



POUVOIR JUDICIAIRE

C/15383/2013

ACJC/512/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 6 AVRIL 2020**

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 7 décembre 2018, comparant tous deux par Me Mirolub VOUTOV, avocat, rue Pierre-Fatio 12, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

et

C_____ SA, sise _____, intimée, comparant par Me Jean-François MARTI, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/1097/2018 du 7 décembre 2018, expédié pour notification aux parties le 11 décembre 2018, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 10% du 11 février 2013 au 30 juin 2013 le loyer hors charges de l'arcade de 29 m² au rez-de-chaussée et de deux dépôts de 5 et 6 m² situés aux 3^{ème} et 4^{ème} sous-sols de l'immeuble sis rue 1 _____ [no.] _____ à Genève (ch. 1 du dispositif), a condamné C _____ SA (ci-après : la bailleresse) à restituer à A _____ et B _____ (ci-après : les locataires) le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que la conclusion en réduction de loyer des locataires devait être limitée aux travaux de la boutique D _____, à l'exclusion de ceux effectués dans la boutique E _____. En précisant, après l'ouverture des débats principaux, que leur conclusion en réduction de loyer concernait la période du 1^{er} décembre 2011 au 30 juin 2013, les locataires avaient en effet modifié leur demande en incorporant les travaux effectués dans la boutique E _____, qui n'avaient pas fait l'objet de la demande. Or, les travaux entrepris dans la boutique E _____, ayant débuté le 1^{er} décembre 2011, étaient connus des locataires avant le dépôt de leur demande. Les premiers juges ont ainsi retenu un taux moyen de réduction de loyer de 10% du 11 février 2013, date de l'ouverture du chantier selon l'extrait du site SAD Consult relatif aux travaux de la boutique D _____, au 30 juin 2013, date correspondant à l'échéance de la période pour laquelle une réduction de loyer était sollicitée, les périodes objectivement plus pénibles étant compensées par des phases moins pénibles. Les locataires échouant à prouver leur dommage et aucune faute n'étant imputable à la bailleresse, ils étaient par ailleurs déboutés de leurs conclusions en dommages et intérêts. La déconsignation des loyers ayant en outre été ordonnée par ordonnance sur mesures provisionnelles, les conclusions en validation de consignation étaient rejetées.

- B. a. Par acte expédié le 28 janvier 2019 au greffe de la Cour de justice, A _____ et B _____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à la constatation de l'existence de travaux et nuisances du 20 juin 2005 au 19 février 2018, « ainsi que de la présence de substances dangereuses », et, de ce fait, à une réduction du loyer, charges comprises, de 50% du 20 juin 2005 au 31 mai 2013, ainsi qu'à une réduction de 90% du « montant réclamé à titre d'indemnité pour occupation illicite ». Subsidiairement, ils concluent à ce qu'il soit constaté que les travaux ont duré du 1^{er} septembre 2011 au 30 juin 2013, que ceux-ci ont provoqué de la poussière, du bruit et de nombreuses coupures d'électricité, et, de ce fait, à l'octroi d'une réduction de loyer de 50% du 1^{er} septembre 2011 au 19 février 2018, ainsi qu'à la condamnation de l'Etat « en tous les frais et dépens de la procédure fédérale ». Plus subsidiairement,

ils concluent au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision et à ce qu'il soit ordonné l'interrogatoire de B_____ ainsi que l'audition de témoins.

Ils font valoir que les premiers juges auraient dû reconnaître une modification valable de leurs conclusions tendant à la constatation de l'existence de travaux entre le 1^{er} septembre 2011 et le 30 juin 2013, ainsi qu'à une réduction totale du loyer durant cette période. En outre, compte tenu des travaux réalisés dans l'immeuble depuis leur arrivée dans les locaux, ils étaient fondés à exiger une réduction de loyer de 50% du 20 juin 2005 au 30 novembre 2017, mais à tout le moins du 1^{er} septembre 2011 au 30 novembre 2017. Leur droit d'être entendu avait en outre été violé, dès lors que B_____ et F_____ n'avaient pas été entendus. En ne comparaisant pas personnellement dans la procédure, en occultant la présence de nombreux défauts et de substances dangereuses pourtant connues par elle et en tentant de minimiser l'ampleur des travaux, C_____ SA avait violé les règles de la bonne foi. Finalement, compte tenu des graves défauts non imputables aux locataires ayant affecté les locaux et de l'intensité des nuisances en résultant, le loyer devait être réduit de 90%.

Dans leur acte d'appel, les locataires allèguent notamment que des travaux avaient été effectués dans l'immeuble du 20 juin 2005 à la fin de l'année 2007, du 1^{er} décembre 2011 au 6 janvier 2014 ainsi que du 29 juin 2015 à la fin de l'année 2017, et qu'ils avaient découvert que l'immeuble contenait des substances dangereuses, ce dont C_____ SA avait connaissance. Ils produisent, à l'appui de leurs allégations, un chargé de cinquante pièces.

b. Dans sa réponse du 7 mars 2019, C_____ SA conclut à l'irrecevabilité des conclusions principales et subsidiaires des appelants, ainsi qu'au déboutement de ces derniers de toutes leurs conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Elle soutient que les conclusions modifiées des locataires en procédure d'appel ne sont ni en lien de connexité avec leurs dernières prétentions, ni consenties par elle, ni fondées sur des faits ou moyens de preuve admissibles. Les pièces déposées à l'appui de l'appel avaient soit été produites en première instance, soit auraient pu l'être. La conclusion tendant à la réduction de loyer de 90% du montant réclamé à titre d'indemnité pour occupation illicite devait être déclarée irrecevable car elle faisait déjà l'objet d'une conclusion prise dans une autre affaire opposant les mêmes parties (C/2_____/2018). Au fond, la présence de substances telles que l'amiante et le plomb dans les matériaux de construction d'immeuble n'était pas susceptible de constituer un défaut ouvrant le droit à une réduction de loyer, dans la mesure où de telles substances n'étaient pas entrées en contact avec les occupants de l'immeuble. Les locataires échouaient en outre à démontrer avoir subi des nuisances de 2005 à 2018, de telle sorte qu'ils devaient être déboutés de leurs conclusions, au demeurant pour partie prescrites.

Elle produit trois pièces nouvelles concernant la procédure C/2_____/2018.

c. Par réplique du 23 avril 2019, les locataires persistent dans leurs conclusions principales et concluent au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions. Ils produisent, à l'appui de leur écriture, un courrier de leur conseil du 29 octobre 2018, adressé au Tribunal dans la procédure C/2_____/2018, ainsi qu'un chargé de pièces produit en première instance dans la présente procédure.

d. Par courrier du 16 mai 2019, la bailleuse a persisté dans sa réponse, relevant que les locataires avaient abandonné, dans leur réplique, les conclusions subsidiaires de leur appel.

e. Les parties ont été informées, par pli du greffe du 17 mai 2019, de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Les parties ont conclu, le 24 août 2005, un contrat de bail portant sur une arcade commerciale de 29 m² et deux dépôts de 5 et 6 m² dans l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____ à Genève.

Le bail a pris effet le 16 décembre 2005 et son échéance a été fixée au 31 décembre 2010, le contrat indiquant que le bail était de durée déterminée et prenait fin à son échéance, sans résiliation préalable. Il comportait une option de renouvellement pour une nouvelle période fixe de cinq ans, échéant le 31 décembre 2015.

Le loyer mensuel net a été fixé en dernier lieu, par avis officiel du 6 novembre 2008, à 8'941 fr., dès le 1^{er} janvier 2009.

b. Par courrier du 29 avril 2013, A_____ et B_____ ont informé C_____ SA de ce que des nuisances provoquées par des travaux dans l'immeuble rendaient l'usage de leurs locaux presque impossible. Il était inadmissible qu'ils n'aient pas été informés de l'ampleur et de la durée des travaux concernés, lesquels avaient débuté en février de la même année. L'ouverture de leur commerce ne pouvait plus être maintenue durant les travaux. Leurs dépôts avaient par ailleurs été inaccessibles durant plusieurs semaines. Finalement, le passage devant l'arcade était depuis peu partiellement inaccessible, de telle sorte que l'arcade n'était plus qu'à moitié visible. Compte tenu de ces éléments, les locataires sollicitaient une réduction «considérable» de leur loyer jusqu'à la fin des travaux, la détermination à l'avance d'un horaire pour les gros travaux, soit par exemple de 6h00 à l'heure d'ouverture de l'arcade (10h00), ou un dédommagement par heure supplémentaire durant lesquelles les travaux persisteraient alors que l'arcade devrait restée fermée, des dommages et intérêts pour la perte de chiffre d'affaires, ainsi que l'établissement de signes distinctifs extérieurs indiquant clairement le lieu de

situation de l'arcade. Une réponse était sollicitée au 6 mai 2013, à défaut de quoi le loyer serait consigné et une demande déposée en justice.

c. Par courriers des 1^{er} et 15 mai 2013, C_____ SA a contesté les allégations des locataires, indiquant que les nuisances évoquées étaient inévitables. Il était en outre contesté que l'arcade ait perdu en visibilité. C_____ SA n'entendait dès lors pas entrer en matière sur des dommages et intérêts pour perte de chiffre d'affaires ou sur une réduction de loyer.

d. Par avis de consignation du 7 juin 2013 (compte 3_____), A_____ et B_____ ont consigné le loyer et les charges du mois de juin 2013.

e. Par requête expédiée le 5 juillet 2013 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, ils ont agi en validation de consignation, réduction de loyer, restitution des loyers perçus et dommages et intérêts.

f. A la suite de l'échec de la conciliation le 29 octobre 2013, ils ont introduit l'affaire devant le Tribunal le 28 novembre 2013. Ils ont conclu, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans la cause portant sur la durée du bail (C/4_____/2010), et, après reprise de procédure, à ce qu'il soit ordonné la comparution personnelle des parties et l'ouverture des enquêtes, ainsi qu'à ce qu'il leur soit réservé le droit «de prouver le montant exact du dommage subi», et, principalement, à la validation de la consignation, à une réduction totale du loyer depuis le début des travaux jusqu'à leur terme, à la restitution des loyers en leur faveur ainsi qu'à la condamnation de la bailleuse à payer des dommages et intérêts, sous suite de frais et dépens.

Ils ont allégué que début 2013, des travaux de rénovation avaient débuté dans l'immeuble, dont l'importance et l'ampleur ressortaient d'un article paru le ____ 2013 dans le journal G_____. Des nuisances quotidiennes insupportables (bruit, poussière, odeurs et dérangement perpétuel) avaient gravement entravé l'exploitation de l'arcade, voire l'avaient rendue impossible par moment, ce qui avait eu un impact considérable sur le chiffre d'affaire, lequel serait démontré par le bilan de l'exercice 2013. D_____ venait d'ouvrir une nouvelle boutique quelques jours auparavant. Dès lors qu'il n'était donc pas exclu que des travaux de finition ou de réfection perdurent encore, il était prématuré de calculer la durée des travaux.

A_____ et B_____ ont notamment produit l'article du _____ 2013 paru dans le journal G_____, intitulé « D_____ triple sa surface de vente à la rue 1_____ ». Il en ressort que la boutique D_____ avait triplé sa surface commerciale, désormais répartie sur trois niveaux, contre deux auparavant.

g. Dans sa réponse du 14 février 2014, C_____ SA a conclu, préalablement, au rejet de la requête de suspension, principalement, à l'irrecevabilité de la requête en

validation de consignation, à ce que la consignation soit déclarée mal fondée et à ce qu'il soit ordonné en conséquence la libération en sa faveur de la totalité des loyers consignés, et, subsidiairement, au rejet de la demande en validation de consignation et à la libération, en sa faveur, de la totalité des loyers.

Elle a notamment relevé, concernant la consignation, que A_____ et B_____ n'avaient formulé aucune demande de réparation d'un défaut, de telle sorte qu'ils n'étaient pas fondés à consigner le loyer. En outre, la consignation était systématiquement tardive. Les travaux à l'origine des nuisances alléguées étant par ailleurs terminés, la consignation ne se justifiait plus. Au demeurant, A_____ et B_____ n'avaient pas démontré que les désagréments liés aux travaux autorisés par les autorités administratives compétentes auraient excédé les limites de la tolérance, de telle sorte qu'il n'existait aucun défaut. A_____ et B_____ devaient finalement être déboutés de leurs prétentions en dommages et intérêts, lesquelles n'avaient été ni chiffrées ni démontrées.

C_____ SA a notamment produit un extrait du compte de consignation du 15 janvier 2014, duquel il ressort que le loyer de juin 2013 avait été acquitté le 7 juin 2013 et que des versements avaient été effectués les 9 juillet, 8 août, 12 septembre, 14 octobre, 13 novembre et 12 décembre 2013, ainsi qu'un extrait du site SAD Consult concernant des travaux de rénovation d'une boutique et transformation aux rez, 1^{er}, 2^{ème} et sous-sol de l'immeuble sis rue 1_____ [no.] _____, dont le chantier avait débuté le 11 février 2013 et l'épuration du dossier été effectuée le 11 décembre 2013.

h. Par ordonnance du 21 février 2014, le Tribunal a ordonné la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans l'affaire C/4_____/2010, alors pendante par-devant la Cour de justice.

i. Par arrêt rendu le 21 décembre 2016 dans la cause C/4_____/2010, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt rendu le 6 juin 2016 par la Cour de justice, prolongeant le bail jusqu'au 30 juin 2013.

j. Par ordonnance du 31 mars 2017, le Tribunal a ordonné la reprise de la procédure, considérant que le motif de suspension n'existait plus.

k. Lors de l'audience du 28 avril 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le conseil des locataires a précisé que les travaux n'avaient pas débuté en 2013 mais en novembre ou décembre 2012. Il a en outre sollicité qu'un délai soit imparti à ses mandants pour produire des pièces supplémentaires concernant leur comptabilité.

Le conseil de la bailleresse a indiqué avoir formé le même jour une requête de mesures provisionnelles tendant à la libération immédiate des loyers consignés. Il a en outre précisé que les travaux avaient débuté le 11 février 2013.

l. Par ordonnance sur mesures provisionnelles du 11 juillet 2017, le Tribunal a ordonné la libération immédiate, en faveur de C _____ SA, de l'intégralité des loyers consignés. Les juges ont retenu qu'il existait une disproportion manifeste entre les prétentions des locataires et les montants consignés, que tous les loyers depuis juin 2013 avaient été consignés tardivement, soit après le 1^{er} de chaque mois, et que la requête en validation de consignation avait été formée le 5 juin 2013, soit après l'échéance du délai de 30 jours prévu à l'art. 259h al. 1 CO.

m. Lors de l'audience du 1^{er} septembre 2017, le conseil des locataires a précisé que la conclusion en réduction de loyer concernait la période du 1^{er} décembre 2011 au 30 juin 2013.

A _____ a déclaré que les travaux avaient débuté le 1^{er} décembre 2011, avec la transformation de la boutique E _____, jusqu'au 23 juillet 2012. Divers travaux s'étaient ensuite succédés. A une époque, l'intégralité du bâtiment avait été en travaux. Il y avait eu un autre chantier, du 3 décembre 2012 jusqu'en novembre 2014, relatif à la boutique D _____. Pendant les travaux, les locataires avaient eu des difficultés à accéder au sous-sol. Ils avaient subi de nombreuses nuisances, soit notamment liées à des odeurs, démolitions de structures métalliques et en béton armé, vibrations et poussière. Les travaux avaient nécessité l'usage de produits hautement toxiques. Les locataires pensaient également que le bâtiment contenait de l'amiante. Des ampoules avaient explosé en raison des vibrations. Un échafaudage avait limité la visibilité du magasin car il masquait l'enseigne et il ne figurait aucune indication sur l'échafaudage mentionnant le nom de la boutique. En raison des travaux, les locataires avaient eu des problèmes de santé, à cause de la poussière et des vibrations et de la nécessité de monter à pied les marchandises car les ascenseurs étaient occupés. Ils avaient subi une perte de chiffre d'affaires de 70%, soit de 172'000 fr., en 2012. A _____ n'avait pas fait le calcul pour 2013 mais le chiffre d'affaires de cette année était similaire à celui de 2012. Il était arrivé que la boutique soit fermée à cause des travaux, sans que la locataire ne se souvienne durant combien de jours. 70% de la marchandise se trouvait au sous-sol, dont l'accès était impossible du 1^{er} décembre 2011 jusqu'en juin 2013. A _____ et B _____ devaient donc travailler avec les 30% de marchandises restant. En 2011, le chiffre d'affaires de la boutique était de 1'390'000 fr. et le bénéfice de 250'000 fr. En 2012, le chiffre d'affaires de la boutique s'élevait à 1'152'000 fr. et le bénéfice à 78'500 fr.

Le conseil de la bailleresse a contesté ces chiffres.

H_____ a déclaré qu'elle gérait l'immeuble en cause depuis février 2010. Lors des travaux dans la boutique D_____, des palissades avaient été installées à l'avant de cette boutique, en pignon de l'immeuble et revenant un peu sur le côté jusqu'à la limite de D_____, à côté de la boutique des locataires. L'intégralité de la vitrine des locataires était visible. Les travaux dans la boutique D_____ avaient pris fin en 2013 ou 2014. Depuis février 2010, l'immeuble n'avait pas été rénové mais des boutiques avaient été aménagées par différents locataires.

n. Par ordonnance du 24 novembre 2017, le Tribunal a notamment ordonné l'audition de F_____, directrice de D_____.

o. Le 8 février 2018, les locataires ont notamment produit différentes autorisations de construire délivrées pour des travaux réalisés dans l'immeuble litigieux entre 2005 et 2017, à savoir notamment des travaux d'aménagement de la boutique E_____, avec ouverture de chantier le 17 novembre 2011, des travaux d'aménagement de bureaux aux 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème} étages dans les locaux de I_____, le chantier ayant débuté le 21 décembre 2012 et l'épuration «physique» du dossier le 8 avril 2014, ainsi que l'aménagement provisoire d'une boutique au 2^{ème} étage et modification au rez-de-chaussée pour le société J_____, le chantier ayant été ouvert le 3 décembre 2012 et l'épuration physique du dossier étant intervenue le 27 novembre 2013.

p. Lors de l'audience du 9 février 2018, K_____ a déclaré avoir été concierge de l'immeuble de 2003 à mars 2013. Des travaux dans l'immeuble avaient eu lieu quasiment en permanence durant son activité. Il n'avait pas le souvenir de travaux de rénovation ayant spécifiquement commencé au début de l'année 2013, mais il se rappelait d'importants travaux dans les locaux de I_____ vers le milieu de son activité. I_____ avait sous-loué ou donné la jouissance d'un étage à D_____, qui y avait réalisé des modifications. Des dalles avaient été sciées, ce qui avait causé du bruit. Ces travaux avaient eu lieu vers la fin de son activité. Pendant les travaux chez D_____, différents locataires s'étaient plaints du bruit auprès de lui. Le sciage de la dalle avait été dérangeant : il avait duré plusieurs jours voire plusieurs semaines et avait causé du bruit jusqu'au 2^{ème} sous-sol du bâtiment. Outre le bruit, le trottoir avait été obstrué et de grands panneaux publicitaires avaient été installés jusqu'au 2^{ème} étage. La vitrine de la boutique des locataires était toujours visible mais n'était accessible qu'en venant depuis Rive, puisque, de l'autre côté, les panneaux étaient présents et le trottoir obstrué. Il n'avait pas le souvenir de débris stockés au sous-sol. Selon lui, les ouvriers évacuaient tout et avaient même enlevé une vitre pour installer une sapine, laquelle aboutissait directement dans une benne se trouvant côté lac et non du côté de la boutique des locataires. Il ne pensait pas que la boutique avait été fermée durant les travaux. Les anciens coffres-forts de I_____ avaient également été enlevés à l'étage, au-dessus de la boutique des locataires, au moyen d'un marteau-piqueur. Pour s'installer dans les locaux, D_____ avait monté quelques cloisons.

Personnellement, il n'avait eu aucun problème de santé à cause des travaux. Il ne savait pas s'il y avait eu des travaux de désamiantage et n'avait pas le souvenir d'avoir vu des personnes avec des scaphandres. Pour pouvoir mettre la sapine, il avait fallu déposer une fenêtre à l'étage de l'immeuble car celle-ci ne pouvait s'ouvrir. La boutique des locataires ayant un système indépendant de ventilation et de chauffage, avec pulsion propre, les locataires ne devaient pas avoir été concernés par de la poussière au 1^{er} étage. Le témoin ne pouvait en revanche rien dire concernant les odeurs.

L_____, responsable chez M_____ depuis mars 2017, a déclaré avoir travaillé 4 ou 5 ans en qualité de directrice de la boutique E_____, laquelle se situait dans l'immeuble, à droite en entrant dans le bâtiment. Différents travaux avaient eu lieu dans l'immeuble. Elle se rappelait de travaux réalisés sur l'air conditionné, qui avaient produit beaucoup de nuisances. Les travaux réalisés dans la boutique D_____ avaient, comme pour tout nouveau locataire, engendré du bruit et déclenché des alarmes. La vitrine de E_____ n'avait pas été obstruée durant les travaux mais il avait fallu rester vigilant car les camions avaient tendance à se garer devant la boutique et à en gêner la visibilité. Il était arrivé qu'il y ait davantage de poussière que d'habitude dans la boutique, en fonction des interventions effectuées. Le bruit généré par les travaux pouvait être incommodant, notamment lorsque des clients étaient présents. Certains d'entre eux avaient indiqué qu'il n'était pas confortable d'être reçus dans ces conditions et avaient peut-être écourté leur présence dans la boutique. Le bruit était parfois excessif au point de déclencher les alarmes, mais, en étant informés à l'avance, il était possible de prendre des dispositions avec la société de sécurité pour gérer les alarmes. S'il pouvait arriver que surviennent des coupures de courant liées aux travaux, la société M_____ en était informée par des lettres circulaires de la régie. Des câbles et tuyaux liés aux travaux se trouvaient dans les escaliers, ce qui n'était pas dérangeant dès lors qu'ils ne se situaient pas dans la surface commerciale; il fallait simplement y faire attention. Les travaux ayant été perturbants, l'entreprise s'était fait du souci pour son chiffre d'affaires. Le témoin ne pouvait toutefois indiquer si les travaux avaient eu un impact sur le chiffre d'affaires. Il y avait eu des problèmes d'odeurs de temps en temps mais cela concernait toute la rue l_____ et n'était pas lié aux travaux.

N_____, locataire avec ses frères et sœurs d'une arcade dans l'immeuble jusqu'en 2015, a déclaré que divers travaux étaient survenus dans l'immeuble durant ses 22 années d'occupation. Ils étaient de l'autre côté des travaux de D_____. De ce fait, ils avaient eu quelques fuites d'eau, des coupures d'air conditionné ainsi que du bruit. En 2007-2008, des travaux étaient intervenus dans les locaux de I_____, avec la présence d'échafaudages. Pendant les travaux de D_____, le témoin et ses colocataires avaient subi à plusieurs reprises des coupures d'air conditionné, de telle sorte qu'un climatiseur avait été installé dans leur arcade. L'arcade derrière la leur avait également changé plusieurs fois d'occupants, ce qui

avait impliqué des travaux dérangeants, faisant vibrer tout l'immeuble. Il n'avait commencé à travailler dans l'immeuble litigieux qu'en 2014, alors que la boutique du 5_____ avait fermé. Il lui était toutefois arrivé de venir ponctuellement dans l'immeuble auparavant. Il ne pouvait pas dire que les nuisances évoquées avaient eu une incidence sur le chiffre d'affaires de sa société car l'arcade n'était pas du côté des travaux. Il ne savait pas si l'immeuble avait été désamianté.

Par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a renoncé à l'audition de F_____, qui n'avait pu comparaître, et des autres témoins sollicités.

q. Par courrier du 19 février 2018, A_____ et B_____ ont sollicité l'audition de témoins, y compris de F_____ ainsi que l'interrogatoire de B_____.

r. Dans leurs plaidoiries finales du 16 mars 2018, A_____ et B_____ ont conclu à ce que le Tribunal constate l'existence des travaux effectués du 1^{er} septembre 2011 au 30 juin 2013, ainsi que le dommage en résultant, réduise totalement le loyer durant la même période et condamne la bailleresse à leur verser des dommages et intérêts de 30'000 fr., sous suite de frais.

s. Dans ses plaidoiries finales du même jour, C_____ AG a persisté dans ses conclusions.

t. Le 12 avril 2018, C_____ AG a fait valoir dans sa réplique que A_____ et B_____ n'avaient eu de cesse de modifier leurs conclusions depuis l'introduction de leur demande, sans respecter les conditions légales y relatives.

u. Par duplique du 1^{er} juin 2018, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs conclusions.

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).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile commentée, Bâle, 2^{ème} éd. 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 1 in SJ 1997 p. 493).

En l'espèce, dans leurs dernières conclusions de première instance, les appelants ont conclu à la constatation de l'existence de travaux effectués du 1^{er} septembre 2011 au 30 juin 2013, à l'octroi d'une réduction de loyer de 100% durant cette période (soit 8'941 fr. x 22 mois = 196'702 fr.) ainsi qu'au paiement de dommages et intérêts de 30'000 fr., de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

1.3 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

1.4 La cause est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Les parties ont produit de nouvelles pièces et les appelants ont modifié leurs conclusions en appel.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

Au terme de l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou que la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par les appelants qui se rapportent à des faits survenus postérieurement à la date à laquelle la cause a été gardée à juger par le Tribunal - soit le descriptif des travaux de transformation/agrandissement de l'attique de l'immeuble du 17 septembre 2018 et l'attestation de substances

dangereuses du 19 septembre 2018 - et qui ont été produites sans retard, sont recevables.

En revanche, les autres pièces produites par les appelants, antérieures à la date à laquelle le Tribunal a gardé la cause à juger et qui auraient pu être produites en première instance, sont irrecevables de même que les faits s'y rapportant.

Les pièces nouvelles relatives à la procédure C/2_____/2018 produites par les parties dans leur réponse et réplique sont quant à elles recevables dès lors qu'elles se rapportent à des faits survenus postérieurement au dernier échange d'écritures de première instance.

Finalement, les conclusions nouvelles des appelants (constatation de l'existence de travaux et nuisances ainsi que réduction de loyer pour toute autre période que celle du 1^{er} septembre 2011 au 30 juin 2013) sont irrecevables, dans la mesure où elles sont nouvelles en appel et où elles ne reposent pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux, contrairement à ce qu'impose l'art. 317 al. 2 CPC, à l'exception de celle visant à constater la présence de substances dangereuses, reposant manifestement sur l'attestation de substances dangereuses du 19 septembre 2018. Il n'est ainsi pas nécessaire de déterminer si la conclusion des appelants relative à l'octroi d'une réduction de loyer de 90% est irrecevable car déjà formulée dans une autre procédure.

3. Les appelants font grief au Tribunal d'avoir retenu que la modification de leurs conclusions n'était pas valable, alors que ce n'était que l'instruction qui leur avait permis d'établir l'ampleur des nuisances et leur impact sur leur activité économique. Ils ne remettent pas en cause que la modification de leur conclusion en réduction de loyer est intervenue après l'ouverture des débats principaux.

3.1 La demande ne peut être modifiée que si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 CPC al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 lit. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. lit. b CPC). L'objet de la demande peut se distinguer de celui sur lequel a porté la tentative de conciliation et qui est mentionné dans l'autorisation de procéder si la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la prétention d'origine ou, à défaut, si la partie adverse consent à la modification de la demande (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1).

La demande ne peut être modifiée aux débats principaux que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (art. 230 al. 1 let. a CPC) et que la modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 230 al. 1 let. b CPC).

Il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur lesquels elles sont fondées (arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1; ATF 139 III 126 consid. 3.2.3 et réf.).

3.2 En l'espèce, lorsqu'ils ont précisé que leur conclusion en réduction de loyer concernait la période du 1^{er} décembre 2011 au 30 juin 2013, à l'occasion de l'audience du 1^{er} septembre 2017, les appelants ont modifié leur conclusion quant à la durée de la réduction sollicitée. Cela étant, contrairement à ce que soutiennent les appelants, cette modification n'a pas été induite par le cours de l'instruction. Ces derniers ne pouvaient en effet ignorer que les travaux réalisés dans la boutique E_____ dès le 1^{er} décembre 2011, dont ils se sont plaints lors de l'audience du 1^{er} septembre 2017 et pour lesquels ils sollicitaient une réduction de loyer pour nuisances, avaient eu lieu. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont considéré que la modification ne reposait sur aucun fait ou moyen de preuve nouveau, de telle sorte qu'elle n'était pas admissible.

Le grief des appelants à ce sujet est ainsi infondé.

- 4.** Les appelants font grief au Tribunal d'avoir violé leur droit d'être entendus en clôturant l'administration des preuves, par appréciation anticipée, au terme de l'audience du 9 février 2018, refusant ce faisant l'audition de B_____ et F_____, directrice de D_____. Ils ont conclu au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision et à ce qu'il soit ordonné les auditions concernées.

- 4.1** **4.1.1** Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état.

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 (LCHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 303).

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. 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. 259-260).

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. 268; 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 réf. 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. 316).

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. 315).

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).

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).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 316). La jurisprudence en la matière est vaste et variée.

A titre d'exemple, une réduction de loyer de 35% a été retenue concernant un immeuble évacué et en chantier (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, SJ 1979 p. 145).

Une réduction de 25% a été accordée en raison de nuisances d'intensité variable d'un chantier : réfection des façades, changement des vitrages et des stores, pose d'échafaudages, avec des travaux à l'intérieur de l'immeuble, tels que transformation d'appartements, démolition de murs, construction d'un dévaloir et installation d'un ascenseur (arrêt de la Cour de justice ACJC/1350/2000 du 21 décembre 2000).

Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans un bâtiment voisin pendant deux ans (arrêt de la Cour de justice ACJC/467/1996 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement d'un appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (arrêts de la Cour de justice des 12 novembre 1984 et 1^{er} juin 1987, cités par AUBERT, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n. 67 ad art. 259d CO).

Une réduction de 20% a été accordée à la suite de travaux, d'une durée de six mois, visant la création de deux logements dans les combles et l'installation d'une marquise sur un immeuble abritant un restaurant (arrêt de la Cour de justice ACJC/485/2006 du 8 mai 2006, in CdB 4/2006, p. 120).

Seule une réduction de 10% a en revanche été accordée lors de la rénovation de façades, de la création d'un ascenseur et de l'aménagement de combles, le chantier ayant impliqué la mise en place d'échafaudages et l'émanation de poussière et de bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/972/1999 du 4 octobre 1999). Une réduction de 10% qui a été accordée dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (arrêt de la Cour de justice ACJC/683/1996 du 21 juin 1996), de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du bruit (arrêt de la Cour de justice ACJC/1257/2001 du 10 décembre 2001).

Une réduction de 10% a également été accordée dans un cas de privation d'ascenseur pour un locataire habitant au 4^{ème} étage (CORBOZ, op. cit., p. 145).

Enfin, il a également été jugé que 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 justifiaient pas une réduction de loyer (CdB 2/2003, p. 54).

4.1.2 Lorsque la maxime inquisitoire sociale est applicable, comme en l'espèce, le tribunal n'est pas lié par les offres de preuves et par les allégués de fait des parties. Il établit les faits d'office et apprécie librement les preuves. Toutefois, les parties ont le devoir de participer à l'établissement des faits et à l'administration des preuves (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2; 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2a).

Le Tribunal décide des mesures à prendre pour que la cause puisse être liquidée autant que possible lors de la première audience (art. 246 al. 1 CPC). Si des circonstances l'exigent, le Tribunal peut ordonner un échange d'écritures et tenir des audiences d'instruction (art. 246 al. 2 CPC).

Le Tribunal peut prendre en considération des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2).

4.1.3 Garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., et concrétisé par l'art. 53 al. 1 CPC, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 137 II 266 consid. 3.2).

Pour les prétentions fondées sur le droit civil fédéral, le droit de faire administrer des preuves suppose que le fait à prouver soit pertinent (art. 150 al. 1 CPC), que ce fait ne soit pas déjà prouvé, que le moyen de preuve proposé soit adéquat et nécessaire pour constater ce fait et que la demande soit présentée régulièrement selon les formes et délais prescrits par la loi de procédure applicable (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2; 295 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1). Ce droit est concrétisé à l'art. 152 al. 1 CPC, qui dispose que toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (arrêts du Tribunal fédéral 5A_789/2016 précité consid. 3.1; 4A_159/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 2.1; 5A_876/2015 du 22 avril 2016 consid. 3.3).

Il n'y a pas violation du droit d'être entendu lorsque le Tribunal renonce à administrer des preuves requises car il a formé sa conviction sur la base des preuves déjà administrées et qu'il peut admettre sans arbitraire, en appréciation anticipée des preuves, que l'administration d'autres preuves ne modifierait pas sa conviction (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 140 I 285 consid. 6.3.1; 124 I 208 consid. 4a, SJ 1999 I 89; 136 I 229 consid. 5.3, JdT 2011 I 58). Le Tribunal fédéral est toutefois strict dans les cas où le tribunal ignore, sans aucune motivation, les réquisitions de preuve formulées à temps et selon les formes prescrites (arrêt du Tribunal fédéral 5A_487/2009 du 12 octobre 2009 consid. 3.3.1). En cas d'appréciation anticipée des preuves, il doit au moins

implicitement en ressortir les raisons pour lesquelles le Tribunal dénie toute importance ou pertinence aux moyens de preuve qu'il n'administre pas (ATF 114 II 289 consid. 2a, JdT 1989 I 84; arrêt du Tribunal fédéral 5P_322/2001 du 30 novembre 2001 consid. 3c, n. p. in ATF 128 III 4).

4.2 En l'occurrence, il n'est pas contesté que des travaux de rénovation ont été effectués dans la boutique D_____. En outre, l'audition des témoins a permis d'établir, de manière suffisamment précise, les faits pertinents, à savoir que ces travaux avaient généré des nuisances liées au bruit (notamment en raison du sciage de dalles et de dépose de coffres-forts) et à des coupures de courant, fuites d'eau, coupures d'air conditionné et de poussière. Les faits pertinents ayant été établis, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves sans arbitraire, contrairement à ce que soutiennent les appelants. L'on ne voit pas en quoi l'audition de l'appelant, lequel n'a pas pu comparaître à l'audience du 9 février 2018, serait susceptible de modifier cette appréciation. En outre, les appelants ne sauraient reprocher au Tribunal de n'avoir pas motivé davantage sa décision. Les appelants ont d'ailleurs pu faire valoir leurs moyens dans la présente procédure d'appel. Ainsi, la Cour ne discerne aucune violation du droit à la preuve et du droit d'être entendus des appelants. Enfin, les appelants n'ont pas sollicité, lors de leurs plaidoiries finales, l'audition des personnes concernées.

Sur le fond, la quotité de réduction de loyer de 10% allouée apparaît en outre équitable. Si les appelants ont certes subi les nuisances susmentionnées, leur vitrine est restée visible et accessible et ils n'ont pas dû fermer leur boutique en raison des travaux. Les appelants n'indiquent en outre pas, ni a fortiori ne démontrent, que l'état de l'immeuble - qu'ils qualifient de vétuste - et la présence de substances telles que l'amiante, leur aurait causé une perte d'usage sur la période concernée, que le Tribunal a fixée du 11 février (date de l'ouverture du chantier selon l'extrait du site SAD Consult relatif aux travaux réalisés dans la boutique D_____) au 30 juin 2013 (échéance de la période pour laquelle la réduction de loyer a été sollicitée) et qui n'est pas remise en cause par les appelants.

Le jugement entrepris sera ainsi confirmé.

- 5.** 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 (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 28 janvier 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/1097/2018 rendu le 7 décembre 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15383/2013-2-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 et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Silvia FENIELLO et Madame Laurence MIZRAHI, 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.