

GE_GERICHTE ACJC/1155/2016 vom 5. September 2016

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1155_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1155/2016 du 5 septembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1155/2016 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 et al. 2 CPC). En l'espèce, la demande principale portait devant le Tribunal notamment sur une réduction de 80% du loyer annuel de l'appartement de 38'064 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 aux locataires pour répondre à l'appel (art. 312 al. 2, art. 313 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC). La bailleresse sera désignée ci-dessous comme étant l'appelante et les locataires comme les intimés.

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, la statistique cantonale des loyers de mai 2014, établie par l'Office cantonal de la statistique et produite par l'appelante, constitue un fait notoire. Cette pièce est ainsi recevable. Les jugements rendus le 21 septembre 2015 dans les causes parallèles C/27435/2013 et C/27437/2013, produits par les intimés, sont postérieurs à la clôture de l'instruction devant le Tribunal. Ces pièces sont donc recevables. Les conclusions du 23 juin 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, produites par les intimés, figurent déjà au dossier. La question de leur recevabilité ne se pose donc pas.

- 15/31 -

C/2148/2014

E. 3

L'appelante soutient que les conclusions des intimés devant la Cour relatives à la libération des loyers consignés, la réfection du sol, le changement du cylindre et la réduction du loyer sont irrecevables car nouvelles. Elle conclut en outre à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris, en ce que le Tribunal y déclare recevable la conclusion relative à l'installation de stores ou toiles de tente.

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 ("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 1er octobre 2015 consid. 2.2.3 et 2.3). Le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de faits sur lesquels elles sont fondées (ATF 139 II 126 consid. 3.2.3).

- 16/31 -

C/2148/2014

E. 3.2

En l'espèce, les intimés concluent en appel à la libération en leur faveur des loyers consignés "à due concurrence", soit dans la mesure du trop-perçu par l'appelante, en raison de la réduction de loyer à ordonner. Bien que formulée différemment, cette conclusion n'est pas différente des conclusions prises par les intimés en première instance, en validation de la consignation du loyer, en réduction de celui-ci et en condamnation de l'appelante à

rembourser le trop-perçu de loyers, prélevé sur le montant consigné. Elle sera ainsi déclarée recevable.

E. 3.2.1

La conclusion relative à la réfection du revêtement du sol a été précisée en appel. Les précisions en question ressortent des allégués de faits devant le Tribunal. La conclusion, identique en substance à celle formulée en première instance, est ainsi recevable.

E. 3.2.2

La conclusion relative au changement du cylindre de la porte palière a été formulée différemment mais demeure similaire à celle figurant dans les plaidoiries finales des intimés devant le Tribunal. Elle est ainsi recevable.

E. 3.2.3

S'agissant de la conclusion en réduction de loyer de l'appartement, elle était formulée en première instance de façon globale (80% de réduction pour l'ensemble des défauts). En appel, elle est individualisée (15% pour celui relatif à la chaleur excessive, 8% pour celui relatif au manque de propreté et de présence du concierge et 8% pour celui relatif au revêtement du sol). Dès lors que les intimés 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. Celle-ci est donc recevable.

E. 3.2.4

S'agissant des conclusions déclarées recevables par le Tribunal, seule la conclusion relative à la pose des stores demeure litigieuse en appel. Contrairement à ce que soutient l'appelante, cette conclusion a été formulée en conciliation, par le biais du courrier du 24 juin 2014. En tout état de cause, cette prétention est recevable au regard de l'art. 227 CPC, dès lors qu'elle présente un lien de connexité avec les prétentions précédentes relatives aux autres défauts esthétiques de l'appartement. Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera donc confirmé.

E. 4

Outre la conclusion visant à l'établissement d'une expertise, traitée ci-dessous, les intimés concluent à l'apport du dossier de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et à l'apport de la procédure parallèle C/27435/2013, en

- 17/31 -

C/2148/2014 particulier les procès-verbaux d'instruction et le jugement. L'appelante 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. 3.1.5).

E. 4.2

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. 4.2.1

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 à la résolution du litige.

E. 4.2.2

Les intimés ont requis l'apport de la procédure C/27435/2013. Le Tribunal a cependant déjà ordonné l'apport des relevés de température, ainsi que du procès-verbal d'audition du témoin D_____ dans cette cause et les intimés ont produit le jugement rendu par le Tribunal en appel. La teneur du procès-verbal d'inspection sur place est résumée dans ce jugement, en particulier s'agissant des questions relatives au revêtement des sols, aux stores et à la chaleur excessive. Par ailleurs, les intimés n'expliquent pas quelles autres pièces de cette procédure seraient pertinentes au présent litige. Dès lors, la Cour de céans n'ordonnera pas l'apport de celle-ci.

E. 5

Les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir condamné l'appelante à mettre en passe le cylindre de leur porte palière et de ne pas les avoir autorisés à procéder, à leurs frais, au renforcement de celle-ci.

E. 5.1

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). Il découle de cet article que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée (LCHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 218 ss). Lorsque apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels ce dernier n'est pas tenu de remédier à ses

- 18/31 -

C/2148/2014 frais, le preneur peut exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a 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 (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers; peu importe qu'il échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2).

Le bailleur doit garantir la sécurité du locataire et de tous ceux qui font avec lui usage de la chose louée. Par sécurité, on entend le fait d'assurer au locataire un usage tranquille et sûr de la chose, en l'absence de tout danger pour la santé physique, psychique, voire morale. L'obligation du bailleur ne s'étend pas à la sécurité à l'intérieur de l'immeuble contre des vols ou des agressions, même lorsque la porte de l'immeuble n'est pas fermée à clé. Un logement destiné à l'habitation doit cependant offrir aux locataires la possibilité d'y dormir et d'y conserver des valeurs (ACJC/874/2012 consid. 3.1).

E. 5.1.1

Le locataire ne peut pas exiger que le bailleur exécute des travaux de rénovation ou de modification, dès lors qu'il s'agirait d'une prestation supplémentaire non prévue par le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.1). Par ailleurs, il ne peut pas exiger la remise en état d'un défaut quand sa réparation est objectivement impossible (arrêt du Tribunal fédéral 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1). Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO). Le propriétaire peut refuser de donner un tel accord, sans avoir à motiver sa décision (LACHAT, op. cit., p. 826 ch. 2.2). Le changement d'un cylindre de serrure ne tombe pas dans la catégorie des rénovations qui entraînent une amélioration de l'état de l'objet, ni dans celle des modifications qui touchent la substance même de l'objet; un consentement écrit n'est donc pas nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 4.3).

- 19/31 -

C/2148/2014

E. 5.1.2

En matière de baux d'habitation, les dérogations à l'art. 256 al. 1 CO au détriment du locataire sont nulles (art. 256 al. 2 CO). Les clauses du contrat restreignant le droit de demander l'exécution de travaux, en particulier celles qui mettent à la charge du locataire des travaux d'entretien excédant la réparation de menus défauts, ne sont ainsi pas opposables au locataire (LACHAT, op. cit., 2008, p. 249). Une dérogation à l'art. 256 al. 1 CO n'est toutefois pas faite "au détriment du locataire" quand elle est suffisamment prise en compte pour la fixation du loyer ou d'une indemnité (MONTINI/BOUVERAT, in Commentaire pratique du droit du bail, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n. 62 ad art. 256 CO).

E. 5.2

En l'espèce, les intimés ont indiqué en audience devant le Tribunal que l'objet de leur conclusion relative à leur porte palière était la pose d'un cylindre mis en passe et muni d'une rosace.

E. 5.2.1

S'agissant de la sécurisation de la porte par la pose d'une rosace, l'inspection sur place par le Tribunal a permis de constater qu'il est techniquement impossible de poser une telle rosace, dès lors que le cylindre ne dépasse pas la plaquette de recouvrement. Les intimés n'ont pas formellement conclu à la pose d'une barre de sécurité. En tout état de cause, force est de constater que l'appelante a allégué, sans être contredite, que la porte palière était une porte coupe-feu qui ne pouvait pas être percée, raison pour laquelle un tel percement était interdit par le contrat de bail. Elle a également indiqué que la porte, munie d'une serrure à trois trous, offrait une sécurité suffisante. Enfin, le présent cas diverge de l'arrêt 4A_463/2014,

en ce que le perçage de la porte palière toucherait la substance de l'objet loué. A la lumière de ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a refusé de condamner l'appelante à autoriser les intimés à procéder au renforcement de la porte palière.

E. 5.2.2

Il n'est pas contesté que le cylindre de la porte palière n'est plus mis en passe depuis son remplacement en juillet 2012, ce dont les intimés se sont plaints par courrier du 12 décembre 2012. Or, une telle mise en passe est prévue à l'art. 12 des clauses particulières du bail. Cette mise en passe constitue ainsi une qualité promise. L'art. 12 des clauses particulières stipule que les travaux de remplacement du cylindre sont aux frais du locataire, notamment en cas de perte des clés. Cependant, en l'espèce, dès lors que le remplacement du cylindre tend à remédier au défaut résultant de l'effraction subie par les intimés, cette disposition contractuelle a pour effet de reporter sur les intimés l'obligation de l'appelante de maintenir la chose louée dans un état conforme aux qualités promises.

- 20/31 -

C/2148/2014 Bien qu'elle ait produit un bon de travail relatif à la sécurisation du cylindre d'avril 2014, l'appelante n'a pas établi la remise en conformité de la porte, étant précisé que les suites données à ce bon de travail ne sont pas connues. Dès lors, il y a lieu d'annuler le chiffre 8 du jugement entrepris et de condamner l'appelante à procéder, à ses frais, à la mise en passe de la porte palière de l'appartement des intimés.

E. 6

L'appelante fait grief au Tribunal de l'avoir condamnée à installer des stores ou des toiles de tente sur le balcon de l'appartement des intimés et d'avoir accordé à ceux-ci une réduction de loyer de 5% à ce titre. Ceux-ci font, quant à eux, grief au Tribunal de ne pas leur avoir accordé une réduction de 15%.

E. 6.1

Selon l'art. 258 al. 3 CO, si la chose louée lui est délivrée avec des défauts qui en restreignent l'usage, le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux art. 259a à 259i CO.

E. 6.1.1

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). 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). 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 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

- 21/31 -

C/2148/2014 important (arrêt 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et les références citées). Un chauffage excessif d'un appartement de 2 à 3° par rapport à la norme peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer de 7.5% (arrêt de la Cour de cassation de Neuchâtel du 13 septembre 2004, CCC.2004.6 cité par AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, p. 380).

E. 6.1.2

La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, SJ 1986 I 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003, Cahier du bail 2004 p. 58; voir aussi ACJC/102/2016 du 1er février 2016). A ce titre, le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes (AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). Le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1; ACJC/102/2016 du 1er février 2016). Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO) (AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). En effet, la loi n'oblige pas le locataire à donner au bailleur un avis immédiat de défaut sous peine d'être déchu de ses droits (LCHAT, op. cit., p. 218 ss).

E. 6.2

En l'espèce, selon le témoin D_____, la température préconisée pour un appartement se situe entre 20 et 21° et la température moyenne dans les bâtiments Minergie s'élève à 19 ou 20°. Des températures de cet ordre sont donc celles auxquelles les intimés pouvaient s'attendre. Durant l'inspection sur place par le Tribunal du 28 janvier 2015, la température intérieure de l'appartement des intimés s'élevait à 23.2°. L'appartement des locataires O_____ est situé au même étage et pourvu d'un balcon orienté dans la même direction que celui des intimés. Ces appartements sont donc comparables en termes de situation et d'exposition. L'appelante n'allègue pas le contraire. Dans l'appartement des locataires O_____, l'entreprise Q_____ a mesuré, entre les

E. 6.2.1

L'art. 10 du contrat de bail met l'installation des stores et tentes à la charge des locataires. Or, dès lors qu'une telle installation vise en l'espèce à remédier au défaut résultant de la chaleur excessive de l'appartement, cette disposition contractuelle a pour effet de reporter

sur les intimés l'obligation de l'appelante de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée. Dès lors qu'il n'a pas été démontré qu'il aurait été tenu compte de ce défaut dans la fixation du loyer, cette clause est nulle au sens de l'art. 256 al. 2 CO.

E. 6.2.2

En outre, si les intimés avaient connaissance de l'absence des stores sur leur balcon dès le début du bail, rien ne permet de conclure qu'ils auraient eu connaissance, lors de la conclusion du bail, de la température excessive dans celui-ci. Cet élément ne permet ainsi pas d'exonérer l'appelante de sa responsabilité. C'est ainsi à bon droit que l'appelante a été condamnée à installer des stores sur le balcon de l'appartement et le jugement sera confirmé sur ce point.

E. 6.2.3

Au regard de la jurisprudence rappelée ci-dessus, la réduction de 5% du loyer de l'appartement, accordée par le Tribunal, apparaît insuffisante. Etant donné la restriction de l'usage résultant du défaut, la nature variable de cette restriction en fonction des saisons et de l'ensoleillement et son caractère essentiellement limité au salon, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 7.5%.

- 23/31 -

C/2148/2014 Les intimés se sont plaints, pour la première fois dans leur écriture du 23 juin 2014, reçue par le Tribunal le 25 juin 2014, de la chaleur qui régnait dans leur appartement. Si d'autres locataires des immeubles se sont plaints avant cette date de la chaleur excessive dans leur appartement, rien ne permet cependant de conclure que l'appelante avait conscience du défaut concernant celui des intimés avant fin juin 2014. Par conséquent, la Cour de céans accordera la réduction du loyer de l'appartement de 7.5% (soit 237 fr. 90 par mois) du 1er juillet 2014 jusqu'à l'installation de stores ou toiles de tente sur le balcon. Le chiffre 5 du jugement entrepris sera modifié en conséquence.

E. 6.2.4

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner un nouveau relevé de la température dans l'appartement ou une expertise de celle-ci, les éléments figurant à la procédure étant suffisant pour trancher le litige. 7. Les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné le remplacement du revêtement du sol de l'appartement et de ne pas leur avoir accordé une réduction du loyer de 8% du début de la location jusqu'à la réfection des sols. 7.1 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). 7.2 En l'espèce, le témoin T_____, 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 petites traces sur le sol de la salle de bain de l'appartement, dont la présence a été constatée par le Tribunal durant l'inspection sur place, ne constituent pas un défaut. Même à suivre les déclarations des intimés, selon lesquelles ils auraient fait poser le parquet flottant dans les autres pièces afin de couvrir des traces similaires, ces éventuelles traces ne constitueraient pas non plus un défaut. S'agissant du phénomène de décoloration du revêtement sur les tissus qui le frottent, il n'a pas été constaté dans l'appartement des intimés durant l'inspection du Tribunal, contrairement à ce qui a été

le cas chez d'autres locataires. En effet, la présence du parquet installé par les locataires empêchait ce constat. Rien ne permet ainsi de conclure que cette problématique serait présente dans ledit appartement. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu que l'existence d'un défaut relatif au revêtement du sol de l'appartement n'avait pas été établie par les intimés.

- 24/31 -

C/2148/2014 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 suffisants pour trancher le litige. 8. Les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné l'engagement d'un concierge de proximité et de ne pas leur avoir accordé une réduction du loyer de l'appartement de 8% à compter du mois de juillet 2013. 8.1 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). 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). 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). 8.2 En l'espèce, les intimés allèguent subir des nuisances en raison de la présence de jeunes autour des immeubles. Il n'est cependant pas du ressort d'un concierge de veiller à la sécurité des locaux et des espaces publics avoisinants. Ces nuisances relèvent de la compétence de la police ou éventuellement d'une société de sécurité, de sorte que la réintroduction d'un concierge de proximité ne constituerait pas une mesure appropriée pour mettre fin aux nuisances. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner à l'intimée d'engager un concierge de proximité. 8.2.1 S'agissant d'une éventuelle réduction du loyer en lien avec ces nuisances, celles 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 V_____ et l'intimée et a été attestée par les témoins R_____ et W_____. Cela étant, les immeubles litigieux ont été construits récemment dans le cadre du développement du quartier. Une certaine évolution des nuisances sonores en lien avec la vie urbaine était donc à

- 25/31 -

C/2148/2014 prévoir, de sorte que les intimés 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 dépassent pas le seuil tolérable dans ce contexte et ne constituent 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 exacte des nuisances alléguées. 8.2.2 S'agissant du manque de propreté des lieux, à la suite d'une pétition des locataires, l'appelante 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'appelante en juin et août 2012 et en ont fait état dans plusieurs courriels échangés entre eux. Les photos produites en première instance par les intimés démontrent également que la propreté des lieux laissait à désirer à cette époque. En outre, la témoin R_____ a expliqué procéder elle-même au nettoyage du palier de son étage, insuffisamment nettoyé, et le témoin W_____ a indiqué que les locaux n'étaient pas propres. Le témoin U_____ a souligné, quant à lui, que certains locataires étaient peu soigneux de la propreté des communs. Certes, selon les déclarations du témoin S_____, 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'appelante. 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'appelante avait remédié au défaut de nettoyage. Les intimés 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 3'013 fr. 40 (5% de 3'172 fr. =

- 26/31 -

C/2148/2014 158 fr. 60 multiplié par 19 mois). Le jugement querellé sera annulé et modifié en conséquence. 9. S'agissant de la place de parking au sous-sol de l'immeuble, les intimés reprochent au Tribunal de ne pas leur avoir accordé une réduction de loyer de 36.5% depuis le début de la location jusqu'au 31 octobre 2014. 9.1 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 1er mai 2006 consid. 5). 9.2 En l'espèce, les infiltrations d'eau dans le garage ont commencé, aux dires de l'architecte de l'appelante et du témoin R_____, quelques mois après la mise en service du parking. La date exacte à laquelle l'appelante, 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 W_____ a situé les derniers ruissellements au printemps ou à l'été 2014. La témoin R_____ a indiqué que le problème avait été réglé en 2014 et le témoin N_____ 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 intimés ne formulent aucune prétention relative au parking après le 31 octobre 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 W_____ 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 intimés date du 20 novembre 2013. Il peut en être

déduit que le défaut n'apparaissait pas particulièrement grave aux locataires. En outre, le témoin N_____ a indiqué que la présence de flaques dans un garage en cas d'intempéries est normale en raison de la circulation. 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 de l'emplacement de parking à 5% entre le 1er juin 2013, date de début des travaux effectués par l'appelante, et le 30 septembre 2014, date de la fin des travaux. La réduction équivaut donc au montant de 120 fr. (5% de 150 fr. = 7 fr. 50 multiplié par 16 mois).

- 27/31 -

C/2148/2014 9.2.1 S'agissant de la porte du garage, l'appelante a été informée du fait qu'elle était restée ouverte durant plusieurs semaines, par courriel du 24 juillet 2012 des intimés. Elle l'a ensuite bloquée volontairement 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 de l'emplacement de parking entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014. La réduction équivaut donc au montant de 204 fr. (5% de 150 fr. = 7 fr. 50 multiplié par 27.2 mois). 9.3 Le jugement du Tribunal sera annulé et modifié en conséquence. 10. Les intimés font grief au Tribunal d'avoir ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'appelante. 10.1 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 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

- 28/31 -

C/2148/2014 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).

10.2 En l'espèce, par courrier du 20 novembre 2013, les intimés ont mis l'appelante 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 la porte palière.

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. Cependant, les intimés n'ont pas consigné leur loyer le 5 décembre 2013, mais le 6 janvier 2014. Dans le délai d'un mois et demi entre la mise en demeure et la consignation, l'appelante s'est limitée à indiquer que les travaux relatifs à l'infiltration d'eau et le dysfonctionnement de la porte du garage étaient en cours. Contrairement à ce qu'exige la jurisprudence, la bailleuse n'a cependant entrepris, durant cette période, ni travaux complémentaires, ni démarches pour accélérer les travaux en cours. Elle a en outre contesté sa responsabilité en lien avec les défauts allégués concernant la conciergerie et la porte palière.

Dès lors, les conditions de la consignation des loyers étaient réalisées. C'est ainsi à tort que le Tribunal a ordonné la libération des loyers en faveur de l'appelante.

Le chiffre 3 du jugement entrepris sera donc annulé et le jugement modifié en conséquence.

E. 11

Les intimés se plaignent que le Tribunal ait refusé de leur accorder 200 fr. à titre de leurs premiers frais d'avocat.

E. 11.1

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). Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

- 29/31 -

C/2148/2014

E. 11.2

Les intimés ne produisent aucune pièce démontrant qu'ils ont effectivement payé le montant de 200 fr., et que celui-ci concernerait effectivement l'activité de leur avocat avant l'introduction de la procédure. C'est ainsi à bon droit que le Tribunal n'a pas condamné l'appelante à payer 200 fr. de dommages et intérêts aux intimés.

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). * * * * *

- 30/31 -

C/2148/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 28 octobre 2015 par A_____ et l'appel joint interjeté le 27 novembre 2015 par B_____ et C_____ contre le jugement JTBL/1047/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2148/2014-OSD. Au fond : Annule les chiffres 3, 5, 6, 7 et 8 dudit jugement. Condamne A_____ à procéder, à ses frais, au remplacement du cylindre de la porte palière de l'appartement de B_____ et C_____ sis X_____ (GE), en vue de sa mise en passe. Accorde à B_____ et C_____ une réduction du loyer de leur appartement de 7.5% (soit 237 fr. 90 par mois) du 1er juillet 2014 jusqu'à l'installation de stores ou toiles de tente sur le balcon et de 5% entre les 1er juillet 2013 et 31 janvier 2015 (soit 3'013 fr. 40). Accorde à B_____ et C_____ une réduction de loyer de l'emplacement de parking situé au sous-sol de l'immeuble sis X_____ (GE), de 5% entre le 1er juin 2013 et le 30 septembre 2014 (soit 120 fr.) et de 5% entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014 (soit 204 fr.). Condamne A_____ à rembourser à B_____ et C_____ le trop-perçu de loyer résultant des réductions de loyer précitées. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence des réductions octroyées en faveur de B_____ et C_____ et du solde en faveur de A_____. 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

- 31/31 -

C/2148/2014 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.