

GE_GERICHTE ACJC/1153/2016 vom 5. September 2016

GE Cour de justice, 2016-09-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1153_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1153/2016 du 5 septembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1153/2016 del 5 settembre 2016

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC). En l'espèce, la demande principale portait devant le Tribunal notamment sur une réduction de 90% du loyer annuel de l'appartement de 26'172 fr. durant plusieurs années. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

E. 1.2

Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il en va de même de l'appel joint, formé dans le délai imparti à la bailleresse pour répondre à l'appel (art. 312 al. 2, art. 313 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC). Les locataires seront désignés ci-dessous comme étant les appelants et la bailleresse comme l'intimée.

E. 1.3

Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

E. 2.1

En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes: ils sont invoqués ou produits sans retard et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC). Si les pièces sont en possession de la partie adverse, leur production peut être requise (art. 160 al. 1 lit. b CPC). La diligence relative à une telle requête est également examinée sous l'angle de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_504/2012 du 5 septembre 2012 consid. 4.1).

E. 2.2

En l'espèce, le procès-verbal d'inspection datant du 28 janvier 2015 dans la procédure C/1_____ a été établi dans une procédure parallèle dont l'apport a été requis par les appelants dans leurs plaidoiries finales devant le Tribunal.

A la lumière de cette requête et indépendamment de la question de savoir si les appelants auraient pu produire eux-mêmes ledit procès-verbal en première

- 16/33 -

C/27437/2013 instance, celui-ci sera déclaré recevable. En tout état, il n'est guère pertinent pour la présente cause. S'agissant du récépissé postal concernant un recommandé à la Commission de conciliation du 24 juin 2014, les appelants n'expliquent pas pourquoi ils

n'ont pas produit cette pièce en première instance. Elle sera dès lors déclarée irrecevable. S'agissant des autres pièces produites par les appelants et dont l'intimée conclut à l'irrecevabilité, celles-ci figurent déjà au dossier. La question de leur recevabilité ne se pose donc pas.

E. 2.4

et les références citées).

E. 3

L'intimée soutient que les conclusions des appelants devant la Cour visant à la réduction de loyer et à l'allocation de dommages-intérêts pour le dégât d'eau dans l'appartement sont irrecevables car nouvelles. Elle conclut en outre à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris, en ce que le Tribunal y déclare recevables les conclusions visant à la suppression des traces de moisissure, aux travaux nécessaires à la remise en état de la ventilation, au changement du plan de travail et des joints, à l'achèvement des travaux entrepris à l'extérieur, à la condamnation de l'intimée à payer des dommages-intérêts en 500 fr. pour le dommage causé par l'infiltration d'eau et en 4'203 fr. pour les frais liés à l'usage d'une chambre chez les parents des locataires.

E. 3.1

En appel, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227, al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 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 l'une des conditions suivantes est remplie : (a) la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou (b) la partie adverse consent à la modification de la demande. Les conclusions peuvent être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation. L'autorisation de procéder devra cependant mentionner les modifications opérées. Les conclusions de la demande en première instance doivent cependant correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et les références citées). L'identité de l'objet du litige au sens de l'art. 227 al. 1 CPC est déterminée par les conclusions et le complexe de faits qui a été allégué. Lorsque la jurisprudence utilise la notion de "cause juridique", celle-ci ne doit pas être comprise dans son sens technique de norme invoquée, mais dans le sens du fondement dont est issue la prétention (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1). L'opinion selon laquelle il n'y aurait de connexité selon l'art. 227 al. 1 lit. a CPC que si le fondement juridique

- 17/33 -

C/27437/2013 ("le même contrat") ou le complexe de faits reste identique impliquerait qu'il n'existe de connexité que dans les cas où, le fondement de la demande restant le même, la modification de la demande consiste dans l'augmentation des conclusions. Une acception aussi étroite va à l'encontre du but de l'art. 227 CPC, qui est de permettre de concilier les intérêts des parties, en visant, d'une part, à ne pas compliquer excessivement la défense, mais, d'autre part, pour des motifs liés à l'économie de procédure et à la vérité matérielle, à permettre encore certaines modifications. Cette dernière possibilité ne vise pas seulement à pouvoir encore prendre en considération des faits pertinents survenus pendant le procès,

mais aussi à pouvoir encore exploiter la meilleure compréhension du litige acquise au cours de la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A_255/2015 du 1 octobre 2015 consid. 2.2.3 et 2.3).

E. 3.1.1

En l'espèce, s'agissant de la conclusion en réduction de loyer de l'appartement, elle était formulée en première instance de façon globale (90% pour l'ensemble des défauts). En appel, elle est individualisée par défaut (60% pour celui relatif au dégât d'eau, 10% pour celui relatif au manque de propreté et de présence du concierge, 8% pour celui relatif au revêtement du sol et 5% pour ceux relatifs à la fissure, à la ventilation et au plan de travail). A ce titre, les appelants concluent en appel à la recevabilité d'une conclusion en réduction de 90% du loyer de l'appartement, sans la formuler au fond. Dès lors que les appelants procèdent à une réduction et non à une amplification de leur conclusion en appel, cette différence de formulation ne saurait constituer une modification de la conclusion au sens de l'art. 317 al. 2 CPC. Cette conclusion est donc recevable.

E. 3.1.2

La conclusion relative aux dommages-intérêts liés au dégât d'eau a été précisée en appel. Les précisions en question ressortent des allégués de faits formulés en première instance. La conclusion, identique en substance à celle prise en première instance, est ainsi recevable.

E. 3.1.3

S'agissant des conclusions déclarées recevables par le Tribunal, seules les conclusions relatives aux dommages-intérêts en 500 fr. et en 4'203 fr. demeurent litigieuses en appel. Ces prétentions résultent d'un dégât d'eau déjà litigieux en conciliation, de sorte que ces prétentions nouvelles présentent un lien de connexité avec la précédente et que les conditions de l'art. 227 CPC sont remplies, étant en outre précisé que la prétention en 500 fr. fait partie d'une prétention globale en 1'000 fr. déjà formulée en conciliation. Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera donc confirmé.

- 18/33 -

C/27437/2013

E. 4

Outre la conclusion visant à l'établissement d'une expertise, traitée ci-dessous, les appelants concluent à l'apport du dossier de la Commission de conciliation en matière des baux et loyers. L'intimée conclut à l'irrecevabilité de ces conclusions préparatoires qualifiées de "nouvelles".

E. 4.1

La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 al. 1 CPC). Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (appréciation anticipée des preuves; arrêts du Tribunal fédéral 4A_420/2013 du 22 janvier 2014 consid. 3.15).

E. 4.2.1

En l'espèce, au regard des considérants qui suivent, la question de la recevabilité des conclusions préparatoires, déjà formulées en première instance, peut rester ouverte.

E. 4.2.2

L'apport du dossier de la Commission de conciliation doit servir à déterminer si les nouvelles conclusions déposées en conciliation le 24 juin 2014 l'ont été valablement. Or, dès lors que ce fait a été constaté par la Cour, la production requise n'est pas pertinente pour la résolution du litige.

E. 5

Les appelants font grief au Tribunal d'avoir ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée.

E. 5.1

Le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (art. 259g al. 1 CO). Cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes: d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (arrêts du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2; 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1).

Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe alors de l'indiquer au locataire et d'entreprendre les travaux dans un délai

- 19/33 -

C/27437/2013 considéré comme raisonnable (ATF 116 II 436 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2). La consignation est cependant exclue lorsqu'il devait être reconnaissable pour le locataire que le délai imparti au bailleur était inapproprié pour remédier aux défauts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

Lorsqu'il apparaît à l'évidence que les démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO; arrêt 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1). Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32). Il faut que le refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144; arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

E. 5.2

Par courrier du 20 novembre 2013, les appelants ont mis l'intimée en demeure de procéder, avant le 5 décembre 2013, à la réparation d'une série de défauts portant notamment sur la conciergerie, les infiltrations d'eau, le dysfonctionnement de la porte du garage et le problème du siphon de la salle de bain.

Depuis le début du bail, l'intimée a tardé à réaliser certains travaux. Ainsi la réparation d'une infiltration d'eau dans le garage, vraisemblablement identifiée quelques mois après l'entrée des locataires dans l'immeuble, n'a été entreprise qu'en juin 2013 et la porte du garage, restée ouverte en 2012 et 2013, n'a été changée qu'en octobre 2014. Il n'en demeure pas moins que l'intimée était, lors de la mise en demeure du 20 novembre 2013, déjà intervenue, par exemple en avisant le concierge des problèmes de manque de propreté en mai 2012, en initiant des travaux d'étanchéité dans le garage, en réparant la fuite d'eau dans l'appartement et en installant un déshumidificateur. L'existence d'un problème en lien avec la porte du garage avait en outre été reconnue. De ce fait, rien ne permettait aux appelants de considérer que leur courrier du 20 novembre 2013 resterait sans effet. Etant donné l'importance des interventions demandées, le délai de 15 jours fixé apparaît trop court. En particulier, les travaux liés à l'étanchéité sont, par essence, importants. Par ailleurs, un éventuel remplacement du concierge s'inscrit dans la durée, dès lors qu'il requiert la résiliation d'un contrat de travail et le recrutement d'un nouveau concierge. On ne saurait ainsi reprocher à l'intimée de ne pas avoir entrepris les travaux dans le délai, particulièrement court, fixé par les appelants. Certes, elle n'a pas demandé d'extension de ce délai mais elle a répondu moins d'une semaine après son

- 20/33 -

C/27437/2013 échéance en indiquant les travaux qu'elle allait entreprendre et les domaines pour lesquels elle contestait l'existence d'un défaut.

En outre, les appelants n'ont pas attendu l'échéance du délai qu'ils avaient fixé à l'intimée avant de consigner le loyer, privant ainsi celle-ci de la possibilité de demander une éventuelle extension du délai dans cet intervalle.

A la lumière de l'ensemble de ces éléments, c'est à bon droit que le Tribunal a constaté que les conditions de la consignation des loyers n'étaient pas réalisées et ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'intimée.

E. 6

Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir réduit le loyer de l'appartement de 60% du 1er octobre 2013 au 31 octobre 2014 en raison du dégât d'eau subi.

E. 6.1.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 ch. 2 CO). Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références;

arrêt du Tribunal fédéral 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1). Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF

- 21/33 -

C/27437/2013 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance ou parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid.

E. 6.1.2

Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer - Commentaire pratique, Bâle 2010, n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décolllement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que "d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007); 10% pour un manque d'étanchéité dans les caves ayant conduit à endommager des habits qui y étaient stockés (ACJC/1290/1995); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996 du 29 mai 1997 consid. 4a); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998). Par ailleurs, la Cour a accordé une réduction de 30% dans un cas où il était établi qu'un appartement présentait un taux d'humidité supérieur à la normale, que de la

C/27437/2013 condensation se formait sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et que des traces de moisissures étaient apparues à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provenait de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. La réduction tenait notamment compte de la mauvaise isolation thermique du bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces étaient touchées par l'humidité et les moisissures et était justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant (ACJC/1171/2008).

E. 6.2.1

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'un défaut du siphon de la baignoire a causé une infiltration d'eau dans l'appartement des appelants. Selon ces derniers et la témoin R_____, la fuite est intervenue en octobre 2013, sans qu'ils ne mentionnent de date précise. A la lumière de l'intervention en urgence d'une entreprise de réparation le vendredi 8 novembre 2013, il y a lieu de retenir que le sinistre est intervenu à la fin d'u mois d'octobre, la date du 31 octobre 2013 pouvant être retenue. Le siphon a été réparé en urgence le 8 novembre 2013 et, dès le lundi suivant, une collerette a été posée. La catelle percée dans le tablier de la baignoire à cette occasion a été remplacée cinq mois après le dégât d'eau, les locataires qualifiant cette réparation de rapide. A la suite de l'infiltration, le degré trop élevé d'humidité a été progressivement ramené à un degré normal, par la pose d'un déshumidificateur pendant cinq semaines et deux jours, étant précisé que le niveau initial d'humidité n'a pas été établi, les appelants soutenant qu'il se situait entre 80 et 100% dans la salle de bain et le hall. Comme le démontrent les photos produites par les appelants, l'humidité dans l'appartement a causé le développement de moisissures sur les murs. Ces photos ne permettent cependant ni de situer lesdites moisissures, ni de déterminer quand elles se sont développées et ont pris fin. La ventilation, dont l'intimée a reconnu qu'elle constituait la source du problème de moisissures, a été nettoyée le 1er juillet 2014, soit plus de six mois après l'infiltration. Les travaux de peinture ont été réalisés fin octobre 2014, soit près d'une année après le sinistre. S'agissant de la réalisation de ces travaux, la moisissure persistante derrière les plinthes, alléguée par les appelants, n'a pas été constatée par le Tribunal.

C/27437/2013 A la lumière des éléments ci-dessus, en particulier de l'importante humidité initiale, un défaut de l'appartement doit être retenu. Selon la témoin R_____, la présence de moisissures sur le plafond de la salle de bain est sans lien avec l'infiltration de novembre 2013. Cette déclaration est confirmée par le fait que l'existence de cette moisissure a été communiquée à la bailleuse uniquement le 24 juin 2014. A ce titre, les enfants des locataires sont revenus dans l'appartement, selon les déclarations de ces derniers, à la fin des travaux en lien avec l'infiltration, soit en octobre 2014, malgré la persistance de la moisissure sur le plafond.

E. 6.2.2

S'agissant de la réduction du loyer relative à l'infiltration de novembre 2013, il convient de tenir compte des éléments qui suivent. Hormis de l'humidité, de l'absence d'une catelle, des moisissures, de l'insuffisance de la ventilation et les tâches sur les murs, les appelants se sont plaints de maux de tête, du bruit du déshumidificateur et de la nécessité de dormir dans

le salon, respectivement, pour les trois enfants, chez leurs grands-parents. La témoin R_____ a contesté le bruit provoqué par le déshumidificateur. Contrairement à ce que fait valoir l'intimée, il n'est pas démontré que la pose de plaques cartonnées sur les murs du hall par les locataires pour éviter que leur chat ne les griffe a effectivement entravé de manière significative l'assèchement des locaux. Le seul témoignage de l'employée de la régie n'est pas suffisant à cet égard. Le fait que les appelants aient refusé l'intervention de l'entreprise P_____ SA entre les mois d'avril et de juin 2014 n'est pas non plus déterminant car on ignore quel était exactement le motif de ces visites.

La témoin R_____ a indiqué que les travaux avaient tardé en raison de la demande des locataires de réfection de tout l'appartement. Il ne s'agit cependant pas d'un motif justificatif, car rien n'empêchait la bailleuse de procéder sans retard aux travaux qu'elle acceptait de financer.

Il est établi que l'intimée porte une part de responsabilité pour le retard dans la réalisation des travaux. Ainsi, le remplacement de la catelle du tablier de la baignoire et la vérification de la ventilation ont été ordonnés cinq mois après l'annonce du dégât d'eau. Le technicien de la régie a tardé à rappeler les appelants fin août 2014. Rien n'explique enfin que le devis pour la peinture n'ait été établi qu'en octobre 2014, alors que le prérequis de la vérification de la ventilation avait été rempli le 1er juillet 2014.

E. 6.2.3

A la lumière de l'ensemble de ces éléments, en particulier de l'importance initiale de l'infiltration d'eau, du fait que l'humidité de l'appartement était à nouveau normale six semaines après l'annonce du dégât, du temps nécessaire pour remédier à l'intégralité des défauts, du caractère variable de la restriction à l'usage

- 24/33 -

C/27437/2013 de l'appartement entre la date de l'infiltration et la fin des travaux, des retards imputables tant à l'intimée qu'aux appelants, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 15%. La réduction sera ainsi allouée entre les 31 octobre 2013 et 31 octobre 2014, date de fin des travaux, soit durant douze mois. Dès lors, le chiffre 5 du jugement entrepris sera annulé et l'intimée sera condamnée à verser aux appelants la somme de 3'925 fr. 80 (2'181 fr. (loyer mensuel) x 15% x 12 mois).

E. 6.2.4

La Cour renoncera à l'audition de G_____ SA et de la locataire F_____, requise à titre subsidiaire par les appelants, les éléments figurant à la procédure étant suffisants pour trancher le litige.

E. 7

Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir réduit le loyer de l'appartement de 10% du mois de juillet 2013 au mois de mai 2015 en lien avec l'absence de concierge et le défaut de propreté.

E. 7.1

La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence d'un "état approprié" concerne cet ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid.3.2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, SJ 1997 661). Le lieu de situation de l'immeuble

détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (ACJC/233/2016 du 22 février 2016 consid. 3.4). L'absence d'un concierge peut constituer un défaut (SJ 1985 p. 575), pouvant justifier une réduction de loyer de 6% (RJN 1995 p. 54).

E. 7.2.1

En l'espèce, les nuisances provenant de la présence d'enfants durant la journée étaient prévisibles par les locataires, en raison de l'existence de la place de jeu. Il n'est en outre pas établi qu'elles dépassent le seuil de tolérance raisonnable. Ces nuisances ne sauraient ainsi constituer un défaut. Quant aux nuisances sonores résultant de la présence de jeunes en soirée durant l'été, il résulte effectivement du dossier qu'une dégradation de la qualité de vie dans le quartier a été constatée par la Police municipale. La présence de jeunes a fait l'objet de divers échanges entre la locataire F_____ et l'intimée et a été attestée par les témoins T_____ et Y_____. Cela étant, les immeubles litigieux ont été construits récemment dans le cadre du développement du quartier. Une

- 25/33 -

C/27437/2013 certaine évolution des nuisances sonores en lien avec la vie urbaine était donc à prévoir, de sorte que les appelants ne pouvaient pas prétendre à bénéficier d'une tranquillité absolue, compte tenu des caractéristiques du quartier concerné. Il faut par conséquent retenir que les nuisances sonores, limitées à la période estivale, ne dépassaient pas le seuil tolérable dans ce contexte et ne constituaient pas un défaut. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a refusé d'accorder une réduction de loyer à ce titre. A la lumière de ce qui précède, l'audition de témoins complémentaires n'est pas nécessaire, dans la mesure où les éléments figurant au dossier sont suffisants pour établir l'étendue des nuisances alléguées.

E. 7.2.2

S'agissant du manque de propreté des lieux, à la suite d'une pétition des locataires, l'intimée a constaté elle-même, en mai 2012, que le nettoyage par le nouveau concierge était insatisfaisant. Malgré l'engagement de celui-ci à mieux effectuer son travail, des locataires ont continué à se plaindre de l'insuffisance de ce travail auprès de l'intimée en juin et août 2012 et en ont fait état dans plusieurs courriels échangés entre eux. Les photos produites en première instance par les appelants démontrent également que la propreté des lieux laissait à désirer à cette époque. En outre, la témoin T_____ a expliqué procéder elle-même au nettoyage du palier de son étage, insuffisamment nettoyé, et le témoin Y_____ a indiqué que les locaux n'étaient pas propres. Le témoin X_____ a souligné, quant à lui, que certains locataires étaient peu soigneux de la propreté des communs. Certes, selon les déclarations du témoin R_____, employée de la régie, et du concierge, les locaux sont propres. Ces déclarations doivent cependant être appréciées avec retenue, compte tenu des liens entre ce témoin et l'intimée. A la lumière de ces éléments, il sera retenu que le manque de propreté des communs de l'immeuble a constitué un défaut de celui-ci. Dans leur appel, les locataires se limitent à demander une réduction de loyer dès le mois de juillet 2013, soit à une date postérieure à l'entrée en fonction du nouveau concierge. Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015, les locaux étaient dans un état de propreté satisfaisant, de sorte qu'il peut être retenu qu'à cette date, l'intimée avait remédié au défaut de nettoyage. Les appelants n'ont en outre produit aucune pièce relative à un manque de propreté pour la période postérieure à janvier 2015. En raison de la faible diminution de la jouissance

engendrée par le manque de propreté des espaces communs des immeubles, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 5% entre les 1er juillet 2013 et 31 janvier 2015. La réduction équivaut donc à un montant de 2'071 fr. 95 (5% de 2'181 fr. =

- 26/33 -

C/27437/2013 109 fr. 05 multiplié par 19 mois). Le jugement querellé sera annulé et modifié en conséquence.

E. 8

Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir réduit le loyer de l'appartement de 8% du 8 mai 2009 jusqu'en mai 2015 pour le défaut du revêtement du sol.

E. 8.1

L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014 consid. 2.1).

E. 8.2.1

En l'espèce, le témoin W _____, spécialiste de la pose de sols en résine, a précisé que les éventuelles traces et microfissures apparaissant sur un tel sol relevaient de l'usure normale. Dès lors, les fissures et les différences de teinte constatées sur le sol de l'appartement des appelants ne constituent pas un défaut. Ainsi, selon les indications du témoin W _____, les traces visibles dans l'appartement des appelants n'étaient pas nécessairement symptomatiques d'un revêtement défectueux. Par contre, le Tribunal a constaté, durant son inspection sur place, un phénomène de décoloration du sol. En effet, celui-ci laissait, par frottement, des traces grisâtres sur un chiffon sec et sur les chaussettes. En raison du phénomène de décoloration, le revêtement du sol de l'appartement des appelants doit être qualifié de défectueux.

E. 8.2.2

Les appelants se sont plaints pour la première fois auprès de l'intimée du revêtement du sol dans la requête de conciliation du 27 décembre 2013. Il peut être déduit de l'absence de plainte préalable que le défaut n'apparaissait pas particulièrement grave aux locataires. Ce constat est cohérent avec le fait que les traces sur le chiffon frotté durant l'inspection sur place ont été qualifiées de légères par le Tribunal. De ce fait et dès lors que le phénomène de décoloration ne réduit pas l'usage de l'appartement de façon significativement plus importante que par exemple la présence de poussière persistante sur le sol, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 5% du 27 décembre 2013 jusqu'au 18 mai 2015, date de sortie des appelants de leur appartement, soit durant 16.67 mois. Dès lors, l'intimée sera condamnée à verser aux appelants le montant de 1'817 fr. 85 (2'181 fr. (loyer mensuel) x 5% x 16.67 mois).

- 27/33 -

C/27437/2013

E. 8.2.3

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner l'audition de témoins supplémentaires ou une expertise relative au défaut du revêtement du sol, les éléments figurant à la procédure étant suffisant pour trancher le litige.

E. 9

Les appelants font grief au Tribunal de ne pas avoir réduit le loyer de l'appartement de 5% additionnels s'agissant d'un défaut de ventilation dans la salle de bain (odeur de cuisine), d'une fissure dans la salle à manger et d'un gondolement du plan de travail dans la cuisine.

E. 9.1

La réduction du loyer suppose que l'usage de la chose soit restreint de cinq pour cent au moins; une restriction de deux pour cent est toutefois suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

E. 9.2.1

En l'espèce, les appelants se sont plaints des odeurs de cuisine dans la salle de bain pour la première fois dans leurs conclusions complémentaires en conciliation du 23 juin 2014. Un nettoyage des soupapes de la ventilation a eu lieu le 1er juillet 2014. Aucun élément du dossier, hormis les déclarations des appelants, ne vient confirmer l'existence d'odeurs de cuisine, les déclarations du témoin S_____ portant uniquement sur des odeurs liées aux moisissures. Le défaut n'a ainsi pas été prouvé, étant précisé que les appelants n'ont pas proposé l'audition de témoins à ce titre.

E. 9.2.2

La fissure d'environ un mètre dans l'angle de la salle à manger de l'appartement, dont la présence a été constatée par le Tribunal lors de l'inspection sur place, est, selon les dires de ceux-ci, apparue quelques mois après l'état des lieux. Rien ne prouve cependant que les locataires s'en soient rapidement plaints auprès de l'intimée, en particulier avant la procédure de conciliation. S'agissant de leur courrier 20 novembre 2013, il n'est pas certain qu'il constitue une communication suffisamment précise du défaut, dès lors qu'il ne précisait pas chez quels locataires les fissures étaient apparues. S'agissant du gondolement du plan de travail, il n'est pas perceptible à l'œil nu mais uniquement au toucher et est apparu, selon les appelants, au fil du temps. Ils s'en sont plaints pour la première fois par écriture du 23 juin 2014. La restriction de l'usage de l'appartement par ces deux défauts esthétiques ne dépasse pas le seuil de cinq pour cent. A ce titre, les appelants ont accepté ces

- 28/33 -

C/27437/2013 défauts sans s'en plaindre pendant plusieurs années, de sorte qu'il peut être retenu que, malgré ceux-ci, l'appartement était dans un état approprié à son usage. Aucune réduction de loyer ne sera accordée à ce titre. La question de la réparation de ces défauts ne se pose plus, les appelants ayant quitté l'appartement.

E. 10

S'agissant du box au sous-sol de l'immeuble, l'intimée reproche au Tribunal d'avoir alloué une réduction de loyer aux appelants, alors que ceux-ci lui font grief de ne pas leur avoir accordé une réduction de loyer de 45% depuis le début de la location jusqu'au 31 octobre 2014.

E. 10.1

Dans le cas de flaques dans un garage, pouvant atteindre une profondeur située entre 4 à 8 mm, en fonction de la météo et du passage des véhicules, flaques qui étaient présentes durant plusieurs semaines d'affilées en hiver mais séchaient rapidement en été, une réduction de 5% du loyer a été accordée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.11/2006 du 1 mai 2006 consid. 5).

E. 10.2.1

En l'espèce, les infiltrations d'eau dans le garage ont commencé, aux dires de l'architecte de l'intimée et du témoin T_____, quelques mois après la mise en service du parking. La date exacte à laquelle l'intimée, ou ses représentants, ont eu connaissance de l'infiltration reste indéterminée. Ces infiltrations ont fait l'objet de travaux entre juin et octobre 2013, puis entre juin et octobre 2014, avec une dernière intervention en février 2015. Le témoin Y_____ a situé les derniers ruissellements au printemps ou à l'été 2014. Le témoin T_____ a indiqué que le problème avait été réglé en 2014 et le témoin U_____ a considéré que le problème d'infiltration était réglé, même si des flaques pouvaient encore se former en raison de la circulation des véhicules. Dès lors que les appelants ne formulent aucune prétention relative au parking après le 31 octobre 2014 et indiquent ne pas avoir constaté de dégâts après septembre 2014, la Cour renoncera à déterminer l'existence éventuelle de dégâts d'eau en décembre 2014. S'agissant de l'importance du défaut, plusieurs témoins locataires ont souligné l'existence d'infiltrations, évoquant des ruissellements et un sol glissant, le témoin Y_____ précisant cependant que le défaut était limité aux cas de fortes pluies. Alors que les infiltrations d'eau ont duré plusieurs mois, le premier courrier de plainte relatif à celles-ci produit par les appelants date du 20 novembre 2013. Il peut en être déduit que le défaut n'apparaissait pas particulièrement grave aux locataires. En outre, le témoin U_____ a indiqué que la présence de flaques dans un garage en cas d'intempéries est normale en raison de la circulation.

- 29/33 -

C/27437/2013 En raison du fait que les infiltrations étaient limitées aux jours de fortes pluies, de l'absence de plaintes et de la faible diminution de la jouissance engendrée, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer du box à 5% entre le 1er juin 2013, date de début des travaux effectués par l'intimée, et le 30 septembre 2014, date de la fin des travaux. La réduction équivaut donc au montant de 160 fr. (5% de 200 fr. = 10 fr. multiplié par 16 mois).

E. 10.2.2

S'agissant de la porte du garage, l'intimée a été informée du fait qu'elle était restée ouverte durant plusieurs semaines, par courriel du 24 juillet 2012 du locataire L_____. Elle a ensuite volontairement bloquée celle-ci en été 2013. Le remplacement de la porte n'est cependant intervenu qu'en octobre 2014. Pour ce défaut dont il n'a pas pu être déterminé s'il était constant, il convient d'accorder une réduction, fixée en équité à 5% du loyer du box entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014. La réduction équivaut donc au montant de 272 fr. (5% de 200 fr. = 10 fr. multiplié par 27.2 mois).

E. 10.3

Le jugement du Tribunal sera annulé et modifié en conséquence.

E. 11

Les appelants reprochent au Tribunal de ne pas avoir condamné l'intimée à leur verser des dommages-intérêts en 500 fr. pour leurs premiers frais d'avocat, en 500 fr. pour le dommage causé par l'importante humidité régnant dans les locaux, les frais d'électricité, les frais de déplacement pour les enfants confiés à l'extérieur et les frais de remplacement d'habits détériorés par l'humidité et en 4'203 fr. pour le relogement des trois enfants chez leurs grands-parents.

E. 11.1.1

Si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). L'octroi d'une indemnisation est subordonné à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, qui est présumée. Le locataire doit prouver le montant du préjudice, par exemple en produisant des factures (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 263). Le dommage prévu à l'art. 259e CO correspond à la notion de l'art. 97 CO. Le dommage se définit ainsi comme une diminution involontaire du patrimoine et peut constituer en une diminution des actifs, une augmentation des passifs ou un manque à gagner (BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 8 ad art. 259e CO). Il doit ainsi être certain, c'est-à-dire réalisé ou devant se réaliser à coup sûr (ENGEL, *Traité des obligations en droit suisse*, 2ème éd., 1997 p. 473).

- 30/33 -

C/27437/2013

E. 11.1.2

Seuls les frais d'avocat avant procès peuvent être pris en compte, pour autant qu'ils soient nécessaires et adéquats, le sort des honoraires d'avocat en cours de procédure étant déterminé par le seul droit cantonal de procédure, lequel exclut l'allocation de dépens devant le Tribunal des baux et loyers (art. 22 LaCC; ATF 139 III 190 consid. 4.2; ACJC/1262/2012 du 10 septembre 2012; ACJC/439/2009 du 20 avril 2009). De plus, le législateur genevois ayant spécialement prévu que la partie victorieuse n'obtient pas de dépens dans les contestations en matière de bail à loyer de choses immobilières, l'art. 97 CO ne permet pas d'exiger des dommages-intérêts destinés à remplacer les dépens d'un procès selon l'art. 95 al. 3 CPC (ATF 139 III 190 consid. 4.3).

E. 11.1.3

Selon l'art. 42 al. 1 CO, applicable en matière de responsabilité contractuelle par le renvoi de l'art. 99 al. 3 CO, la preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation. L'art. 42 al. 2 CO 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).

E. 11.2.1

Les appelants ne produisent aucune pièce démontrant qu'ils ont effectivement payé le montant de 500 fr. à leur conseil, et que celui-ci concernerait effectivement l'activité de leur avocat avant l'introduction de la procédure. Ils ne produisent pas non plus de pièces relatives au dommage en 500 fr. causé par l'humidité, de sorte que cette demande doit être rejetée. Il leur appartenait en effet de prouver, le cas échéant au moyen d'indices, comme des factures d'électricité ou pour l'achat de nouveaux habits, le montant du dommage.

E. 11.2.2

S'agissant de la prétention en 4'203 fr., il découle des déclarations du témoin S_____ que la dette des appelants envers ce dernier est conditionnelle à la condamnation de l'intimée au versement de ce montant. Le dommage n'est ainsi pas établi. Ce témoin a en outre indiqué que la prétention contre les appelants ne serait formulée que si cela les arrangeait, de sorte que la diminution du patrimoine de ceux-ci n'est pas involontaire.

- 31/33 -

C/27437/2013 Compte tenu des liens familiaux qui unissent le témoin aux appelants, il est au demeurant probable que le témoin n'entende pas réclamer à sa fille la rémunération pour l'accueil de ses petits-enfants. En outre, les appelants n'ont en tout état de cause pas démontré la durée de la période durant laquelle les odeurs ont été ressenties dans l'appartement, ni les dates du placement des enfants chez leurs grands-parents, de sorte qu'il n'est pas établi l'existence d'un lien de causalité entre le défaut et le préjudice.

E. 11.3

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal n'a pas condamné l'intimée à payer des dommages et intérêts aux appelants.

E. 12

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182, consid. 2.6). * * * * *

- 32/33 -

C/27437/2013 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 28 octobre 2015 par A_____ et B_____ et l'appel joint interjeté le 30 novembre 2015 par C_____ SA contre le jugement JTBL/1045/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27437/2013. Au fond : Annule les chiffres 3, 4 et 5 du dispositif dudit jugement. Accorde à A_____ et B_____ une réduction du loyer de leur ancien appartement sis E_____ à _____ (GE) de 15% entre le 31 octobre 2013 et le 31 octobre 2014, de 5% entre les 1er juillet 2013 et 31 janvier 2015 et de 5% entre le 27 décembre 2013 et le 18 mai 2015. Condamne C_____ SA à rembourser à A_____ et B_____ le montant total de 7'815 fr. 60 à titre de trop-perçu de loyer de l'appartement. Accorde à A_____ et B_____ une réduction du loyer du box situé au sous-sol de l'immeuble sis E_____ à _____ (GE), de 5% entre le 1er juin 2013 et le 30 septembre 2014 et de 5% entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014. Condamne C_____ SA à rembourser à A_____ et B_____ le montant total de 432 fr. à titre de trop-perçu de loyer relatif au box. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD,

Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

La greffière : Maïté VALENTE

- 33/33 -

C/27437/2013 Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.

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