsque par exemple l'exploitation d'un restaurant affermé ne procure pas le chiffre d'affaires convenu ou lorsque le bailleur viole la clause d'exclusivité prévue dans le bail de locaux sis dans un centre commercial (arrêt du Tribunal fédéral 4C.1/2001 du 19 mars 2001 publié in DB 2002 no 4; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, no 28 ad art. 258). Un défaut peut également être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux, étant rappelé que la chose louée comprend les installations communes, comme les escaliers et le hall d'entrée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.2 publié in CdB 04/33, 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a publié in SJ 1997, p. 661 ss et les réf. cit.). Pour déterminer l'usage convenu, il convient de se fonder sur l'accord des parties tout en recherchant, dans les circonstances de la conclusion du contrat, le niveau concret d'exigence que les parties avaient en vue quant à l'état de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.1/2001 du 19 mars 2001 consid. 1b). Leur attitude lors de la visite des lieux constitue à cet égard un élément capital d'appréciation. Si le locataire a constaté des inconvénients apparents sans émettre de protestation, il faut en conclure que ces inconvénients étaient compatibles avec l'usage qu'il entendait faire de la chose (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 132; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 218). De même, le comportement ultérieur des parties peut être déterminant car le fait de conserver la chose louée et d'en user peut constituer une acceptation de l'état dans lequel cette chose se trouve (ATF 104 II 274 consid. 2; voir également l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.3). Le Tribunal fédéral a notamment considéré, en matière de baux de locaux commerciaux, que la présence d'un concurrent dans le voisinage ne pouvait être considérée comme un défaut que si le bailleur avait promis qu'il n'y en aurait pas (arrêt du Tribunal fédéral 4C.1/2001 du 19 mars 2001 consid. 1a). Une pratique qui a duré un certain temps constitue en principe un accord tacite

- 18/31 -

C/23556/2010 (BOHNET/MONTINI, op. cit., no 25 ad art. 256 CO et les réf. cit.). Le locataire ne doit néanmoins pas s'attendre au maintien des propriétés existantes au moment de la visite des locaux ou de la remise de la chose. Certes, le bailleur, en présentant la chose dans l'état qui sera le sien au moment de la location, fixe un certain «standard» et, ce faisant, il s'oblige dans une large mesure. Toutefois, en ce qui concerne la durée, des variations de faible intensité sont possibles (remplacement d'un four défectueux par un autre fonctionnant parfaitement mais qui, esthétiquement, s'insère moins bien que le précédent dans l'ensemble de la cuisine). A cet égard, on ne saurait en principe admettre un accord tacite portant sur des paramètres qui ne se trouvent pas dans la sphère de puissance du bailleur (BOHNET/MONTINI, op. cit., no 26 ad art. 256 CO et les réf. cit.; BURKHALTER/MARTINEZ/FAVRE, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011, N 18c ad art. 256). Dans un arrêt du 20 novembre 1992, la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève a considéré que la bonne marche d'une galerie marchande n'était pas, sauf clause expressément convenue entre les parties, une qualité promise par le bailleur. La baisse de fréquentation de la galerie causée par la fermeture d'arcades voisines de celle de la locataire ne constituait pas un défaut ouvrant la voie à une demande de réduction de loyer. A trop étendre la notion de qualité implicitement promise, le bailleur encourrait une responsabilité pour des situations exorbitantes des faits qu'il

maîtrise, ce qui ne peut être le but poursuivi par le législateur. Ainsi donc, le fait que des locataires de la galerie, pour quelque raison que ce soit (maladie, impossibilité de trouver du personnel, etc.), n'ouvrent pas ou pas régulièrement leur arcade ou le fait que, pour des raisons liées à un problème d'urbanisme, l'Etat décide de diminuer les voies de circulation du quartier, engendrant ainsi une diminution importante du nombre des chalands, ne peuvent pas être assimilés à des défauts de la chose louée (ACJC du 20 novembre 1992 A. S.A. c/ G. publié in CB 3/93 84 ss). Pour qu'une réduction du loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins, soit un défaut qui restreigne l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Depuis la révision entrée en vigueur en 1990, l'ouverture du droit à une réduction du loyer ne suppose plus un «usage notablement amoindri» (cf. art. 255 aCO). Il ne saurait dès lors être question de fixer un taux minimal de réduction du loyer. La nouvelle version de la loi ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donner lieu à l'application de l'art. 259d CO. A cet égard, un défaut de moyenne importance peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 publié in CdB 04/33).

- 19/31 -

C/23556/2010

### **E. 5.2**

Confronté à un litige sur l'interprétation d'une convention, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si le juge ne parvient pas à établir la commune et réelle intention des parties, il lui incombe d'interpréter leurs déclarations et comportements selon la théorie de la confiance. Il doit rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 135 III 410 consid. 3.2 p. 412; 133 III 675 consid. 3.3 p. 681; 131 III 606 consid. 4.1 p. 611).

### **E. 5.3**

C'est au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la réduction de l'usage des locaux (art. 8 CC). Aux termes de l'art. 274d al. 3 aCO (abrogé lors de l'entrée en vigueur du CPC au 1er janvier 2011) et de l'art. 435 al. 1 et 2 aLPC, le juge établit d'office les faits et apprécie librement les preuves; pour leur part, les parties sont tenues de lui présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige. Le principe d'instruction ainsi posé n'est pas une maxime officielle absolue, mais une maxime inquisitoire sociale. Le juge ne doit ainsi pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position. En revanche, il doit interroger les parties, les informer de leur devoir de collaboration et de production des pièces; il n'est tenu de s'assurer que les allégations et offres de preuve sont complètes uniquement lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. L'initiative du juge ne va pas au-delà de

l'invitation faite aux parties de mentionner leurs moyens de preuve et de les présenter. La maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles (ATF 125 III 231 consid. 4a; SJ 2001 I 278 consid. 2a; arrêt 4C.458/1995 du 23 avril 1996 consid. 2a traduit in CdB 1996 p. 112). Les exigences sont plus sévères quant au devoir de collaboration des parties qui sont représentées par un avocat ou un mandataire professionnellement qualifié (arrêt 4P.297/2001 du 26 mars 2002 consid. 2a). La maxime inquisitoriale sociale ne modifie pas le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve. La maxime inquisitoriale sociale ne saurait donc être comprise par les justiciables comme un commode oreiller de paresse, les autorisant à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux qui leur incombent. Le juge doit s'assurer, en interpellant au besoin les parties, que leurs allégations et leurs offres de preuve sont complètes,

- 20/31 -

C/23556/2010 mais il n'est obligé de le faire que si des doutes sérieux existent sur ce point. Les plaideurs doivent, quant à eux, participer de manière active à la conduite de l'ins-truction (ATF 125 III 231, consid. 4a ATF 107 II 236; ACJC/177/1992 du 19.6.1992, B. c/ S.I. X.; ACJC/34/1997 du 12.1.1997, S.I. E. c/ K.).

#### **E. 5.4**

A titre liminaire, la Chambre de céans exposera que les appelants ne sauraient, dans le cadre de la présente procédure, déduire des conséquences juridiques du fait de ne pas avoir contresigné l'avenant daté du 1er décembre 2000. En premier lieu, les appelants n'allèguent ni n'offrent de prouver que le change- ment d'emplacement opéré en 2000 aurait constitué une modification à leur détri- ment du contrat de bail, et que ceci aurait contraint l'intimée à faire usage de la formule officielle prévue par l'art. 269d CO. Un tel cas de figure ne semble, quoi qu'il en soit, pas réalisé. A l'occasion du changement d'emplacement de la boutique les parties sont en effet convenues de proroger le bail pour cinq ans, alors que celui-ci se renouvelait d'année en année, et ont diminué de 20% à 13% le pourcentage servant à fixer le loyer sur la base du chiffre d'affaires. Les appelants n'allèguent en outre pas qu'ils auraient refusé de déménager leur enseigne au sein du rez-H\_\_\_\_\_ s'ils avaient été informés de leur droit de s'y opposer. Les appelants se conduisent enfin de manière contradictoire lorsqu'ils invoquent que la modification de leur bail n'a pas été faite en la forme écrite. Les termes de l'avenant du 1er septembre 2000 relatifs notamment au loyer et à la durée du bail ayant été respectés par les parties, l'intimée pouvait, de bonne foi, admettre que les appelants avaient renoncé à l'exigence de forme stipulée dans le bail. Cette renon- ciation à la forme écrite n'était par ailleurs pas inusuelle puisqu'en 2002, le loyer a été modifié une seconde fois sur la base d'une entente orale (cf. pce 4 app.). Enfin, les appelants ont consulté un avocat au mois de janvier 2007 (cf. pce 7 app.), mais ne se sont plaints de l'informalité de l'avenant du 1er septembre 2000 que dans leur requête du 28 septembre 2010. Ce n'est ainsi que plusieurs années après avoir été en mesure de connaître l'existence d'un prétendu vice dans leur contrat que les appelants s'en sont prévalus devant les tribunaux. Or, un tel comportement n'est pas protégé par la loi (ATF 138 III 401).

#### **E. 5.5**

Les parties divergent ensuite sur la portée de l'art. 2.1 du bail, aux termes duquel l'emplacement de la boutique G\_\_\_\_\_ ne pouvait être modifié que d'un commun accord.

Les appelants soutiennent que cette disposition leur donnait le droit de demeurer dans la «zone thématique bijoux or-horlogerie» et interdisait à l'intimée de les isoler de ladite zone en attribuant les surfaces avoisinantes à des boutiques vendant d'autres marchandises. L'intimée conteste ce point de vue et

- 21/31 -

C/23556/2010 fait valoir que le bail ne contenait aucune promesse d'immutabilité de la typologie des boutiques environnantes. Lorsque les parties divergent sur l'usage convenu de la chose louée, le juge doit s'efforcer de déterminer leur commune et réelle intention et, à défaut, interpréter le contrat selon le principe de la confiance. L'attitude des parties lors de la conclusion du bail et après la remise des locaux ainsi que les pratiques qu'elles adoptent en cours de bail sont des éléments d'appréciation particulièrement importants en cette matière. En l'espèce, il est admis qu'en 2000, alors qu'ils se trouvaient depuis 1989 au centre du rez-H\_\_\_\_\_ dans le prolongement de la bijouterie C\_\_\_\_\_ située à l'entrée du magasin et à côté des montres I\_\_\_\_\_, les appelants ont accepté de déménager près de l'entrée du rez-H\_\_\_\_\_. Il ressort des pièces produites et des enquêtes que l'appelante a accepté ce changement principalement pour deux motifs, à savoir le fait que l'emplacement était plus passant et la proximité de l'enseigne I\_\_\_\_\_ dont la visibilité et la réputation attiraient les chalands. L'intimée ne remet pas ceci en question. Les appelants admettent également avoir été informés à ce moment que la bijouterie C\_\_\_\_\_ déménagerait au centre du rez-H\_\_\_\_\_. A l'occasion de ce changement, l'intimée n'a donné aucune assurance aux appelants selon laquelle I\_\_\_\_\_, également locataire et ne faisant pas partie du groupe C\_\_\_\_\_, demeurerait à côté de G\_\_\_\_\_ ou qu'elle remplacerait cette enseigne par une boutique similaire si I\_\_\_\_\_ quittait le centre commercial. Les appelants admettent, à cet égard, que leur bail était «muet» sur le genre de marchandises vendues par les surfaces avoisinantes. Ils ne parviennent pas à démontrer que l'intimée leur aurait donné l'assurance qu'ils demeureraient dans la zone thématique «bijoux or-horlogerie» du rez-H\_\_\_\_\_. Or, en l'absence d'assurance expresse, les appelants ne pouvaient, de bonne foi, tenir pour acquis qu'ils demeureraient dans ladite zone, pendant toute la durée de leur bail - qui courait jusqu'à fin 2006 - et de ses renouvellements. Le seul fait que les appelants aient bénéficié entre 2000 et 2007 d'un emplacement voisin de l'enseigne I\_\_\_\_\_ ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un accord tacite au terme duquel l'appelante aurait droit, jusqu'à la fin de son bail, à un emplacement adjacent à une grande marque de bijouterie ou d'horlogerie. Par ailleurs, dès lors que seule l'enseigne I\_\_\_\_\_ les «reliait» à la zone thématique «bijoux or-horlogerie» et que cette dernière était composée intégralement de la bijouterie C\_\_\_\_\_, il incombait aux appelants, s'ils souhaitaient se prémunir des aléas auxquels ils s'exposaient en déménageant, de faire insérer une clause à ce sujet dans l'avenant du 1er décembre 2000, ce qu'ils n'ont pas fait.

- 22/31 -

C/23556/2010 Cette appréciation ne saurait être modifiée par le fait qu'avant le déménagement de leur boutique, l'intimée a assuré les appelants que leur chiffre d'affaires augmenterait si G\_\_\_\_\_ se trouvait à l'entrée ou par le fait que postérieurement audit déménagement, les appelants ont adressé plusieurs courriers à l'intimée, afin de se plaindre de la baisse de leurs ventes et d'obtenir un autre emplacement plus centré et plus visible. Lors de leurs auditions, tant A\_\_\_\_\_ que Q\_\_\_\_\_ ont en effet indiqué avoir formulé des réticences à un changement d'emplacement de G\_\_\_\_\_, ce qui démontre qu'ils étaient à l'époque conscients des risques qu'impliquait un déménagement de leur surface de vente.

### **E. 5.6**

En outre, comme exposé ci-dessus, le locataire doit accepter les évolutions prévisibles de l'environnement de la chose louée, celles-ci n'étant, sauf assurance spéciale du bailleur, pas contraires à l'usage convenu. Ce principe vaut pour l'environnement extérieur de la chose louée, que le bailleur ne maîtrise par essence pas. Celui-ci ne saurait, par exemple répondre de la diminution de la fréquentation d'une galerie marchande due à des modifications des voies de circulation dans un quartier. Ce principe s'applique également, dans une certaine mesure, pour les autres unités qui font partie de l'ensemble auquel s'intègre l'objet loué. Un locataire ne peut ainsi escompter, de bonne foi, qu'un appartement voisin du sien reste vide ou ne soit loué qu'à un voisin très peu bruyant. Un commerçant disposant de locaux dans une galerie doit envisager que des boutiques voisines de la sienne ferment ou n'ouvrent que sporadiquement, causant ainsi une diminution de fréquentation du lieu. En toute hypothèse, l'extension de la notion de qualité implicitement promise ne doit pas avoir pour résultat de rendre le bailleur responsable de faits qu'il ne maîtrise pas. En l'espèce, les appelants ne prétendent pas que le départ de I\_\_\_\_\_ aurait constitué un événement imprévisible dans le cadre de l'évolution du centre commercial C\_\_\_\_\_ ou qu'il résulterait d'un dol ou d'un manque de diligence de l'intimée. Les appelants n'allèguent pas non plus qu'à la suite du départ de I\_\_\_\_\_, l'intimée aurait pu installer une nouvelle boutique de bijouterie or-horlogerie à l'emplacement devenu vacant, ou que l'attribution postérieure de cette surface à l'opticien M\_\_\_\_\_ résulterait d'une volonté de l'intimée de nuire aux appelants. Dès lors qu'ils n'étaient pas intégrés à la bijouterie C\_\_\_\_\_, qu'ils avaient accepté de déménager dans la zone adjacente dont les espaces étaient loués à des commerçants extérieurs au groupe C\_\_\_\_\_, et qu'ils n'avaient pas reçu d'assurance spéciale au sujet des qualités de leurs voisins, les appelants devaient envisager que l'intimée loue la (les) surface(s) voisine(s) de la leur devenue(s) vacantes à des

- 23/31 -

C/23556/2010 enseignes actives dans d'autres domaines. Ainsi donc, l'interprétation des appelants selon laquelle l'art. 2.1 leur garantirait l'immutabilité de l'environnement de la boutique G\_\_\_\_\_ n'est conforme ni à la commune et réelle intention des parties ni au principe de confiance.

### **E. 5.7**

Les appelants font valoir qu'une permutation de la boutique G\_\_\_\_\_ avec la bijouterie fantaisie C\_\_\_\_\_ était techniquement réalisable selon les déclarations du témoin O\_\_\_\_\_. Le refus de l'intimée de procéder à cet échange de surfaces constituerait dès lors une violation fautive du contrat de bail. Ce refus de permuter les stands ne contrevient, pour les mêmes raisons que celles indiquées ci-dessus, pas à la convention conclue entre les parties. Les appelants ne disposant d'aucun droit - sous réserve de ce qui sera exposé ci-après (ch. 5.8) - à choisir l'enseigne adjacente à la leur, ils ne sauraient, a fortiori, prétendre à déménager à un emplacement devenu vacant où dont le locataire serait disposé à effectuer une rocade.

### **E. 5.8**

Cela étant, le fait d'occuper les surfaces adjacentes à G\_\_\_\_\_ avec certains types d'aménagements ou de marchandises peut, selon les circonstances, affecter l'apparence extérieure de la chose louée et constituer un défaut esthétique. L'absence d'assurance dans le bail que la boutique G\_\_\_\_\_ se situera à proximité d'enseignes commercialisant des

marchandises similaires ne saurait en effet constituer un «blanc-seing» pour l'intimée. Eu égard, notamment, au loyer très onéreux de la surface louée, à la réputation du centre commercial exploité par l'intimée, à l'image de marque défendue par celle-ci et au fait que la conception du stand G \_\_\_\_\_ était soumise à l'approbation de l'intimée, les appelants étaient en droit d'escompter que l'agencement des surfaces voisines de leur boutique réponde à un certain standing et à des exigences esthétiques minimales. Il convient cependant de ne pas se montrer trop strict à ce sujet. Il ne résulte en effet pas des preuves administrées que l'intimée se serait engagée à ce que les enseignes voisines de G \_\_\_\_\_ soient conçues selon un modèle ou un standard spécifique ou revêtent un aspect luxueux à l'instar d'une bijouterie. Conformément à ce qui a été exposé ci-dessus, il sied en outre de ne pas, par ce biais, trop étendre l'étendue des qualités implicitement promises par le bailleur. Le fait qu'une surface reste vacante durant une certaine période à la suite du départ d'un locataire fait ainsi partie des évolutions prévisibles que le locataire doit accepter sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer. Durant ces périodes de transition, le bailleur doit néanmoins veiller à préserver le standing de la chose louée. Vue sous cet angle, l'installation de l'opticien M \_\_\_\_\_ au mois de février 2008 à

- 24/31 -

C/23556/2010 l'emplacement anciennement loué à I \_\_\_\_\_ ne saurait être considérée comme un défaut. L'appelante n'allègue en effet nullement que l'aspect extérieur de cette enseigne s'écarterait, sur le plan esthétique, du standard minimal de qualité inhérent à l'appartenance au magasin C \_\_\_\_\_. La question est plus délicate s'agissant de la période qui a séparé le départ de I \_\_\_\_\_ le 15 janvier 2007 de l'installation de M \_\_\_\_\_ le 14 février 2008. En l'espèce, les appelants se sont plaints, dans un courrier adressé à l'intimée quelques jours après le départ de I \_\_\_\_\_, que la surface devenue vacante n'avait pas été réaménagée et que des bacs emplis de marchandises de peu de valeur et soldées y avaient été entreposés (cf. pce 7 app.). L'intimée n'a pas contesté cet état de fait puisqu'elle a immédiatement répondu que la situation n'était que provisoire et qu'à partir du mois de février 2007, cette surface serait réaménagée avec de la marchandise correspondant davantage au secteur (cf. pce 8 app.). Les appelants allèguent, ce que l'intimée conteste, que cette situation a prévalu jusqu'à ce que l'opticien M \_\_\_\_\_ s'installe au mois de février 2008. Or, hormis l'échange de correspondance susvisé, les appelants ne produisent aucun autre écrit relatif à cette querelle. Entendue par le Tribunal à ce sujet, l'appelante a indiqué qu'entre janvier 2007 et février 2008, l'aspect de la surface restée vacante correspondait aux photographies produites sous pièces 15 à 15ter, soit celles sur lesquelles G \_\_\_\_\_ a pour voisines les enseignes W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_. Aucun bac de marchandises soldées n'est visible sur ces images. Selon le témoignage de l'employé des appelants, Q \_\_\_\_\_, la surface anciennement louée à I \_\_\_\_\_ a été occupée dans l'intervalle avec des objets sans rapport avec la bijouterie. Le témoin n'a pas indiqué si une photographie montrait l'aspect de cette surface lorsqu'elle était aménagée de la sorte. Les bacs visibles sur la photographie 15quater sont quant à eux restés en place «pendant une certaine période». Il sera encore relevé que les photographies produites sous pièce 15 ne sont pas datées et que, selon le témoin V \_\_\_\_\_, elles correspondaient à une période durant laquelle le rez-H \_\_\_\_\_ avait été en travaux, soit entre les mois de janvier et de septembre 2009. En l'état, la Chambre de céans considère que l'environnement du stand G \_\_\_\_\_ visible sur la pièce 15quater (absence totale d'aménagement et exposition de marchandises à bas prix ou soldées sans aucun rapport avec la bijouterie) s'écarte

C/23556/2010 notamment du standing minimal auquel l'appelante était en droit de s'attendre en regard de toutes les circonstances du cas et justifie une réduction de loyer, excepté si cet état de fait n'a duré que pendant le bref laps de temps nécessaire à la recherche d'un locataire de remplacement. S'agissant de l'environnement visible sur les pièces 15 à 15ter, il ne correspond pas à la «thématique bijoux or-horlogerie» dans laquelle les appelants souhaitaient être incorporés. Cela étant, le bail ne contenait aucune assurance expresse à ce sujet. Les aménagements visibles sur ces photographies, sans être luxueux, ne peuvent par ailleurs pas être considérés comme en-deçà du standing minimum que les appelants étaient en droit d'attendre. Il résulte en outre de la procédure que les boutiques X\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ n'ont pas pris la place de I\_\_\_\_\_, qui était la seule bijouterie-horlogerie à proximité de G\_\_\_\_\_, mais d'autres locataires. Or, les appelants n'allèguent pas que le voisinage de ces surfaces aurait constitué un défaut de la chose louée. Cela étant, les pièces produites et les déclarations contradictoires des parties et des témoins devant les premiers juges ne permettent de déterminer ni la période précise durant laquelle la surface anciennement occupée par I\_\_\_\_\_ a eu l'aspect qui ressort de la photographie produite sous pièce 15quater ni comment cette surface a été aménagée lorsqu'elle était «occupée par des objets sans rapport avec la bijouterie» (cf. témoin Q\_\_\_\_\_). Le Tribunal aurait par conséquent dû, conformément à l'art. 274d al. 3 CO, attirer l'attention des appelants sur le caractère lacunaire de leurs offres de preuve et les inviter à compléter celles-ci afin de pouvoir statuer en pleine connaissance de cause sur la demande de réduction du loyer durant la période ayant séparé le départ de I\_\_\_\_\_ et l'installation de l'opticien M\_\_\_\_\_. Il s'impose par conséquent de renvoyer l'affaire aux premiers juges pour instruire davantage ces circonstances et pour trancher, à l'aune des considérations susmentionnées, la question de l'octroi d'une réduction de loyer durant cette période.

## **E. 6**

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

### **E. 6.1**

Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi

C/23556/2010 dans le voisinage ou l'attitude de tiers. En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 et les réf. cit.). La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est

pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque, comme en l'espèce, l'exécution de travaux dans l'immeuble s'étend sur plusieurs mois de sorte que l'intensité des nuisances varie selon les jours. Il est alors possible de procéder par une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.1 et les réf. cit.). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, telles la destination des locaux ou le montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4, 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.1 et les réf. cit.). En matière de défauts liés à des nuisances provenant d'un chantier, les taux de réduction de loyers sont en général compris entre 10% et 25% (ACJC/982/2007 du 3 septembre 2007, ACJC/115/2006 du 6 février 2006, ACJC/726/2008 du 16 juin 2008, ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000). Le Tribunal fédéral a notamment admis qu'une réduction de 37% du loyer d'un cabinet d'ophtalmologie, qui avait subi durant vingt-sept mois les nuisances provenant de deux chantiers voisins et dont l'activité avait été entravée par celles-ci, était conforme à l'art. 259d CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 3.2). Il a également validé la réduction de 25% sur un an octroyée par la Chambre de céans au locataire d'un bar à café situé dans un immeuble dans lequel des travaux avaient été effectués, au cours desquels des périodes de nuisances modérées, sans grande incidence sur la fréquentation de l'établissement public, avaient alterné avec des épisodes plus aigus mais brefs durant lesquels ladite fréquentation était gravement entravée, voire même impossible (arrêt du Tribunal fédéral 4C.185/2003 du 14 octobre 2003 consid. 3.2).

## **E. 6.2**

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

- 27/31 -

C/23556/2010 réaménagement du stand de l'opticien M\_\_\_\_\_ au début de l'année 2008.

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

La Chambre de céans n'examinera dès lors ci-après que la question de la réduction du loyer en raison des travaux entrepris en 2009.

## **E. 6.3**

En l'espèce, il résulte des enquêtes diligentées par le Tribunal de céans que les travaux au rez-H\_\_\_\_\_ ont duré du 3 janvier au 23 septembre 2009, que la réparation des plafonds dans la zone voisine de G\_\_\_\_\_ a duré trois semaines et que les travaux dans l'environnement immédiat de G\_\_\_\_\_ ont duré deux semaines. Durant le chantier, l'intimée a changé les faux-plafonds, la climatisation, les lumières et les sols. Les appelants allèguent que ceci a causé des nuisances, sans toutefois en démontrer les caractéristiques et l'ampleur avec précision, notamment s'agissant de la période durant

laquelle des travaux se sont déroulés dans l'entourage immédiat de G\_\_\_\_\_. Le témoin Q\_\_\_\_\_ s'est en effet contenté d'indiquer que les travaux précités ont duré quatre ou cinq mois et ont occasionné de la poussière et un éclairage déficient. R\_\_\_\_\_, une cliente se rendant cinq à six fois par an chez C\_\_\_\_\_, a déclaré que lors des travaux au rez, il y avait eu du bruit, de la poussière et quasiment pas de lumière. Elle ne pouvait cependant être plus précise. Quant à M\_\_\_\_\_, il a admis avoir subi quelques désagréments mais n'en avait gardé aucun souvenir particulier. Il a toutefois précisé que son magasin était alors également «dans un contexte de travaux». T\_\_\_\_\_, responsable de l'aménagement des nouvelles installations électriques, a confirmé que la puissance de l'éclairage avait été réduite sur l'ensemble de l'étage durant trois à quatre mois. V\_\_\_\_\_ a précisé qu'il s'agissait d'un éclairage provisoire. Cela étant, il appert que l'intimée a pris diverses mesures pour limiter les nuisances subies par les appelants. Les travaux occasionnant des émanations de poussière ont été exécutés de nuit, chose confirmée par le témoin M\_\_\_\_\_, ou dans un environnement cloisonné. Les appelants devaient recouvrir leurs stands de protections et des équipes de nettoyage intervenaient dès 5 heures du matin,

- 28/31 -

C/23556/2010 soit avant l'ouverture du magasin. De jour, les travaux étaient confinés dans des zones marginales protégées par des parois décorées et ne causaient pas de nuisances. De manière générale, les responsables des travaux ont considéré que les travaux n'avaient occasionné aucune gêne et que les locataires n'avaient, notamment, pas souffert des émissions de poussière puisque les stands étaient bâchés et nettoyés. Vu ce qui précède, la Chambre de céans retiendra que les nuisances subies par les appelants durant la période incriminée ont, pour l'essentiel, consisté en un éclairage de moindre qualité, en l'absence de faux-plafonds masquant les installations techniques, en l'obligation de bâcher leurs stands la nuit et en la présence de cloisons fermant l'accès à certaines parties du rez-H\_\_\_\_\_. Vu le caractère modéré de ces nuisances et les mesures prises par l'intimée pour les réduire, les premiers juges n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation en réduisant le loyer de 10% du 10 janvier au 23 septembre 2009.

#### **E. 6.4**

Les appelants considèrent que l'installation d'une paroi murale masquant leur boutique et la dépose de l'enseigne G\_\_\_\_\_ justifiait de réduire le loyer de 10% de mai 2009 à février 2010 et non de 5% comme décidé par les premiers juges. Il ressort de la procédure que l'intimée a, peu après l'envoi d'un courrier par le conseil des appelants le 18 mai 2009 (cf. témoin Q\_\_\_\_\_) fait ériger une paroi murale qui a masqué la boutique G\_\_\_\_\_ aux clients circulant du centre du magasin vers la sortie du rez-H\_\_\_\_\_ et que cette paroi n'a été démontée qu'à la fin du mois de novembre 2009 (allégué no 37 de la requête du 28 septembre 2010). Il est également établi qu'après l'envoi du courrier susmentionné, l'enseigne sus- pendue au plafond du «loop» du rez-H\_\_\_\_\_ qui signalait la boutique G\_\_\_\_\_ a été démontée (cf. témoin Q\_\_\_\_\_) pour n'être remise en place que le 15 février 2010 (cf. mémoire de réponse intimée p. 16). Il est indéniable que ces modifications de l'état des locaux ont entravé l'usage de la chose louée et justifiaient par conséquent l'octroi de réductions de loyer. Pour fixer la quotité de ces réductions, l'examen de l'attitude adoptée par les parties durant cette période s'avère particulièrement pertinent. A la charge de l'intimée, il convient de retenir que la paroi masquant la boutique G\_\_\_\_\_ a été érigée alors qu'elle n'était pas prévue sur les plans des travaux (pce 24 app.) et sans qu'un intérêt prépondérant ne justifie cette mesure (pour servir de «tampon» selon le témoin ; «comme

ça» selon le témoin J\_\_\_\_\_). Le fait que cette paroi ait été, dans un second temps, utilisée par l'enseigne voisine de G\_\_\_\_\_ afin d'y exposer des lunettes (cf. mémoire intimée, p. 13) ne saurait

- 29/31 -

C/23556/2010 légitimer postérieurement son installation, étant précisé que l'intimée ne fait pas valoir qu'elle se serait heurtée à l'opposition du voisin en question lorsqu'elle a décidé d'enlever ladite paroi. Il sied également de relever que l'intimée a proposé aux appelants de supprimer cette paroi en échange de leur renonciation à toutes prétentions en lien avec l'emplacement de la boutique G\_\_\_\_\_ (pce 27 app.). En outre, le fait que les appelants aient tardé à se déterminer sur les derniers travaux à effectuer sur leur stand - aucune correspondance n'ayant été échangée entre le 17 septembre 2009, date à laquelle l'intimée a accepté de procéder aux travaux, et le 12 janvier 2010, date de la signature du descriptif de ces derniers - n'est pas pertinent. L'intimée ne démontre en effet pas que la suppression de la paroi incriminée était techniquement liée aux travaux en question. Ces éléments ne permettent pas de retenir que la paroi a été érigée en guise de représailles à la suite des courriers adressés en avril et mai 2009 par le conseil des appelants à l'intimée (témoin Q\_\_\_\_\_). Ils doivent cependant être pris en compte, étant rappelé que lorsqu'un défaut se prolonge durant une longue période sans que le bailleur, dûment mis en demeure d'intervenir, n'agisse, le loyer peut être réduit dans une mesure plus importante. Cela étant, les appelants ne se sont plaints par écrit de la paroi masquant leur boutique qu'en date du 28 juillet 2009 (pce 24 app.). Ils ne font par ailleurs pas valoir que le procès-verbal du 30 juin 2009, certes non contresigné par eux, aux termes duquel ils ne sollicitaient pas la suppression de cette paroi, serait erroné (pce 26 app.) et semblent admettre qu'ils ne se sont pas prononcés définitivement à ce sujet que dans le courrier de leur conseil du 28 juillet 2009 (pce 28 app.). A compter de cette date, quatre mois se sont néanmoins écoulés jusqu'à ce que le mur soit supprimé, étant rappelé que cette suppression n'était pas conditionnée par les autres travaux débattus par les parties. S'agissant de l'enseigne, les pièces produites et les déclarations des personnes entendues par les premiers juges ne permettent pas de retenir que l'intimée aurait volontairement tardé à installer le nouveau modèle. Le retard avec lequel ce travail a été exécuté semble en partie imputable à A\_\_\_\_\_ (cf. témoin O\_\_\_\_\_). L'intimée n'explique en revanche pas pour quelle raison l'enseigne décrite dans le procès-verbal du 12 janvier 2010 n'a été posée que le 22 février 2010 (pces 30bis et 32 app.). Au vu de ce qui précède, la Chambre de céans estime qu'entre le 28 juillet 2009 - date de l'envoi du premier courrier sollicitant la suppression de la paroi et la réinstallation de l'enseigne - et le 30 novembre 2009 - date du démontage de la

- 30/31 -

C/23556/2010 paroi - les appelants pouvaient prétendre à une réduction de loyer supérieure à celle octroyée par les premiers juges. A l'inverse, il ne se justifiait pas de réduire le loyer dès le 1er mai 2009, alors que la paroi et l'enseigne n'ont respectivement été montée et supprimée qu'après le 18 mai 2009 et que les appelants s'en sont plaints par écrit pour la première fois le 28 juillet 2009. De même, la réduction du loyer de 5% entre le 1er décembre 2009 et le 10 février 2010 est discutable puisque la paroi a été supprimée fin novembre 2009 et que l'appelante a tardé à se prononcer sur le type d'enseigne qu'elle souhaitait. Vu ce qui précède, la Chambre de céans ne considère pas que le loyer doit être réduit dans une mesure supérieure à celle décidée par les premiers juges. Le jugement querellé sera par conséquent également confirmé sur ce point.

## E. 7

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

- 31/31 -

C/23556/2010 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel formé par A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_ le 30 mai 2012 contre le jugement JTBL/384/2012 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 avril 2012 dans la cause C/23556/2010-5-D. Au fond : Confirme les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement susvisé. Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente, Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Bertrand REICH et Monsieur Maximilien LÜCKER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière : Maïté VALENTE

Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.