

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/24108/2010

ACJC/1023/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU VENDREDI 30 AOÛT 2013**

Entre

**Monsieur A.**\_\_\_\_\_ **et Madame B.**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 19 novembre 2012, comparant par Me Daniel Meyer, avocat, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile,

d'une part,

et

**C.**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimée, représentée par **D.**\_\_\_\_\_ & Cie, \_\_\_\_\_ (GE),

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.08.2013.

---

## EN FAIT

- A.** Par mémoire expédié au greffe de la Cour de justice le 11 janvier 2013, A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires, les demandeurs ou les appelants) ont formé appel contre le jugement JTBL/1310/2012, rendu le 19 novembre 2012 par la 5<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal des baux et loyers, notifié aux parties par plis recommandés du greffe du 26 novembre 2012.

Par ce jugement, le Tribunal a réduit le loyer net de l'arcade d'environ 40 m<sup>2</sup>, ainsi que du dépôt, respectivement situés au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), de 40% pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 28 février 2011, condamné la C. \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse, la défenderesse ou l'intimée) à leur rembourser le trop-perçu de loyer en découlant, soit un montant de 6'860 fr., avec intérêts à 5% dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 (date moyenne) et débouté les parties de toutes autres conclusions.

- B.** Les appelants concluent à l'annulation du jugement entrepris et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, la Cour les exonère totalement du paiement du loyer de l'arcade litigieuse pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 28 février 2011, condamne en conséquence l'intimée à leur verser le montant de 18'620 fr., majoré des intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 (date moyenne), la condamne au versement d'une indemnité de 49'259 fr. au titre de dommages et intérêts, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011 (date moyenne), déboute l'intimée de toutes autres ou contraires conclusions et condamne cette dernière en tous les frais judiciaires et dépens, lesquels devront comprendre une indemnité équitable au titre de participation aux honoraires de leur conseil.
- C.** Après avoir reçu un délai de 30 jours pour répondre à l'appel, communiqué par avis du 13 janvier 2013 par le greffe de la Cour de justice, l'intimée a répondu à l'appel et formé appel-joint, par mémoire adressé au greffe le 12 février 2013.

Elle a conclu, sur appel principal, au déboutement des appelants de toutes leurs conclusions et sur appel-joint, à l'annulation du jugement entrepris, dans la mesure où il réduit le loyer de 40% et la condamne à payer aux locataires la somme de 6'860 fr. et à ce que, cela fait et statuant à nouveau, la Cour déboute les intimés sur appel-joint de toutes leurs conclusions.

- D.** Par mémoire du 15 mars 2013, les locataires ont conclu au déboutement de la bailleuse de toutes ses conclusions formées sur appel-joint.
- E.** Par avis du 26 mars 2013, le greffe de la Cour de justice a indiqué aux parties que la cause était mise en délibération et qu'une décision serait rendue ultérieurement.
- F.** Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

---

Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 18 mars 1999, portant sur une arcade d'environ 49 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un dépôt en sous-sol, situés dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE).

Les locaux sont destinés exclusivement à l'usage d'un magasin de vente et de réparation d'appareils électroménagers.

La durée initiale du bail a été fixée pour 3 ans, soit du 1<sup>er</sup> avril 1999 au 31 mars 2002.

Le contrat s'est par la suite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 14'700 fr., à compter du 1<sup>er</sup> avril 2001 et les acomptes provisionnels pour charges à 1'440 fr. par année, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2006.

Par courrier de la régie du 4 mai 2009, les locataires ont été avisés de ce que des travaux de rénovation allaient être entrepris dans l'immeuble et de ce qu'une séance d'information aurait lieu le 14 mai 2009, afin de répondre aux questions des locataires, en présence de la propriétaire, de l'architecte et de la régie.

Par courrier du 15 mars 2010, la régie a informé les locataires du planning des travaux. Il s'agissait des travaux primaires (sans intervention chez les locataires) à effectuer durant l'année 2010 : soit isolation du garage (2-3 semaines), électricité (8 semaines), sanitaires, buanderie et cave (5 semaines), carrelage de la buanderie (1 semaine), isolation de l'ancienne buanderie (3 jours); des travaux extérieurs, à entreprendre durant l'année 2010 : soit montage de l'échafaudage devant l'entrée (du 15 au 19 mars 2010), enlèvement de la verrière (du 15 au 19 mars 2010), solde échafaudage (du 22 mars au 24 avril 2010), démontage de l'échafaudage (du 13 au 24 septembre 2010) et pour la période du 22 mars au 27 septembre 2010 : l'isolation de la façade (10 semaines), changement des fenêtres des appartements et le remplacement des stores (6 semaines), étanchéité et travaux de ferblanterie (5 semaines), ainsi que travaux de pierre, remplacement des vitrines des commerces (6 semaines) et enfin, des travaux secondaires (avec intervention chez le locataire), sur les canalisations, à exécuter du 6 avril 2010 au 12 novembre 2010, sur les 5 colonnes de chute de l'immeuble. Le changement de l'ascenseur devait avoir lieu entre le 25 mai et le 27 août 2010, à savoir démontage (25 mai au 7 juin 2010), fosse (7 au 18 juin 2010), reconstruction (5 juillet au 16 août 2010). Le solde des travaux dans la cage d'escalier devait être entrepris du 7 novembre au 17 décembre 2010.

Par courrier du 19 avril 2010, les locataires se sont adressés à la régie pour l'aviser que certains travaux engendraient énormément de poussière et de bruit, rendant leur activité extrêmement pénible. La poussière, présente en continu, les obligeait à nettoyer plusieurs fois dans la journée les appareils ainsi que le sol des locaux.

Les inconvénients résultant du vacarme des machines provoquaient des nuisances pour les commandes effectuées par téléphone, étant précisé que certains jours, il était impossible de répondre. Les locataires indiquaient que depuis le début des travaux, ils avaient enregistré une perte considérable de clientèle, liée à l'accès difficile au magasin, de même qu'au manque de visibilité dû aux échafaudages. Compte tenu des nuisances rappelées et de la baisse du chiffre d'affaires, les locataires sollicitaient la suspension du loyer pendant la durée des travaux.

Par courrier du 20 avril 2010, la régie s'est adressée aux locataires pour leur indiquer qu'il était nécessaire de procéder à l'isolation du plafond des caves et que pour ce faire, il devrait être possible d'accéder à leurs locaux, en sous-sol le 3 mai 2010, pendant les horaires de chantier et pour une durée d'environ 2 semaines. L'accès des locaux devait ainsi être aménagé pour les ouvriers, dégagé, afin que des panneaux au plafond puissent y être fixés. Leur présence lors de l'intervention était souhaitable. En cas d'absence de leur part, ils devraient déposer leurs clés auprès du bureau de chantier.

Par courrier du 29 avril 2010, la régie répondait à leur courrier du 19 avril 2010 et informait les locataires de ce que la propriétaire ferait le point, en fin de travaux, sur les éventuelles nuisances subies. Il serait ainsi donné suite à leur requête en temps utile.

Par courrier du 21 mai 2010, la régie s'est à nouveau adressée aux locataires, afin de les informer que des travaux d'assainissement des colonnes sanitaires et d'électricité allaient avoir lieu dans leur arcade, pendant la période du 9 août au 4 octobre 2010. La direction du chantier veillerait à ce que l'intervention des entreprises soit la plus discrète possible, afin de ne pas entraver leur activité, dans la mesure du possible.

Par courrier du 26 août 2010, le conseil nouvellement constitué par les locataires s'est adressé à la régie, faisant référence aux nombreuses nuisances subies par ses mandants, ainsi qu'à leur préjudice économique. Il a indiqué que la situation s'était encore aggravée depuis peu, puisque des travaux venaient de débiter dans l'arcade même. Il entendait ainsi solliciter pour le compte des locataires une suppression totale de leur loyer, à compter du 15 mars 2010, date du début des travaux en question. Pour le surplus, ses mandants réservaient leurs droits de solliciter des dommages et intérêts en raison d'importantes baisses de leur chiffre d'affaires et des éventuels dégâts pouvant être causés au matériel entreposé dans le magasin.

Par courrier du 31 août 2010, la régie a répondu au conseil susmentionné que la bailleuse n'entendait pas entrer en matière sur les prétentions émises par les locataires.

En date du 15 octobre 2010, différents locataires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE) ont écrit à la régie afin de lui demander la communication d'un nouveau calendrier

pour les réparations dans les appartements et les commerces qui devaient être entreprises dès la fin des travaux en cours sur la colonne de chute n° 1, devant se terminer le 12 novembre 2010.

Par courrier du 9 décembre 2010, la régie a écrit aux locataires, les informant de ce que les réfections des soubassements de l'immeuble et des vitrines devaient s'effectuer du 18 janvier au 18 février 2011, selon un planning établi par l'entreprise en charge des travaux, communiqué en annexe, valable sous réserve de modifications dans le cadre d'événements imprévisibles. En vue du changement des vitrines, les locataires étaient prévenus qu'il faudrait impérativement laisser libres de tout objet les alentours des vitrines, sur environ un mètre, afin de réaliser la paroi provisoire. Aucune marchandise ou aucun effet personnel ne serait déplacé par les ouvriers chargés des travaux.

Par courrier du 24 février 2011, adressé au conseil des locataires, la régie transmettait une proposition de la bailleresse pour un terme amiable au litige, à savoir le versement d'une indemnité forfaitaire de 3'500 fr., relativement aux nuisances provoquées par le chantier. La bailleresse refusait en revanche d'entrer en matière sur les prétentions formulées par les locataires en dommages et intérêts, contestant que le dommage soit réalisé. La proposition était faite sous réserve de la préservation des droits de la bailleresse dans le cadre de la procédure en cours.

Par courrier du 4 mars 2011, les locataires ont refusé cette proposition.

Par requête adressée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 28 septembre 2010, les locataires ont conclu à l'exonération du paiement de leur loyer à 100% pour l'arcade louée, à compter du 15 mars 2010 et jusqu'à élimination intégrale des défauts, à savoir jusqu'à la date d'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble, à la condamnation de la bailleresse au versement d'un montant de 8'742 fr. 50 au titre de remboursement des loyers et charges pour la période du 15 mars au 30 septembre 2010, à la condamnation de la bailleresse au versement d'une indemnité de 82'177 fr. 80, au titre de dommages et intérêts, à la réserve de leurs droits quant à une amplification de leurs conclusions en cours de procédure, au regard du dommage à venir, à calculer à compter du 30 septembre 2010.

L'affaire ayant été déclarée non conciliée lors de l'audience de conciliation du 14 décembre 2010, elle a été portée auprès du Tribunal des baux et loyers par les locataires, le 22 décembre 2010.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont produit de nombreuses photographies : de l'extérieur des locaux, sur lesquels on peut clairement voir la présence des échafaudages au-dessus et autour de l'arcade; de machines d'électroménager situées dans l'arcade, en particulier de cuisinières, dont les plaques de cuisson sont couvertes de poussière; de l'extérieur de l'arcade, alors que les échafaudages ont

d'ores et déjà été ôtés, lors du changement des vitrines, sur lesquelles on peut voir les ouvriers, une machine de montage des vitrines, ainsi que des échelles, des câblages et des seaux de peinture.

Les locataires ont également produit des bilans de leur activité aux 31 décembre 2007, 31 décembre 2008, 31 décembre 2009 et 31 décembre 2010, dont il ressort, respectivement, des bénéfices de 62'109 fr. 63, 54'495 fr. 07, 62'928 fr. 74 et 20'669 fr. 76.

Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 14 février 2011, les demandeurs ont indiqué avoir une employée à mi-temps et exploiter le magasin depuis 1999. Ils avaient été particulièrement dérangés par le bruit et les implications au niveau des communications téléphoniques, ainsi que par la poussière et l'endommagement des appareils. Ils avaient dû en vendre beaucoup au rabais et espéraient que les fournisseurs accepteraient le cas échéant de faire marcher la garantie. Ils avaient en tout temps pu travailler, quoique très difficilement.

Le représentant de la bailleresse a indiqué qu'une séance d'information avait eu lieu avec les locataires le 14 mars 2009 et que le planning des travaux leur avait été fourni le 15 mars 2010, date à laquelle la mise en place du chantier avait commencé. La pose des pierres en façade à l'extérieur restait encore à effectuer, travaux qui devraient être terminés d'ici à deux semaines. La bailleresse n'était pas entrée en matière sur une réduction de loyer, en raison des prétentions exorbitantes des locataires.

Sur quoi, le Tribunal a imparti un délai au 14 mars 2011 aux demandeurs pour produire leurs exercices comptables depuis 2007, dûment révisés, ainsi que toute autre pièce utile.

Dans le délai imparti par le Tribunal, la bailleresse a répondu à la demande, par mémoire du 4 avril 2011. Elle a conclu à ce que les demandeurs soient déboutés de toutes leurs conclusions, niant l'importance des nuisances invoquées à l'appui de la demande de réduction du loyer et contestant que les demandeurs aient subi une perte liée à l'exécution des travaux qui leur permettait de solliciter des dommages et intérêts.

Le Tribunal a entendu divers témoins.

E.\_\_\_\_\_a indiqué avoir exploité un commerce d'électroménager depuis 30 ans à la rue\_\_\_\_\_, en face du garage F.\_\_\_\_\_, jusqu'au 15 septembre 2010. Elle s'était entendue avec les époux A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ pour que ces derniers reprennent une partie de son matériel et de sa clientèle. En contrepartie, elle s'était engagée à aller dans leur magasin durant un mois et demi, deux mois, pour faire la transition. Elle avait tenu à peine trois semaines tant c'était insupportable. Pour sa part, elle aurait fermé et serait partie car il était impossible de travailler. Pour vendre, il faut parler et expliquer. Le bruit tant à

---

l'extérieur qu'à l'intérieur empêchait toute communication et même d'entendre le bruit de l'aspirateur. Le bruit extérieur, une grue, par exemple était un détail par rapport aux nuisances internes. En comparaison, le chantier du tram qu'elle avait subi pendant deux ans était «une petite musique de nuit». En outre, il y avait de la poussière comme dans un bombardement. L'accès au magasin était possible bien que difficile, le problème étant qu'on n'avait pas envie d'accéder à un lieu sinistré. On ne pouvait pas en vouloir aux ouvriers du chantier qui étaient dans le magasin et œuvraient partout, y compris à la cave, puisqu'ils faisaient leur travail, mais celui-ci rendait impossible toute activité interne. Les déchets de chantier s'amoncelaient sur le matériel électroménager. Elle n'avait pas constaté de coupure d'électricité. Sa clientèle, redirigée chez les époux A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ par le biais d'une déviation téléphonique, l'avait interpellée pour se plaindre des nuisances. Elle ne l'avait plus suivie ensuite.

G.\_\_\_\_\_, locataire dans l'immeuble, a indiqué se rendre dans le magasin des époux A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ situé en bas de chez lui, occasionnellement, comme client. Durant les travaux, c'était désastreux. Les problèmes étant liés tant à l'accès, quasi impossible en raison d'une immense fouille devant l'immeuble qui obligeait pratiquement à se déchausser pour entrer dans le magasin, qu'aux nuisances à l'intérieur du magasin, en terme de bruit et de poussières. De janvier à avril 2011, il avait été employé dans le bureau de tabac contigu, sis au n° 20. La situation était catastrophique. La clientèle ne savait même pas si le commerce était ouvert. Lorsque les vitrines avaient été changées, le lieu était comme un frigo. La poussière recouvrait les étagères de cigarettes. Il n'avait pas constaté d'interruption d'électricité dans le bureau de tabac.

Sollicité par le Tribunal, A.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'en 2009, il n'avait pas de technicien. Il en avait engagé un en 2010 pour remonter la pente et malheureusement, cela avait coïncidé avec les travaux. Il ne pouvait pas répondre à des questions comptables comme savoir pourquoi les charges sociales étaient demeurées identiques en 2008 et 2010 alors que les salaires avaient augmenté. Il ne pouvait pas non plus se prononcer sur l'augmentation de près de 30'000 fr. des achats en 2010, relevant que c'était sans doute parce qu'il y avait des promotions, ce dont il profitait pour renflouer son stock. Jusqu'à fin 2010, c'était H.\_\_\_\_\_ qui s'occupait de la comptabilité. A compter de 2011, c'était une fiduciaire qui était en charge de celle-ci. Les commandes étaient majoritairement faites par téléphone et durant les travaux, puisqu'il ne pouvait pas répondre à cause du bruit; il n'y avait eu comme commandes que celles des gens qui voulaient bien laisser un message sur le répondeur. Pour les autres commandes, fax et bons de régie, il n'y avait pas eu ce problème. Il était possible que les ventes détaxées, à savoir celles qui étaient faites aux diplomates, aient fortement augmenté en 2010. Certaines missions venaient au magasin, d'autres commandaient par téléphone. Il n'avait pas de caisse. Il avait dû vendre beaucoup d'appareils à des prix réduits à cause de la poussière due aux travaux.

---

La représentante de la régie a indiqué que les travaux sur l'immeuble s'étaient terminés à fin février 2011.

I. \_\_\_\_\_ a indiqué avoir servi de trait d'union entre la direction des travaux et les locataires. Il y avait un planning affiché quasi quotidiennement. Pour un chantier tel que celui-ci, il était clair qu'il y avait eu des désagréments, qui en valaient la peine vu les résultats. Il s'était agi de travaux de rénovation lourde : remplacement des colonnes d'alimentation en eau, isolation périphérique du bâtiment, rénovation des cuisines et salles de bains et remplacement des vitrages et des vitrines. Les échafaudages étaient posés sur la marquise de l'immeuble avec des bretelles en dessous, sans filet. Les vitrines de l'arcade au rez n'étaient donc pas obstruées. A l'aplomb de l'entrée de l'immeuble, une tranchée avait été creusée pour l'électricité et l'eau. L'entrée de l'arcade et de l'immeuble était donc maintenue comme accessible. Parallèlement, en dehors de ce chantier, il y avait une autre tranchée creusée par les SIG. Les travaux à l'intérieur de l'arcade, sur les canalisations, avaient duré environ un mois. Ils avaient lieu au fond et pas dans la zone de vente. Il avait toujours observé que l'arcade était ouverte, sauf absence du locataire pour transports et livraisons. Il n'avait rien observé de particulier au sujet de la porte de l'arcade qui était ouverte ou fermée, au gré des besoins. En hiver elle n'était pas ouverte. A la fin des travaux, les locataires avaient demandé qu'on refasse la peinture de l'arcade ce qui avait été fait en trois jours. Afin de placer des plaques d'isolation au plafond des caves, les ouvriers avaient aidé les locataires à déplacer leurs objets, les travaux s'étant faits en deux à trois jours. Deux coupures d'électricité avaient été annoncées aux locataires, la première ayant été annulée, la seconde ayant duré une heure. Il ignorait s'il y avait eu en plus des coupures accidentelles. L'accès à l'arcade n'était pas entravé. Les travaux avaient effectivement provoqué du bruit et de la poussière si les portes n'étaient pas fermées. C'était dérangeant mais moins pour une arcade commerciale que pour un cabinet de psychiatre. Quant aux travaux à l'intérieur, les ouvriers avaient sûrement utilisé des marteaux piqueurs avec les nuisances qui vont avec et provoqué du va-et-vient dans l'arcade.

J. \_\_\_\_\_ a indiqué s'être occupée de la supervision du chantier qui avait duré de janvier 2010 à février/mars 2011. Le planning était affiché en permanence. Elle était interlocutrice des locataires, sur place en permanence de 7 heures à 18-19 heures. La visibilité des commerces était maintenue durant la présence de l'échafaudage. Une fosse avait été creusée pour séparer les eaux claires et usées parallèlement à la façade, côté trottoir. Elle mesurait 1.50 m de large. Elle était restée durant 2 semaines et demie et il avait été construit un contournement pour maintenir l'accès aux piétons. Dans l'arcade, il y avait eu deux types de travaux : d'une part, le changement des conduites de l'immeuble et donc de l'arcade, ponctuellement, en août 2010; d'autre part, fin 2010 début 2011, durant quatre semaines, le changement des vitrines. L'exploitation restait possible. Elle n'avait rien constaté de particulier relativement à la porte de l'arcade qui était demeurée fermée en hiver. A la fin des travaux, il n'y avait pas eu de travaux de peinture de la totalité de l'arcade mais uniquement des retouches en lien avec les travaux. Les travaux d'isolation dans la cave avaient duré une bonne semaine et demie. Il avait fallu un jour pour déplacer les objets des locataires ce qui s'était fait en collaboration avec les ouvriers. Deux cou-



---

pures d'électricité avaient été annoncées, lesquelles avaient eu lieu à chaque fois durant deux heures, sans qu'il y ait de coupure accidentelle. Il y avait eu une coupure dans le quartier, non annoncée, pour laquelle les travaux n'étaient pas concernés, ayant duré un jour. Tant pour les travaux extérieurs qu'intérieurs, elle considérait que les nuisances ne pouvaient pas être qualifiées d'importantes puisqu'elles n'avaient eu lieu que ponctuellement et que toutes les mesures possibles pour les réduire avaient été prises, comme par exemple le nettoyage des locaux à la suite de travaux engendrant la poussière. Des outils bruyants avaient dû être utilisés pour casser les colonnes d'eau. Elle ne savait pas s'il avait des marteaux piqueurs. Durant les travaux de remplacement des vitrines, des parois de protection en bois étaient posées, lesquelles ôtaient toute visibilité à l'arcade, durant quatre semaines.

K. \_\_\_\_\_, employé de l'entreprise L. \_\_\_\_\_ & Cie SA, a indiqué avoir supervisé les travaux des SIG concernant l'électricité, le gaz et l'eau. Ces travaux avaient duré de mars/avril 2010 à mars 2011. Devant la rue \_\_\_\_\_ (GE), la tranchée creusée était restée pendant un mois environ. Les travaux avaient tous eu lieu sur les trottoirs du domaine public. Les accès aux piétons avaient toujours été maintenus tant pour les commerces que pour les locataires, moyennant information préalable des SIG aux riverains. Il y avait eu des coupures d'électricité et d'eau. De mémoire, une seule pour la rue \_\_\_\_\_ (GE).

M. \_\_\_\_\_ a indiqué que son épouse était la secrétaire d'A. \_\_\_\_\_, qu'il amenait et recherchait tous les jours. Il avait constaté qu'en 2010 qu'il y avait d'importants travaux, en hiver. Les vitres avaient été enlevées pour être remplacées par des bouts de bois. La marchandise ne se voyait donc pas depuis l'extérieur, ce qui avait une incidence sur le chiffre d'affaires. Cela générait par ailleurs froid, poussière et saleté. Son épouse était très stressée de travailler dans ces conditions.

N. \_\_\_\_\_, locataire de l'immeuble au 1<sup>er</sup> étage, a indiqué que depuis janvier 2010 et durant environ un an, des nuisances très importantes avaient été subies en raison des travaux sur l'immeuble. Ceux-ci avaient concerné la réfection de toutes les salles de bains, cuisines, toilettes, caves, allées, de la cage d'escalier, l'ascenseur et la pose de panneaux solaires avec un bloc d'énergie ainsi que le changement des fenêtres. Comme c'était janvier, il faisait très froid, sans compter la question de la poussière et du bruit. Il y avait eu plusieurs coupures de téléphone et d'électricité, ainsi que l'ouverture des trottoirs pour les conduites d'eau. Par la suite, la ville avait décidé de rouvrir ses trottoirs pour ses propres travaux, ce qui avait fait dire à l'entreprise chargée des travaux que si elle avait su, elle aurait profité de se greffer sur ceux de la ville. Lors d'une réunion qui avait eu lieu avant le chantier, les représentants de la régie et de la bailleuse avaient dit aux locataires que la question des indemnités pour les nuisances seraient revues à la fin du chantier. Or, une lettre reçue le 5 janvier 2011 avait fait bondir tous les locataires puisqu'elle parlait d'une indemnité «liée aux travaux qui auraient pu conduire à d'éventuelles nuisances». L'indemnité proposée était de 9,8%. Certains locataires très âgés avaient envoyé cette proposition signée en pensant à tort que c'était en lien avec le renouvellement des contrats de télévision. Ils n'avaient pas compris que vu leurs loyers très modestes, ils recevraient

---

une somme d'à peine 500 fr. Durant l'année 2010, il y avait eu quatre décès de personnes âgées dans l'immeuble, les travaux n'ayant certainement pas contribué à leur survie. Elle-même n'avait pas signé la proposition. Elle se trouvait actuellement en procédure au Tribunal suite à une majoration de loyer. Par ailleurs, elle demandait une indemnité pour les travaux. La situation A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ avait été très difficile, les trottoirs étant ouverts devant leur magasin et il y avait des monceaux de terre. Ils ne pouvaient plus amener leur camionnette tout près ni exposer. Les locaux étaient remplis de poussière. Le stock avait été déménagé du sous-sol vu les travaux à l'entresol. En raison du bruit il était impossible de téléphoner. Tous les locataires avaient vu régulièrement les demandeurs durant les week-ends, faire ce qui ne pouvait pas l'être durant la semaine. Lorsqu'elle parlait du bruit chez les demandeurs, elle savait de quoi elle parlait puisqu'elle se trouvait située sur la même colonne de chute.

O.\_\_\_\_\_ a indiqué habiter depuis 20 ans dans le quartier et depuis 13 ans au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble litigieux. Depuis toujours, elle était une cliente des A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_. En mai 2009, les locataires avaient été informés des travaux à venir de rénovation et du fait que les nuisances seraient évaluées à la fin de ceux-ci. En ce qui la concernait, elle avait accepté une indemnisation de 720 fr. Elle considérait qu'elle avait une certaine pression dans la mesure où elle avait obtenu de pouvoir déménager dans un autre appartement demeuré vide jusque-là. Les travaux avaient commencé avec des sondages dans les cuisines et salles de bains en janvier 2010 mais en novembre 2009 déjà, les travaux d'isolation de la cave et du grenier avaient commencé. Les travaux s'étaient terminés en décembre 2010 avec l'isolation des paliers et avaient duré en ce qui concernait les finitions, jusqu'en mars 2011. Pour tout grand chantier, bruit et poussières étaient inévitables, mais elle considérait que le degré de supportabilité en l'espèce était largement dépassé. Par ailleurs, la régie avait mal fait circuler l'information sur l'avancement de différents travaux. Plusieurs locataires et elle-même se réunissaient régulièrement, une dizaine de fois, pour évaluer les nuisances qu'ils estimaient largement sous-estimées par la régie. Pour ce qui concernait A.\_\_\_\_\_, elle considérait que son activité avait été grandement perturbée. Elle relevait notamment qu'il y avait eu des palissades en bois lorsqu'on lui avait enlevé les vitres pendant plusieurs semaines et qu'il était donc sans lumière. Par ailleurs, les téléphones des clients n'étaient plus audibles. Elle relevait que les locataires avaient le même problème dans tout l'immeuble tellement le bruit était fort. A.\_\_\_\_\_ avait également dû déplacer souvent son matériel à la dernière minute, en le protégeant comme il le pouvait de la poussière. Enfin, il y avait eu des travaux sur les trottoirs avec des tas de terre un peu partout et des échafaudages qui ôtaient de la visibilité. Les travaux étaient sans doute sans rapport avec ceux de l'immeuble. En mai 2010, A.\_\_\_\_\_ lui avait dit qu'il évaluait son manque à gagner à 80'000 fr. Elle estimait que ce dernier avait subi les mêmes nuisances que tous les locataires étant précisé que le \_\_\_\_\_ (GE) était son lieu de travail et qu'il n'avait pas la possibilité de se réfugier ailleurs.

H.\_\_\_\_\_ a indiqué avoir été la comptable d'A.\_\_\_\_\_ depuis mars 2004 jusqu'à fin 2010. Elle a confirmé avoir établi les bilans produits pour les années 2007 à 2010, y compris la note du 31 décembre 2010 qui mentionnait que «l'année 2010 avait été

*moyenne. Les nuisances provoquées par les travaux dans la rue et dans l'immeuble avaient provoqué une baisse de chiffre d'affaires «locale» compensée heureusement par les ventes des «institutionnelles». La situation financière avait été péjorée par un résultat en grave déficit, dont la nécessité de faire appel à des fonds privés. L'année 2011 devrait permettre, dès la fin des travaux, une meilleure optimisation de vente, car les deux premiers mois semblaient identiques à 2010. Jusqu'à présent, les dettes avaient pu être évitées, mais il y aurait eu lieu de procéder à des licenciements partiels ou totaux». De manière générale, le rendement de A.\_\_\_\_\_ avait beaucoup chuté en raison des éléments liés aux pratiques des régies, lesquelles prenaient des escomptes à 5%, en raison aussi du fait que les factures étaient payables à 90 jours et enfin, en raison du fait que la pratique genevoise consistait à arrêter sa facturation au 1<sup>er</sup> novembre. Tout cela décalait le chiffre d'affaires et obligeait de prévoir des stocks plus importants en fin d'année. A cela s'ajoutait que les marques exigeaient un niveau de vente minimum important. Elle soulignait également qu'en raison des travaux, A.\_\_\_\_\_ avait perdu beaucoup de clientèle puisque la sienne était âgée et qu'elle pâtissait notamment des difficultés d'accès et des nuisances sonores. En 2010, A.\_\_\_\_\_ avait engagé un employé pour développer son commerce, ce qui expliquait l'augmentation des charges. Elle ne se souvenait pas de la date de son engagement. Il avait dû l'engager un peu à l'avance, dans la mesure où il ne trouvait pas d'employé qualifié et qu'il fallait du temps pour le former. Les déficits ne venaient pas de la diminution du chiffre d'affaires mais de celle du bénéfice. Or, celui-ci avait chuté parce qu'A.\_\_\_\_\_ avait dû solder beaucoup de matériel vu l'état des machines à cause des travaux.*

Par conclusions motivées après enquêtes du 2 novembre 2012, la défenderesse a persisté dans ses précédentes conclusions, reprenant en faveur de sa position les éléments ressortis des enquêtes.

Par conclusions motivées après comparution personnelle des parties et enquêtes du 5 novembre 2012, les locataires ont fait de même, en ce qui les concernait. Ils ont toutefois modifié leurs conclusions, revoyant à la baisse le montant requis au titre de dommages et intérêts, désormais chiffré à 49'259 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

Lors de l'audience de plaidoiries du 12 novembre 2012, les parties ont renoncé à plaider et persisté dans leurs conclusions respectives.

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## **EN DROIT**

- 1. 1.1.** La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 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). Le texte légal vise ainsi le dernier état des conclusions de première instance (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, 2011, ch. 13 ad art 308, p. 1243).

**1.2.** Devant les juges de première instance, les demandeurs ont conclu à l'obtention d'une réduction de leur loyer à 100% pour l'arcade louée, à compter du 15 mars 2010 et jusqu'à fin février 2011, à savoir jusqu'à la date d'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble, soit 18'620 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 (date moyenne), ainsi qu'à la condamnation de la bailleresse au versement d'une indemnité de 49'259 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011, au titre de dommages et intérêts.

Quant à la bailleresse, elle avait conclu au déboutement des demandeurs de toutes leurs conclusions.

Au vu de ce qui précède, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

**1.3.** La procédure ordinaire est applicable au présent appel (art. 243 al. 1 et al. 2 lettre c CPC, a contrario).

**1.4.** Le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 CPC). En application de l'art. 145 al. 1 lettre c CPC, les délais légaux et les délais fixés judiciairement ne courent pas du 18 décembre au 2 janvier inclus.

**1.5.** L'appel joint peut être formé dans le délai de 30 jours imparti pour la réponse à l'appel principal (art. 312 al 2 et 313 al. 1 CPC).

**1.6.** L'acte d'appel (de même que l'appel joint) doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyes, 2011, chiffre 5.2.3.1, p. 186).

**1.7.** En l'occurrence, l'acte d'appel a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

**1.8.** Il en est de même de l'appel joint.

**1.9.** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC).

**2.** Les deux parties ont mis en question le pourcentage de réduction de loyer accordé par les premiers juges aux demandeurs, contestant l'appréciation des preuves opérée et invoquant une violation de la loi.

**2.1.** Lorsque le bailleur procède à des travaux de rénovation ou de modification de la chose, il doit tenir compte des intérêts du locataire; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommages-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 260 al. 2 CO).

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.

La chose louée est défectueuse si elle ne se trouve pas dans l'état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée ou, autrement dit, si son état réel ne correspond pas à l'état convenu (TERCIER, La partie spéciale du Code des obligations, n<sup>os</sup> 1080 et 1082; CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 130, 131; SJ 1997 p. 661; GAUCH, Mängelhaftung des Vermieters und mangelhafte Mietsache-Einige Gedanken zum neuen Mietrecht in RJB 128/1992 p. 189 et ss. 197; arrêt 4C.527/1996 du 29 mai 1997, in SJ 1997 p. 661 ss).

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose et la réduction de loyer.

La notion de défaut est identique, quels que soient le ou les moyens mis en œuvre par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_97/2003, consid. 3.2). Il n'y a donc pas lieu de soumettre l'un des droits énumérés à l'art. 259a CO à des conditions d'exercice plus restrictives que les autres droits. En effet, les voies offertes au locataire en matière de défaut de la chose louée poursuivent le même but, soit rétablir l'équilibre contractuel entre les prestations respectives des parties (HIGI, Commentaire zurichois, n<sup>o</sup> 5 et 11 ad. art. 259d CO). En outre, le locataire n'a pas à respecter une priorité entre les différents moyens à sa disposition et ceux-ci ne s'excluent pas (SVIT-Kommentar, n<sup>o</sup> 5 ad art. 259a CO; HIGI, op. cit., n<sup>o</sup> 13 ad art. 259a CO).

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 construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, XII<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 219; HIGI, *op. cit.*, n° 28 ad art. 258 CO).

Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié ou à l'usage convenu (TERCIER, *Les contrats spéciaux*, 3<sup>ème</sup> édition, n° 1869).

Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (LACHAT, *op. cit.*, p. 226).

Un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas (...) lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps (LACHAT, *op. cit.*, p. 225).

Le défaut peut consister notamment dans les nuisances provenant d'un chantier, dans la privation de l'usage d'un ascenseur ou encore d'infiltrations d'eau (LACHAT, *op. cit.*, p. 220 et ss).

Un chantier voisin peut engendrer un défaut dès lors que les nuisances qu'il provoque excède les inconvénients mineurs inhérents à la vie en milieu urbain (ACJC/2347/2003, paru in CdB2/2003, p. 54).

Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 259 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué.

Une réduction du loyer suppose que l'objet remis à bail soit affecté d'un défaut de moyenne importance au moins (LACHAT, *Commentaire Romand CO*, n° 1 ad art. 259d CO). L'ouverture du droit à une réduction de loyer ne suppose plus un usage notablement amoindri comme c'était le cas sous l'ancien droit. Un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose 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).

En effet, le preneur peut et doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures, inhérentes à l'usage de la chose et ne justifiant pas une adaptation du loyer. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle peut donner lieu à une réduction de loyer (SJ 1985, p. 575 et ACJC/187/1994 du 4.02.1994 C. c/ SA X.).

**2.2.** Conformément à l'art. 259d CO, la réduction du loyer est proportionnelle au défaut. 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 rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est dès lors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (SJ 1997 p. 666).

La réduction se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 338 in SJ 2001 I 156).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction de loyer (LACHAT, op. cit., p. 258).

**2.3.** Une réduction de loyer de 35% a été admise par le Tribunal fédéral en ce qui concerne un immeuble en chantier (cf. SJ 1979, p. 145-146).

Dans un arrêt rendu le 4 mars 2003 dans la cause 4C\_372/2002, le Tribunal fédéral a également admis une réduction de loyer de 20% pour des nuisances liées au traitement des conduites sanitaires et à la rénovation des façades, indiquant que ce taux n'était ni particulièrement bas, ni particulièrement élevé. Il l'a admis sur une période de 9 mois et demi, pour l'ensemble des travaux.

Dans un arrêt du 14 octobre 2003, rendu dans la cause 4C\_185/2003, le Tribunal fédéral a admis une réduction de 25% sur 12 mois, pour des travaux opérés sur l'immeuble, à distance des locaux commerciaux loués au rez-de-chaussée par le recourant, ainsi que pour des nuisances provenant de travaux sur le trottoir. Il a confirmé la possibilité d'accorder une réduction de loyer en opérant par appréciation en équité, globalement.

Par arrêt du 2 décembre 2004, dans la cause 4C\_377/2004, le Tribunal fédéral a fixé une réduction moyenne de 37% sur 27 mois concernant un cabinet ophtalmologique entravé dans son activité par deux chantiers voisins. Dans cet arrêt, la haute Cour a opéré une distinction des travaux en quatre phases, pour tenir compte de l'évolution des nuisances.

Dans un arrêt rendu dans la cause 4C\_219/2005, le Tribunal fédéral a admis une réduction de 60% sur 13 mois, puis de 25% sur 9 mois, pour tenir compte de l'évolution des travaux et des nuisances importantes subies en raison du gros œuvre, ayant provoqué des bruits, de la poussière et des tremblements importants, puis de 25% sur 9 mois, pour le second œuvre, ayant concerné la construction de parois métalliques et vitrées, ainsi que le démontage des échafaudages (ATF 4C.377/2004 du 02.12.2004 in DB 2005, p. 26).

Dans un arrêt du 19 août 2009, dans la cause 4A\_269/2009, le Tribunal fédéral a accordé des réductions de loyer de 20%, puis de 10%, pour des travaux concernant la rénovation de la façade, ainsi que de la chaufferie et de la ventilation d'un immeuble, tenant compte de l'évolution des nuisances.

La Chambre d'appel en matière de baux et loyers a accordé des réductions de loyer variant entre 15% et 35% concernant un grand chantier de construction ayant provoqué des bruits importants, une production considérable de poussière et l'obstruction de la vue par des échafaudages (ACJC/1095/2006 du 09.10.2006, M. c/ C.), de même qu'une réduction de loyer de 30% concernant une arcade située au rez-de-chaussée, immédiatement voisine d'un immeuble en grande rénovation (poussière, provenant parfois par nuages, provoquant des irritations allergiques, bruits importants de démolition intérieure, échafaudages, bennes, véhicules, va-et-vient d'ouvriers, bétonneuse, panneaux de protection détournant le passage des piétons), situation jugée identique à celle d'une arcade située dans un immeuble lui-même en rénovation (ACJC/1421/2006 du 11.12.2006, B. c/ F. S.A.).

Une réduction de loyer de 40% a été fixée concernant un centre audio-visuel perturbé par la réfection des parties communes (tronçonneuse, marteaux-piqueurs) (ACJ du 12.11.1984; ACJ du 01.06.1987; ATF du 24.09.1985 = SJ 1986, p. 195).

La Chambre d'appel a accordé à un locataire une réduction de loyer de 60% en raison de grands travaux de rénovation, fortes nuisances (trous, gravas), concernant un appartement au 4<sup>ème</sup> étage inutilisable à dire d'huissier et privation d'ascenseur (ACJC du 6.6.1983, S.I. X c/ M.).

**2.4.** Dans le cas d'espèce, le Tribunal des baux et loyers a fixé le début des travaux, en janvier 2010, en se référant vraisemblablement au témoignage de J.\_\_\_\_\_.

Toutefois, ainsi que le soutient la bailleresse, à teneur du dossier et des conclusions mêmes des locataires, les travaux n'ont débuté, avec la pose des échafaudages, qu'au 15 mars 2010.

Les parties s'entendent sur la fin des travaux, au 28 février 2011.



Si, comme le soutiennent les appelants, les premiers juges n'ont pas mentionné dans leur appréciation l'intégralité des travaux effectués, sur et dans l'immeuble, de même qu'à l'extérieur, notamment sur les trottoirs, et n'ont pas non plus listé toutes les nuisances subies par les locataires, par exemple la présence des ouvriers et de leur matériel à l'intérieur de l'arcade, ils ont dûment constaté qu'il s'agissait de travaux de rénovation lourde qui avaient engendré de nombreuses nuisances, pour retenir l'existence incontestable d'un défaut ayant restreint de manière importante l'usage de la chose louée.

Dans la mesure où aucun grief ne peut être porté à la précision de l'état de fait établi par le Tribunal, auquel les deux parties se sont référées dans leurs écritures d'appel, le fait que tous les détails retenus dans la partie EN FAIT du jugement n'aient pas été repris dans la partie EN DROIT ne prête pas à conséquence.

Ce qui est essentiel, c'est que les juges de première instance aient opéré une appréciation de la situation conforme à la loi et à la jurisprudence.

Or, à ce propos, les griefs des deux parties tombent à faux.

Les locataires considèrent que la réduction de loyer accordée aurait dû être intégrale, voire au minimum de 60%.

Cependant, ils admettent avoir pu utiliser les locaux tout au long de l'exécution des travaux, tout en indiquant, certes, que l'usage prévu par le contrat en était fort restreint.

Ils invoquent pour cela l'accès aux locaux rendu très difficile pour la clientèle et eux-mêmes, alors que cet accès a toujours été possible.

Ils soutiennent avoir eu de grosses difficultés à répondre au téléphone, ce qui est établi, mais ne pas avoir dû cesser en totalité de passer les commandes.

Au vu de ce qui précède, il n'était pas admissible de leur concéder une réduction totale de leur loyer.

Quant au pourcentage de 60% de réduction de loyer, le Tribunal ne pouvait pas non plus le tenir pour acquis durant toute la durée des travaux qui, s'est étendue sur douze mois et demi. Or, durant toute cette période, les travaux à l'intérieur de l'arcade, ayant provoqué d'importantes nuisances, n'ont eu lieu que pendant deux mois.

Les premiers juges ont ainsi admis, en appréciant de manière globale les nuisances subies et la restriction ainsi impliquée de l'usage de la chose louée, ce qui est parfaitement conforme à la loi et à la jurisprudence, que la réduction de loyer pouvant être accordée devait être évaluée à 40%.

A teneur de l'évolution des différentes phases des travaux, comme de l'importance des nuisances subies par les locataires, la Cour considérera que ce taux de réduction de loyer accordé par le Tribunal, au bénéfice du large pouvoir d'appréciation qu'il possède dans le cas d'espèce, n'est pas critiquable.

Quant à la bailleuse qui admet l'existence des défauts, tout en cherchant à en minimiser l'impact nuisible, pour conclure à une exclusion de toute réduction de loyer, son raisonnement ne saurait être admis.

L'usage convenu suppose la possibilité pour les locataires d'utiliser leur arcade pour y exercer leur activité sans nuisances, particulièrement quant à l'accès, la visibilité, l'accueil de la clientèle dans un lieu propre et rangé, de même qu'au téléphone.

Aussi, la réduction accordée par le Tribunal des baux et loyers sera confirmée pour la période du 15 mars 2010 au 28 février 2011 et le jugement entrepris réformé dans cette proportion.

3. S'agissant des dommages et intérêts que le Tribunal des baux et loyers a refusé de leur accorder, les appelants soutiennent que l'art. 259e CO a été appliqué de manière erronée.

**3.1.** Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut dispose d'une créance en dommages-intérêts envers le bailleur si celui-ci ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Les quatre conditions fondant le chef de responsabilité tombant sous le coup de cette disposition sont les suivantes : l'existence d'un dommage, en relation de causalité adéquate avec le défaut de la chose louée et dont la réparation incombe au bailleur (LACHAT, Commentaire romand CO, éd. 2003, ch. 1 ad 259e CO, p. 1353).

Le dommage réside dans la diminution involontaire de la fortune nette; il correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce même patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Il peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (AUBERT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, éd. 2010, n° 5 ad 259e CO, p. 402, et réf. citées).

C'est au locataire qui se prévaut de cette disposition de supporter le fardeau de la preuve (art. 8 CC). En effet, selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (ATF 118 II 312; 105 II 87 consid. 3 p. 89), la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation.

Contrairement à ce que les premiers juges ont indiqué dans le jugement entrepris, dans le cadre de l'examen des prétentions fondées sur l'art. 259e CO, il est possible de faire application de l'art. 42 al. 2 CO qui prévoit que si le montant exact du dommage ne peut pas être établi, le juge le détermine équitablement, en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée. Cette dernière disposition tend à instaurer une preuve facilitée en faveur du lésé; néanmoins, elle ne le libère pas de la charge de fournir au juge, dans la mesure où cela est possible et où on peut l'attendre de lui, tous les éléments de fait qui constituent des indices de l'existence du dommage et qui permettent ou facilitent son estimation; elle n'accorde pas au lésé la faculté de formuler sans indications plus précises des prétentions en dommages-intérêts de n'importe quelle ampleur (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2010 du 15 mars 2010, consid. 5).

**3.2.** En l'espèce, la faute étant présumée et la bailleuse n'ayant ni allégué ni offert de prouver qu'aucune faute ne lui était imputable, c'est à bon droit que le Tribunal est entré en matière sur la demande des locataires.

Ces derniers ont chiffré leur dommage à hauteur de 49'259 fr. dans leurs dernières écritures de première instance, se référant à la différence de bénéfice net entre les années 2009 et 2010, répercutée sur l'année 2010 et les deux premiers mois de 2011.

Afin d'établir leur dommage, ces derniers ont produit divers bilans, des années 2007 à 2010.

Certes le Tribunal leur avait-il demandé de produire des bilans et comptes révisés, mais l'audition de la comptable ayant établi les pièces précitées permet de retenir les chiffres allégués comme véridiques, aucun élément ne faisant douter qu'elles aient été rédigées de manière non conforme aux art. 959 et ss CO.

Cela étant, contrairement à ce que soutiennent les appelants, le raisonnement tenu par les juges de première instance ne peut être valablement contesté.

Le Tribunal a retenu que les nuisances telles que celles qui avaient été endurées devaient avoir eu un impact sur la marche des affaires, selon le cours ordinaire des choses.

Il doit cependant être constaté que les chiffres d'affaires réalisés, apparaissant dans les bilans sous la rubrique «VENTES DE L'EXERCICE» ont baissé entre 2007 et 2008, de 11,25%. Ils étaient stables pour 2008-2009, à peu de choses près, et n'ont baissé que de 3,03% entre 2009 et 2010, l'année incriminée.

La comptable, H.\_\_\_\_\_, a confirmé la perte de la clientèle âgée du magasin, laquelle pâtissait notamment des difficultés d'accès et des nuisances sonores. Elle a également indiqué que le bénéfice avait diminué, en raison du fait que les

locataires avaient dû solder beaucoup de matériel vu l'état des machines à cause des travaux. Elle a toutefois aussi imputé la chute de rendement à des facteurs étrangers aux travaux litigieux, à savoir aux pratiques des régies, ainsi qu'à des éléments comptables ou relatifs aux fournisseurs de marques.

A cela s'ajoute l'augmentation des salaires, à hauteur de 39'300 fr., entre 2009 et 2010 (à hauteur de 23'232 fr. si l'on compare à 2008), apparemment due à l'engagement d'un employé en 2010, à une date inconnue. H.\_\_\_\_\_ a indiqué que cet engagement avait été conclu à l'avance, afin de bénéficier d'un employé qualifié, mais n'a pas pu préciser la date de l'engagement, ni les raisons pour lesquelles cet employé aurait été conservé dans l'entreprise, malgré les pertes invoquées.

L'augmentation des achats de matériel et d'appareils pour environ 33'000 fr. a été expliqué par la volonté de réduire les pertes quitte à baisser les prix de vente.

Quant à une certaine hausse des frais de poste, triplés en 2010 par rapport aux années précédentes, elle n'a pas reçu de motivation.

Dans la mesure des éléments qui précèdent, il n'est pas possible de déterminer si les nuisances subies en raison des travaux ont véritablement eu un impact sur les chiffres et bénéfices réalisés par les appelants, le Tribunal ne pouvait aboutir à une autre solution que le rejet de leurs prétentions.

Le jugement doit ainsi être confirmé sur ce point.

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.
5. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 1.2 ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 janvier 2013 par A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ et l'appel joint formé le 12 février 2013 par C.\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1310/2012 rendu le 19 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4108/2010-5-D.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1 et 2 dudit jugement.

**Statuant à nouveau :**

Réduit de 40% du 15 mars 2010 au 28 février 2011 le loyer, hors charges, de l'arcade d'environ 49 m2 et du dépôt loués respectivement au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ (GE), par A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_.

Condamne la C.\_\_\_\_\_ à rembourser à A.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ la somme de 6'125 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 (date moyenne).

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

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 : cf. considérant 1.2.*