

GE_GERICHTE C/25548/2015 vom 28. August 2017

GE Cour de justice, 2017-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_25548_2015

FR: GE_GERICHTE C/25548/2015 du 28 août 2017

IT: GE_GERICHTE C/25548/2015 del 28 agosto 2017

Regeste

BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; LOYER ; DIMINUTION DE LOYER | CO.256.1; CO.259a; CO.259d;

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 28.08.2017 C/25548/2015

BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; LOYER ; DIMINUTION DE LOYER | CO.256.1; CO.259a; CO.259d;

C/25548/2015 ACJC/1016/2017 du 28.08.2017 sur JTBL/26/2017 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; LOYER ; DIMINUTION DE LOYER Normes : CO.256.1; CO.259a; CO.259d; En fait En droit Par ces motifs
RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/25548/2015
ACJC/1016/2017 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 28 AOÛT 2017 Entre A_____SA , sise _____ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 janvier 2017, représentée par la régie ZIMMERMANN SA, rue de Richemont 19, 1202 Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile, et Monsieur B_____ , domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Judith KUENZI, avocate, rue De-Candolle 34, case postale 6087, 1211 Genève 6, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/26/2017 du 13 janvier 2017, communiqué aux parties par pli du 17 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers a accordé à B_____ une réduction de loyer de 15% du 12 août 2015 au 30 septembre 2016 pour l'arcade d'environ 65 m 2 située au rez-de-chaussée de l'immeuble de la rue 1_____ à Genève (ch. 1 du dispositif), puis une réduction de loyer de 10% du 1 er octobre 2016 jusqu'à l'enlèvement de l'intégralité de la palissade et la réouverture de la route (ch. 2), a condamné A_____SA à rembourser le trop-perçu de loyer en découlant à B_____ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5). Les premiers juges ont retenu que l'important chantier de démolition/rénovation de l'immeuble situé en face de l'arcade louée par B_____ , locataire, la durée de celui-ci et les restrictions en termes d'accès et de visibilité de l'établissement du locataire du fait de ce chantier, constituaient un défaut restreignant l'usage pour lequel la chose avait été louée. Les raisons principales étaient l'édification d'une palissade de quatre mètres de haut puis abaissée à 2m80 de haut, érigée sur la route au bord du trottoir devant l'établissement, ainsi que la fermeture à la circulation de la portion de la route en face dudit établissement. B. a. Par acte adressé le 10 février 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____SA (ci-après également : la bailleuse) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation des chiffres 1 à 4. Elle conclut, principalement, au déboutement de B_____ de ses conclusions, subsidiairement à l'octroi d'une réduction maximale fixée à 5% du 12 août 2015 au 30 septembre 2016 puis à 3% au maximum à

partir du 1^{er} octobre 2016 jusqu'à l'enlèvement de l'intégralité de la palissade et la réouverture de la route, à sa condamnation à rembourser le trop-perçu de loyer, et plus subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle décision. A_____SA fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et violé les art. 256 alinéa 1, 259a alinéa 1 et 259d CO. Elle a produit comme pièces nouvelles à l'appui de son appel, deux Informations statistiques de l'Office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT) de mai 2015 et de février 2016. b. B_____ (ci-après également : le locataire) conclut, préalablement, à l'irrecevabilité de l'appel et, principalement, au rejet de celui-ci et à la confirmation du jugement. c. Par réplique du 21 mars 2017, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. d. Le locataire n'ayant pas dupliqué, les parties ont été avisées le 11 avril 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger. C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants : a. Le 15 décembre 2010, les CONSORTS C., d'une part, et D_____ et E_____, d'autre part, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une arcade d'environ 65 m² située au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1_____ à Genève, dont la vitrine et l'entrée destinée aux clients donnent sur la rue 2_____. b. Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2015, renouvelable par la suite de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation respectant un préavis de six mois. c. Le 14 décembre 2012, le contrat de bail à loyer, qui prévoyait que la destination des locaux était un café-restaurant, a été transféré au nouveau locataire, B_____, à partir du 16 janvier 2013. d. L'établissement sis dans les locaux en question est exploité sous l'enseigne F_____ par la société G_____SA, ayant son siège au domicile de B_____, lequel et son épouse, H_____, sont devenus seuls administrateurs le 3 janvier 2013 avec signature individuelle. e. Par avis de majoration de loyer du 17 décembre 2012, le loyer a été fixé à 33'600 fr. par année et les charges à 2'400 fr. f. Par avenant du 25 septembre 2013, la nouvelle échéance du bail a été fixée au 31 août 2016, les autres conditions du contrat demeurant inchangées. g. A une date inconnue, A_____SA est devenue propriétaire de l'immeuble. h. Par lettre d'information du 9 juillet 2015, la direction des travaux de l'immeuble sis rue 3_____, a annoncé qu'à partir du 17 août 2015, l'hôtel I_____ allait être détruit puis un nouvel hôtel construit. i. L'hôtel I_____ se situait entre la rue 3_____ et la rue 2_____, directement en face de l'arcade du locataire, de l'autre côté de la rue. j. Au début du mois de juillet 2015, une palissade de plus de quatre mètres de haut a été installée sur le trottoir de la rue 2_____, à environ 1m50 de la vitrine et de l'entrée de l'arcade du locataire. k. La portion de la rue 2_____ entre la rue 1_____ et la rue 3_____ a été fermée à la circulation. l. Le 12 août 2015, la régie, représentante de la bailleresse, a adressé un courrier à la société J_____SA, propriétaire de la parcelle en face sur laquelle se déroulaient les travaux. Elle l'avertissait que des locataires s'étaient plaints des nuisances causées par le chantier et qu'au regard des dispositions légales sur le droit de voisinage, elle devrait probablement entrer en matière sur les différentes demandes de remboursements liées aux réductions de loyer si les locataires devaient les obtenir. m. A teneur des Informations statistiques de l'OCSTAT de mai 2015 et de février 2016, la situation des affaires dans la restauration continuait à se dégrader, respectivement restait jugée mauvaise, le volume des ventes ainsi que le chiffre d'affaires reculant durant les trois premiers mois, respectivement le quatrième trimestre de l'année 2015, altérant considérablement la situation bénéficiaire. n. Par requête déposée le 30 novembre 2015 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 26 janvier 2016 et portée devant le Tribunal le 24 février 2016, le locataire a conclu à ce que le Tribunal réduise le loyer de 30% du 1^{er} juillet au 31 décembre 2015,

condamne la bailleresse à lui rembourser le trop-perçu de loyer avec intérêts à 5% à date moyenne, prenne acte qu'il se réservait la possibilité de demander une réduction de loyer pour les nuisances subies dès le 1^{er} janvier 2016 et déboute la bailleresse de toute autre ou contraire conclusions. A l'appui de ses conclusions, le locataire a allégué que depuis l'installation du chantier, son arcade n'était plus visible depuis le trottoir d'en face, depuis la rue 2 _____ ou encore depuis les rues adjacentes, si bien que son établissement avait connu une baisse considérable de fréquentation. De plus, le bruit du chantier était assourdissant et la poussière dégagée par les travaux était conséquente. Le locataire a produit des photos du chantier. o. Par mémoire réponse du 13 avril 2016, la bailleresse a conclu, préalablement, à ce que l'instance soit dénoncée à la société J _____ SA, principalement, à ce que le Tribunal déboute le locataire de ses conclusions et, subsidiairement, à ce que celui-ci fixe la réduction à 5% au maximum (moyenne) du loyer net uniquement pour les jours ouvrés pendant la durée des travaux à l'exclusion des weekends et des jours fériés et n'octroie aucun intérêt sur le montant de la réduction. A l'appui de ses conclusions, la bailleresse a allégué que la fermeture de la rue Sismondi n'avait été que de courte durée et n'avait eu aucune incidence sur l'activité du locataire. Les rues concernées se trouvaient dans le quartier _____, réputé pour ses activités de prostitution, de bars et de restaurants. Les rues de ce quartier étaient des endroits connus par une clientèle d'habitueés ou de passage faisant abstraction de tous travaux. Aucune perte de clientèle n'était à déplorer pour le locataire du fait que le passage des clients n'avait pas été affecté par les travaux. L'établissement du locataire n'ouvrant qu'à partir de 16h00 et les travaux se terminant vers 17h00, le bruit et la poussière provenant du chantier avait pratiquement cessé. Quant aux palissades installées sur le trottoir, elles avaient pour effet de protéger cet établissement. p. Par courrier du 18 avril 2016, le Tribunal a fait parvenir à J _____ SA la demande de dénonciation d'instance formée par la bailleresse. q. J _____ SA a indiqué, par courrier du 3 mai 2016, qu'elle était au bénéfice d'une autorisation de démolir et de construire. Un courrier d'information avait été envoyé aux voisins le 9 juillet 2015 pour les avertir de la fermeture de la rue et de l'installation de la protection sur le trottoir. L'accès aux commerces était possible et des signes indicateurs avaient été installés. Les entreprises avaient fait le maximum pour minimiser les nuisances. La palissade faisait initialement quatre mètres de haut et avait été réduite à 2m80 en avril 2016. J _____ SA déclinait donc toute responsabilité dans une éventuelle baisse d'activité du locataire. r. A l'audience du 8 juin 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions. Le locataire a produit un chargé de pièces complémentaires dont des photos du chantier et les comptes annuels du commerce des 31 décembre 2014 et 2015, desquels il ressort une importante baisse du chiffre d'affaires entre les années 2014 et 2015 (202'374 fr. en 2014 et 162'581 fr. en 2015, soit une baisse d'environ 20%). Le locataire a déclaré qu'il exploitait les locaux depuis mi-mai 2013. Le commerce ouvrait entre 14h00 et 16h00 et fermait à 2h00 du matin. La démolition avait commencé mi-juillet 2015 et avait duré environ six mois. La terrasse n'avait pas pu être ouverte l'été 2015. Le bar était ouvert, mais avait accusé une baisse de la fréquentation et la diminution des entrées de l'ordre de 20% du résultat 2015 comparé à celui de 2014. Pendant la période de démolition, les nuisances consistaient en du bruit et de la poussière. La palissade érigée enlevait la visibilité des locaux et entraînait une baisse de la luminosité à l'intérieur de l'établissement. A cette époque, le nouvel hôtel était érigé, mais les nuisances de bruit et de poussière persistaient. A partir de 18h00, les nuisances provenant du passage des camions et de l'activité des ouvriers cessaient. Les travaux n'avaient pas lieu le weekend ni la nuit. s. Le 28 septembre 2016, le locataire a produit de nouvelles photos du chantier prises la veille et a

indiqué que l'aménagement de la façade de l'immeuble en construction était terminé et que les échafaudages avaient été démontés. Toutefois, la palissade était toujours érigée et la rue 2_____ était toujours fermée. Le locataire a alors amplifié ses conclusions en demandant l'octroi d'une réduction de loyer de 30% dès le 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 30 septembre 2016, à la condamnation de la bailleuse à rembourser le trop-perçu en décaissant, soit 7'560 fr. plus intérêts à 5% l'an, à l'octroi d'une réduction de loyer de 25% à compter du 1^{er} octobre 2016 jusqu'à l'élimination totale des défauts et à la condamnation de la bailleuse à rembourser le trop-perçu en décaissant plus intérêt à 5% l'an. t. A l'audience du 3 octobre 2016, le Tribunal a procédé à l'audition de témoins. K_____, connaissant bien le bar exploité par le locataire et exploitant un salon de coiffure dans l'arcade d'à côté, a déclaré que depuis l'installation de la palissade, il y avait beaucoup de drogués et de dealers car celle-ci avait créé une sorte de couloir. Avant cette installation, il n'y avait pas ce genre de fréquentation. Elle avait elle-même perdu beaucoup de clients qui avaient peur. Il y avait beaucoup de poussière en raison du chantier. Le chantier générait beaucoup de bruit, de vibrations et de va-et-vient. Elle avait fermé son salon un mois avant la démolition car il n'était pas possible de travailler dans ces conditions. Cette fermeture ne correspondait pas à ses vacances habituelles. Elle s'était aussi plainte à la régie pour le dommage causé par le chantier. L_____, client régulier de l'établissement du locataire, a déclaré qu'il s'y rendait généralement en soirée. Les quelques fois où il s'y était rendu en fin d'après-midi, aux alentours de 16h00, il avait constaté du bruit, mais aucune autre nuisance. Il avait vu la palissade et avait cru que le bar était fermé car depuis l'extérieur en raison de la palissade, on ne voyait pas en passant en voiture si le bar était ouvert. Il avait constaté une baisse de la fréquentation et certains de ses amis l'avaient appelé pour savoir si le bar était ouvert. H_____, gérante du bar depuis 2013 et épouse du locataire, a déclaré que le chantier avait commencé le 7 juillet 2015. Le bar avait alors perdu toute visibilité et avait subi une perte de luminosité, les vitrines donnant sur le chantier. Ils étaient comme enfermés. Elle avait également subi d'autres nuisances, notamment la poussière. Ils devaient laver les vitres tous les jours. Le passage attirait les dealers et ils avaient dû appeler la police à plusieurs reprises. Avant le chantier, ils ouvraient à 14h00 mais avaient depuis repoussé l'heure d'ouverture à 16h00-17h00 en raison du bruit. D'habitude, ils avaient de la lumière, des voitures et des gens qui passaient devant le bar. Elle avait constaté une diminution de fréquentation. Ils avaient dû appeler des clients pour leur dire que le bar était ouvert. A cette époque, les travaux étaient toujours en cours et la palissade, bien que diminuée en hauteur, étant toujours présente. La route était toujours fermée. M_____, employée de la régie, a déclaré que depuis l'ouverture du chantier, elle s'était rendue régulièrement sur place, en tout cas une fois par mois, avant 16h00. Elle n'avait jamais vu l'arcade ouverte avant 16h00. La palissade cachait clairement la visibilité, mais dans tous les cas, il n'y avait pas une grande visibilité de l'arcade d'où que l'on se trouvait. u. Lors de l'audience du 5 décembre 2016, les représentants de J_____SA ont refusé la dénonciation d'instance. Les parties ont persisté dans leurs conclusions et, à l'issue de l'audience, le Tribunal a gardé la cause à juger. EN DROIT 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC);

JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC). 1.2 En l'espèce, au dernier état de ses conclusions devant le Tribunal, l'intimé a conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 30% du 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2016, soit 12'600 fr., et à l'octroi d'une réduction de loyer de 25% à compter du 1^{er} octobre 2016 jusqu'à l'élimination totale des défauts, soit à tout le moins au jour du dépôt de l'appel, soit 2'800 fr. La valeur litigieuse étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ainsi ouverte. 1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable, contrairement à ce qu'a conclu l'intimé sans toutefois expliquer pourquoi. 1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; Rétornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). 2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (ATF 130 III 113 consid. 3.4 et les arrêts cités), sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public (allgemeine notorische Tatsachen) ou seulement du juge (amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen; VOGEL/SPÜHLER, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8^{ème} éd., 2006, p. 255 n. 17; HOHL, Procédure civile, tome I, 2001, n. 945). La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit, il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4P.277/1998 du 22 février 1999 consid. 3d, in RSDIE 2000 p. 575). 2.2 En l'espèce, l'appelante a produit comme pièces nouvelles à l'appui de son appel, deux Informations statistiques de l'OCSTAT de mai 2015 et de février 2016. Bien que ces pièces aient été produites avec retard du fait qu'elles auraient pu l'être devant le Tribunal, celles-ci et les faits qu'elles contiennent, sont recevables en appel en tant qu'il s'agit de faits notoires. 3. L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté inexactement les faits et violé les art. 256 alinéa 1, 259a alinéa 1 et 259d CO. Selon elle, l'intimé ayant sous-loué les locaux en question à la société G_____SA, c'est seulement après que le sous-locataire se soit adressé au locataire, ce qu'il n'a pas fait, que ce dernier serait en droit de se retourner lui-même contre le bailleur pour réclamer à son tour une réduction de loyer. Il en découle également que l'intimé n'a pas pâti objectivement et concrètement des travaux et l'usage du bien loué n'a pas été amoindri en ce qui le concerne. Subsidiairement, l'appelante soutient qu'il n'existe pas de défaut de la chose louée en termes de visibilité et de luminosité de l'arcade du fait de la palissade, le passage sur le trottoir devant l'arcade étant entier et des panneaux indicateurs ayant été installés. L'établissement était ouvert seulement de 16h00 à 2h00 du matin et, au vu du caractère du quartier qui s'active essentiellement en soirée et la nuit, les gens se déplacent à pied. Enfin, même si le court tronçon devant l'arcade était fermé à la circulation, il était possible de circuler sur les deux rues parallèles. L'appelante soutient également que le témoignage de H_____ n'était pas objectif, étant l'épouse de l'intimé, notamment lorsqu'elle a indiqué qu'elle devait nettoyer quotidiennement les vitrines de l'arcade, et du fait qu'elle a contredit pour le reste les dires de son mari. Le

témoignage de L_____ n'était pas clair et pas neutre non plus du fait que, par exemple, il se rendait pratiquement une fois par semaine dans l'établissement en question. Plus subsidiairement, la quotité de la réduction était trop importante selon l'appelante. La palissade n'avait pas occasionné une perte de visibilité, ni entravé l'accès à l'arcade. Il n'y avait pas eu de nuisances sonores du fait de l'horaire tardif d'ouverture de l'établissement. La poussière n'était pas telle qu'il y avait lieu de laver les vitrines tous les jours du fait de la palissade. La baisse du chiffre d'affaires ne résultait pas du chantier et devait quoi qu'il en soit être indemnisée par le propriétaire de la parcelle sur laquelle se situait le chantier.

3.1 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. Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut. Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut. (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 248). 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 (WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, *Zürcher Kommentar*, n o 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, *op. cit.*, p. 217-218).

Selon la jurisprudence, tant les nuisances provenant d'un chantier voisin que celles provenant de la réfection de l'immeuble dans lequel se trouve l'objet loué constituent des défauts de la chose louée (LACHAT, *op. cit.*, p. 222; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.1 et 2.2). 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). Les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, vibrations) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (SJ 1997 p. 661). Cependant, des désagréments causés par un chantier voisin de moyenne importance ne représentant que des entraves mineures inhérentes à la vie quotidienne en milieu urbain, ne justifient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003 p. 54). Quant à la réduction du loyer, elle se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, *op. cit.*, p. 258). Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite « proportionnelle ». On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, *op. cit.*, p. 257). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est 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). Enfin, le

Tribunal fédéral retient que pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire de 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). 3.2 En l'espèce, l'intimé est seul locataire dans la relation contractuelle entre les parties. Il est donc seul titulaire de la légitimation active et de la qualité pour agir et réclamer une réduction de loyer à la bailleuse sur la base de l'art. 259d CO, à l'exclusion de la société G_____ SA. Contrairement à ce que soutient l'appelante, cette société n'avait pas d'obligation d'adresser à l'intimé un avis des défauts, qui devait être produit dans la présente procédure, pour ouvrir le droit à l'intimé de faire valoir à son tour l'existence d'un défaut de la chose louée et une réduction de loyer. Une telle condition ne découle pas de la loi, ni de la jurisprudence. Ce grief, soulevé seulement au stade de l'appel, sera donc rejeté. 3.3 Les premiers juges ont retenu à raison qu'il n'était pas contesté qu'un important chantier de démolition/reconstruction d'un immeuble s'était ouvert au début du mois de juillet 2015 en face de l'arcade louée par l'intimé, qu'une palissade en bois avait été installée à environ 1m50 de l'arcade, mesurant de juillet 2015 à avril 2016, quatre mètres de haut, et, depuis avril 2016, 2m80 de haut, et, enfin, que les échafaudages du chantier avaient été enlevés en septembre 2016 mais que la palissade était toujours en place en octobre 2016, laquelle laissait un étroit passage sur le trottoir pour accéder à l'arcade. De plus, la vitrine de l'arcade donnait sur la rue 2_____, fermée à la circulation en raison des travaux sur la partie où se situait l'arcade en question. La procédure a établi que le principal désagrément résidait dans le manque de visibilité du commerce, élément confirmé par la représentante de la régie, et la difficulté d'accès à celui-ci en raison de la palissade. Le témoin L_____ a confirmé qu'il avait pensé dans un premier temps que l'établissement était fermé et que certains de ses amis l'avaient appelé pour lui demander si le bar était ouvert. Cela a également été confirmé par le témoin H_____, qui a indiqué qu'elle avait dû appeler certains clients pour leur confirmer l'ouverture du bar. L'appelante a échoué à établir que le témoignage de L_____ n'était pas clair ou neutre, comme elle le soutient à tort. Le fait que ce témoin se rendait une fois par semaine dans l'établissement en question n'est pas à lui seul de nature à remettre en cause la force probante de son témoignage. A l'instar des premiers juges, la Cour retiendra que la restriction de passer sur le trottoir devant le bar représentait un réel inconvénient du fait que, vu la nature de l'établissement, une partie de la clientèle était fidèle mais une autre partie était de passage. Les panneaux indicateurs installés n'étaient pas de nature à compenser cet inconvénient. En conclusion, l'importance du chantier, sa durée et les restrictions en termes d'accès et de visibilité du commerce en question constituaient un défaut restreignant l'usage pour lequel la chose avait été louée, ouvrant la voie à une réduction du loyer. 3.4 S'agissant de la quotité de la réduction du loyer, les premiers juges ont retenu à raison que le seul inconvénient résultant du bruit et de la poussière provenant du chantier résidait dans le fait que les vitrines de l'arcade en question devaient être lavées tous les jours. En effet, l'établissement était fermé aux heures actives du chantier, n'ouvrant pas avant 16h00, comme cela a été confirmé dans la procédure par la représentante de la régie. L'appelante a échoué à établir que le témoignage de l'épouse de l'intimé, H_____, au sujet de ce qui précède, n'était pas objectif. Il ne sera donc pas écarté de la procédure. Quoi qu'il en soit, la Cour relèvera que le témoin K_____ a confirmé que le chantier produisait une poussière importante et qu'il est notoire qu'un chantier d'une telle ampleur génère de la poussière, qui ne s'arrête pas à la palissade de chantier. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le principal défaut résidait dans la palissade de chantier, restreignant largement la visibilité du bar et l'accès à celui-ci, ainsi que la fermeture à la circulation de la partie de la route en face de l'établissement, entravant également cet accès. Le fait que la palissade a

été érigée sur la route au bord du trottoir et qu'il était possible de circuler sur les deux rues parallèles, comme le soutient à juste titre l'appelante, n'y change rien. L'appelante a également échoué à établir que les personnes se déplaçaient uniquement à pied du fait du caractère du quartier en question. Cela a été confirmé par la diminution du chiffre d'affaires d'environ 20% entre les années 2014 et 2015 et les témoins H_____ et L_____, qui ont déclaré avoir constaté une baisse de la fréquentation de l'établissement. Le contenu des deux Informations statistiques de l'OCSTAT de mai 2015 et de février 2016 constituant des généralités, il ne saurait s'appliquer automatiquement au présent cas et n'explique pas à lui seul cette baisse, contrairement à ce que soutient l'appelante. Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre et conformément à la jurisprudence que les premiers juges ont accordé une réduction de loyer de 15% du 12 août 2015 au 30 septembre 2016. S'agissant de la période subséquente, même si le chantier semblait terminé et les échafaudages avaient été enlevés, les photos prises le 27 septembre 2016 laissent apparaître que la visibilité était toujours fortement entravée bien que la palissade avait été abaissée à 2m80 de haut. Il en découle que la réduction de loyer accordée par les premiers juges à hauteur de 10% à partir du 1^{er} octobre 2016 jusqu'à l'enlèvement de l'intégralité de la palissade et la réouverture de la route, ne prête par le flanc à la critique. 3.5 Au vu de ce qui précède, la Cour confirmera le jugement querellé. 4. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 10 février 2017 par A_____SA contre le jugement JTBL/26/2017 rendu le 13 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25548/2015-6-OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, 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. cf. consid. 1.2 .

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