

GE_GERICHTE ACJC/1355/2020 vom 28. September 2020

GE Cour de justice, 2020-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_acjc_1355_2020

FR: GE_GERICHTE ACJC/1355/2020 du 28 septembre 2020

IT: GE_GERICHTE ACJC/1355/2020 del 28 settembre 2020

Erwägungen

E. 4

L'appelante conclut, à titre liminaire, au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il entende les témoins C_____ et D_____, soit ses voisins des 2ème et 3ème étages. Elle reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en rejetant ces offres de preuve. Ces témoignages seraient pertinents afin d'établir que la régie savait dès la fin de l'année 2016 que l'immeuble était envahi par des punaises de lit.

E. 4.1

Le reproche au tribunal d'avoir rejeté à tort une réquisition de preuve concerne en premier lieu le droit à la preuve selon l'art. 8 CC et l'art. 152 al. 1 CPC. Il doit en général être formulé au titre de violation de ces dispositions (arrêt du Tribunal fédéral 5A_645/2016 du 18 mai 2017 consid. 3.2.1). Le droit à la preuve n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été régulièrement offerte selon les règles de la loi de procédure (ATF 135 I 187 consid. 2.2; 133 III 295 consid. 7.1, SJ 2007 I 513; arrêt du Tribunal fédéral 5A_763/2018 du 1er juillet 2019 consid. 2.1.1.1).

La maxime inquisitoire sociale ne permet pas d'étendre à bien plaire l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possibles; elle n'interdit pas au juge de renoncer à un moyen de preuve par appréciation anticipée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.3.1 n.p. in ATF 144 III 136; 125 III 231 consid. 4a, JdT 2000 I 194).

E. 4.2

En l'espèce, le refus du Tribunal d'entendre le témoins C_____ ne prête pas le flanc à la critique. L'appelante a déclaré, lors de l'audience du 29 octobre 2019, qu'elle souhaitait faire entendre celui-ci au sujet de la prétendue sous-location de son appartement. Cette question n'est cependant pas pertinente pour l'issue du litige, de sorte que le Tribunal pouvait rejeter à bon droit les preuves offertes à ce sujet. La question de savoir si le Tribunal a refusé à juste titre d'entendre le témoin D_____ sera quant à elle examinée ci-après.

E. 5

Aux termes du jugement entrepris, le Tribunal a considéré que la bailleresse avait été informée au début du mois d'août 2017 de l'infestation de l'appartement par des punaises de lit et que celui-ci avait été débarrassé des insectes à la fin du mois d'octobre 2017. Une nouvelle période d'infestation connue de la bailleresse avait commencé au début du mois de juin 2018 dans les deux chambres et perduré jusqu'au mois d'août 2018. L'appartement n'ayant pu être occupé durant les périodes de présence des punaises que moyennant l'atteinte à la santé de la locataire et de ses enfants, consistant dans les piqûres par les insectes, il se justifiait de réduire le loyer de 80% sur l'ensemble de ces périodes (soit d'août

à octobre 2017 et de juin à août 2018). Le loyer net s'élevant à 531 fr. par mois, la
- 11/27 -

C/25747/2018 bailleresse devait dès lors être condamnée à verser un montant de 2'548 fr. 80 (soit 531 fr. x 6 mois x 80%) à la locataire à titre de réduction de loyer.

Il convient d'examiner en premier lieu si l'appelante peut prétendre à une réduction de loyer de 100% du 1er janvier 2017 jusqu'au mois d'août 2018 en raison de la présence de punaises de lit dans son appartement comme elle le soutient en appel.

E. 5.1.1

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire 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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, art. 259b let. b et art. 259d CO). Le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité, *ibidem* et les références).

Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la réduction du loyer (al. 1 let. b). La réduction du loyer est proportionnelle au défaut; elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité, *ibidem* et les références).

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. 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 4A_395/2017 précité, *ibidem*).

Lorsque le défaut est grave, et bien que la loi ne le prévoie pas expressément, le locataire peut demander à être exonéré du paiement de tout loyer. Il faut cependant que la perturbation atteigne une grande intensité pour que le loyer

- 12/27 -

C/25747/2018 puisse être supprimé. Tel peut être le cas lorsque l'usage des locaux crée un danger sérieux pour la santé du locataire et de sa famille (LCHAT/RUBLI, Le bail à loyer, 2019, p. 315, § 3.6 et les références).

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 316, § 3.8 et les références; AUBERT, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2ème éd. 2017, n. 3 ad art. 267 CO).

Lorsque le bail a pris fin et que le locataire s'acquitte d'indemnités pour occupation illicite, les règles sur le défaut de la chose louée et la réduction de loyer s'appliquent par analogie (arrêt du Tribunal fédéral 4A_96/2015 du 1er juin 2015 consid. 3.4).

E. 5.1.2

Dans l'arrêt 4A_395/2017 mentionné ci-dessus, le Tribunal fédéral a confirmé un arrêt ACJC/696/2017 du 12 juin 2017, dans lequel la Cour avait réduit le loyer d'un appartement de 100% en raison de la présence de punaises de lit, ladite réduction s'appliquant pendant tout le processus de désinfestation en raison de l'impossibilité d'habiter dans le logement durant cette période. Le Tribunal fédéral a considéré que vu le degré d'infestation de l'appartement, dont toutes les pièces ainsi que la salle de bain et le WC séparé avaient été contaminés, on ne pouvait attendre des occupants qu'ils habitent dans celui-ci; ils auraient en effet subi de nombreuses piqûres, ce qui constituait une atteinte indéniable à l'intégrité physique, voire psychique. Les produits chimiques destinés à éradiquer les parasites constituaient en outre un risque pour la santé des enfants qui, à l'âge de trois ans, étaient encore susceptibles de porter fréquemment mains et objets à leur bouche et donc d'ingérer les substances nocives. L'appartement était donc inhabitable pendant toute la période en cause, de sorte qu'il était justifié d'en réduire le loyer de 100%.

E. 5.2.1

En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit d'être entendue en refusant d'entendre sa voisine, Mme D_____, laquelle pouvait témoigner du fait que l'immeuble et son appartement avaient été infestés par des punaises de lit dès la fin de l'année 2016 et qu'elle avait contacté la régie à ce sujet. In casu, l'appelante a allégué, dans sa demande en paiement, que les punaises de lit étaient apparues dès la fin de l'année 2016 et qu'elle en avait averti la régie, laquelle avait ignoré ses doléances; elle offrait de prouver ceci par l'audition de témoins. Lors de son audition, l'appelante s'est cependant bornée à affirmer avoir appelé plusieurs fois la régie entre l'été 2017 et l'été 2018 pour l'informer que le problème persistait. Alors qu'elle était assistée d'un conseil, elle n'a expliqué à aucun moment ce qui s'était produit dans son appartement à la fin de l'année 2016 et durant la première partie de l'année 2017, ni pourquoi la régie ne serait pas

- 13/27 -

C/25747/2018 intervenue à cette période. Lorsqu'elle a indiqué vouloir faire entendre le témoin D_____ "à propos des punaises", elle n'a pas non plus mentionné la période en question. Dans la partie "En droit" de son écriture de première instance, elle n'a pas non plus évoqué le premier semestre 2017, indiquant au contraire que la régie "avait eu connaissance de la nature exacte du défaut de la chose louée à tout le moins au début du mois d'août 2017, date à laquelle [elle], comme d'autres locataires, l'[avaient] contactée en la priant de remédier au problème". Le Tribunal pouvait dès lors considérer à bon droit, sur la base de ces éléments, que la régie n'avait été informée qu'au début du mois d'août 2017 de l'infestation de l'immeuble par des punaises de lit et que l'audition du témoin D_____ n'était pas susceptible de modifier cette appréciation. A cela s'ajoute que l'appelante n'explique pas en quoi le témoin D_____ serait particulièrement qualifiée pour attester de la présence d'insectes minuscules comme des puces de lit dans un appartement qui n'est pas

le sien. C'est par conséquent sans violer le droit à la preuve de l'appelante que le Tribunal a refusé d'entendre le témoin en question.

E. 5.2.2

L'appelante reproche ensuite au Tribunal d'avoir retenu que son appartement avait été débarrassé des punaises à l'issue du premier traitement terminé au mois d'octobre 2017. L'infestation n'avait, au contraire pas été stoppée, ce dont elle avait tenté d'informer la régie à plusieurs reprises. En l'occurrence, il résulte du rapport de G _____ que lors du troisième passage effectué le 30 octobre 2017, l'appelante avait indiqué ne plus avoir vu de punaises dans l'appartement et qu'après une vérification complète, l'entreprise n'avait pas non plus vu d'insectes. Elle avait remis de la terre de Diatomée à certains endroits et informé l'appelante qu'elle se tenait à sa disposition. Elle n'avait ensuite plus eu de nouvelles de la part de la précitée. Les premiers juges ont inféré de ce rapport que l'appartement avait été débarrassé des insectes à la fin du mois d'octobre 2017. Or, les critiques formulées par l'appelante à l'encontre de cette appréciation n'emportent pas la conviction. L'appelante se borne en effet à contester le rapport en question au motif qu'un constat visuel n'aurait pas été suffisant et à affirmer qu'elle avait signalé à plusieurs reprises à la régie que le problème persistait. Elle n'indique toutefois ni quelles zones de l'appartement auraient été concernées, ni à quelles dates elle aurait contacté la régie après le 30 octobre 2017. Elle n'explique pas davantage pour quelle raison l'entreprise G _____ aurait mentionné dans son rapport ne plus avoir eu de nouvelles de sa part après cette date. Son argument selon lequel G _____ l'aurait elle-même contactée au mois de novembre 2017, ce qui prouvait que cette entreprise n'était pas certaine d'avoir éliminé les insectes, n'est pas non

- 14/27 -

C/25747/2018 plus convaincant. Si l'appartement avait encore été infesté à cette date, il ne fait aucun doute que l'appelante aurait donné suite à cette prise de contact. A cela s'ajoute qu'aucune des pièces produites par l'appelante en relation avec la présence de punaises de lit dans son appartement (certificat médical, photographies, lettres, factures de mobilier) ne se rapporte à la période qui a suivi le mois d'octobre 2017. Les premiers juges ont par conséquent retenu à juste titre que l'intimée avait démontré avoir éliminé le défaut à la fin du mois d'octobre 2017 et que la première période de réduction de loyer ne devait courir que jusqu'à cette date.

E. 5.2.3

L'appelante fait ensuite valoir que le défaut était grave dans la mesure où il mettait en danger sa santé et celle de ses enfants; elle avait en outre dû débarrasser les matelas et une grande partie de ses effets personnels. Le Tribunal aurait dès lors dû lui octroyer une réduction de loyer de 100% et non de 80%. Le raisonnement du Tribunal ne prête pas le flanc à la critique. S'il est indéniable que l'appelante et ses enfants ont subi une atteinte physique et psychique à leur santé en raison de la présence des punaises dans leur appartement, le cas d'espèce se distingue de celui jugé par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 11 octobre 2018 sur plusieurs points. Les produits employés pour désinsectiser l'appartement étaient en effet naturels et ne représentaient pas de danger pour l'appelante et ses enfants, de sorte que ceux-ci ont pu occuper l'appartement durant le premier traitement. Il ne résulte en outre pas du dossier que l'intéressée aurait déjà débarrassé son mobilier à cette époque. Lors de la seconde infestation, seules les chambres à coucher ont par ailleurs été touchées, la cuisine, le salon et les salles d'eau étant à l'inverse épargnés. Contrairement

au cas jugé par le Tribunal fédéral, l'appartement n'avait par conséquent pas été rendu totalement inhabitable. Dans de telles circonstances, la décision du Tribunal de réduire le loyer de 80% sur l'ensemble de la période considérée, sans opérer de distinction entre la première et la seconde invasion, est conforme à la jurisprudence.

E. 5.2.4

L'intimée critique également le jugement entrepris sur ce point. Elle relève que des punaises ont certes été détectées le 5 juin 2018, mais que G_____ n'avait aperçu aucun insecte le 7 août suivant, et ce alors que l'appartement était inhabité. Le Tribunal avait donc retenu à tort que l'appartement avait été infesté jusqu'au 31 août 2018. L'appelante ayant sollicité une réduction de loyer de 75% en première instance, le Tribunal ne pouvait par ailleurs pas fixer la réduction en question à 80%. Le Tribunal aurait également dû octroyer une réduction de loyer moins élevée durant l'été 2018, car seules deux pièces avaient été touchées et que les substances employées pour éliminer les punaises n'étaient pas nocives. L'appelante avait par ailleurs fait preuve de négligence en omettant de préparer l'armoire de la chambre lors du premier traitement et en étant absente lors du

- 15/27 -

C/25747/2018 traitement prévu le 3 août 2018. Il résultait enfin du courrier de l'ASLOCA du 15 août 2018 que l'appelante avait déménagé depuis plusieurs mois. Elle n'avait dès lors pas été entravée dans la jouissance de l'appartement litigieux. Ces critiques n'emportent pas la conviction. Des punaises ayant été détectées au mois de juin 2018 dans l'appartement à l'aide d'un chien et aucun traitement n'ayant été effectué avant le 7 août 2018, le simple constat visuel effectué à cette date par G_____ ne permet tout d'abord pas de démontrer que le défaut avait été éliminé à cette date. Le Tribunal pouvait dès lors retenir à bon droit que l'appartement avait été infesté jusqu'au 31 août 2018. S'agissant du taux de réduction de loyer, le Tribunal était tenu, comme exposé ci-dessus, d'établir les faits et d'appliquer le droit d'office. Dès lors qu'il restait dans le cadre du montant réclamé par l'appelante, il lui était loisible d'octroyer une réduction de loyer pour une période plus longue ou d'appliquer un taux de réduction plus élevé. Le fait que l'appartement ait été moins touché durant l'été 2018 (punaises présentes uniquement dans les deux chambres) que durant l'été 2017 (punaises présentes dans les deux chambres et le séjour), n'empêchait pas non plus le Tribunal, eu égard au pouvoir d'appréciation dont il disposait, d'appliquer un même taux de réduction sur l'ensemble de la période considérée, sans distinguer chronologiquement les phases selon l'intensité de l'infestation (dans le même sens : ACJC/696/2017 précité consid. 2.2). Dans la mesure où plusieurs pièces de l'appartement ont été touchées lors des deux infestations et que la présence de punaises engendre des atteintes sur le plan physique et sur le plan psychique, l'octroi d'une réduction de loyer de 80% était en outre justifié, et ce même si l'appartement est resté habitable pendant la désinsectisation. A cela s'ajoute que l'étendue de l'infestation est attestée par les réactions cutanées importantes aux piqûres d'insectes dont ont souffert les enfants de l'appelante. Contrairement à ce que l'intimée affirme, il n'a enfin pas été établi que l'omission de l'appelante de préparer l'armoire de la chambre lors du traitement du 12 septembre 2017, ainsi que l'absence de l'intéressée le 3 août 2018, aient retardé l'éradication des punaises de lit. Les prétentions de l'appelante en réduction de loyer ne sauraient dès lors être rejetées sur cette base. Le juge devant apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve diminué, en fonction de la destination de la chose louée prévue par les parties, le fait que l'appelante et ses enfants n'aient, par hypothèse, plus habité dans l'appartement à compter du mois de juin 2018, ne

saurait non plus justifier de lui octroyer une réduction de loyer moindre que celle fixée par le Tribunal (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_395/2017 précité consid. 5.3 et les références). Les griefs de l'intimée seront dès lors écartés.

- 16/27 -

C/25747/2018

E. 5.2.5

L'appelante fait encore valoir, sans justifier son point de vue, que la réduction de loyer devrait être calculée sur un montant de 768 fr. par mois, correspondant au loyer additionné de l'acompte de charges. Ce faisant, elle perd de vue que la réduction de loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires. Comme il sera exposé ci-après, aucune réduction de loyer n'est par ailleurs due pour les mois de septembre et octobre 2018.

E. 5.2.6

Au vu de ce qui précède, la décision du Tribunal de réduire le loyer de 80% d'août à octobre 2017 et de juin à août 2018 sera confirmée. Le loyer net de l'appartement s'élevant à 531 fr. par mois, le Tribunal a correctement fixé le montant dû à l'appelante à 2'548 fr. 80 (531 fr. x 6 mois x 80%).

E. 5.2.7

Compte tenu du fait que le jugement querellé doit être confirmé sur ce point, il n'est pas nécessaire de trancher la question de savoir si les conclusions prises par l'appelante dans son appel sont nouvelles ou non.

En conclusion, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris, condamnant l'intimée à payer à l'appelante la somme de 2'548 fr. 80 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er février 2018, sera confirmé.

E. 6

Le Tribunal a considéré, sur demande principale, que l'appelante avait été informée, par courrier du 15 août 2018, qu'elle pouvait libérer l'appartement à bref délai. Elle n'avait toutefois restitué les clés qu'au début du mois d'octobre. Elle ne pouvait dès lors, de bonne foi, prétendre à une réduction de loyer durant cette période (en référence à l'art. 2 CC, sanctionnant notamment un comportement contradictoire). Sur la demande reconventionnelle formée par l'intimée, le Tribunal a retenu que le contrat de bail avait pris fin le 28 février 2017 et que l'appartement avait été occupé jusqu'au 5 octobre 2018, de sorte que l'indemnité pour occupation illicite était due jusqu'au 15 octobre 2018. L'appelante ne s'étant acquittée des indemnités pour occupation illicite que jusqu'au 30 juin 2018, elle était encore débitrice d'un montant de 1'448 fr. 05 à ce titre [soit (531 fr. + 160 fr.) x 3,5 mois - 970 fr. 45 de ristourne de chauffage].

L'appelante conclut à l'annulation du jugement entrepris en tant que celui-ci la condamne à payer la somme de 1'448 fr. 05 à l'intimée à titre d'indemnité pour occupation illicite du 1er juillet au 15 octobre 2018, sous déduction de la ristourne de chauffage. Elle soutient qu'elle était fondée, au regard de l'arrêt du Tribunal fédéral du 11 octobre 2018, à quitter l'appartement dès le mois de juin 2018 pour raisons médicales et que "l'on ne saurait dès lors lui faire payer une indemnité pour occupation illicite jusqu'à fin octobre 2018". Son conseil était en outre "joignable en tout temps pour régler le problème des clés".

E. 6.1.1

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO).

- 17/27 -

C/25747/2018 La restitution se fait en principe par la remise de la chose elle-même ou des moyens qui la font passer dans la puissance du bailleur. Lorsque le bail porte sur des locaux, le locataire doit remettre tous les jeux de clés servant à y accéder, y compris les éventuels doubles qu'il a fait faire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2013 du 7 janvier 2014 consid. 2.1 et les références). Le fait de ne plus user de la chose louée ou de ne plus exercer la maîtrise ne suffit pas. Il incombe au locataire de prouver qu'il a satisfait à son obligation de restituer la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_27/2017 du 30 août 2017 consid. 4.1.1 et les références).

L'indemnité pour occupation illicite est due aussi longtemps que le locataire reste dans les locaux et ne les restitue pas (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1054, § 8.1). L'offre purement verbale de restituer suffit, car la dette est quérable au sens de l'art. 74 CO (AUBERT, op. cit., n. 3 ad art. 267 CO). Si le locataire formule une offre claire de restituer les locaux et que le bailleur ne réagit pas, il tombe en demeure et le retard de son acceptation libère le locataire d'avoir à payer le loyer ou l'indemnité pour occupation illicite (AUBERT, op. cit., n. 10 ad art. 267 CO).

E. 6.1.2

Conformément à l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette disposition permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. L'existence d'un abus de droit se détermine selon les circonstances de l'espèce, en s'inspirant des diverses catégories mises en évidence par la jurisprudence et la doctrine. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 138 III 401 consid. 2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2017 du 21 février 2018 consid. 3.3). L'application de l'art. 2 al. 2 CC doit rester restrictive et se concilier avec la finalité, telle que l'a voulue le législateur, de la norme matérielle applicable au cas concret (ATF 107 Ia 206 consid. 3b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_529/2017 précité consid. 3.3).

E. 6.2

En l'occurrence, l'appelante ne critique pas suffisamment le raisonnement des premiers juges selon lequel le logement n'a été restitué que le 5 octobre 2018, de sorte que l'indemnité pour occupation illicite était due jusqu'au 15 octobre suivant. Il n'y a dès lors pas lieu de revenir sur ce point. S'agissant de la question de savoir si l'appelante pouvait prétendre à une réduction de loyer jusqu'au 15 octobre 2018, et non jusqu'au 31 août 2018 comme décidé par le Tribunal, il résulte du dossier que l'intimée était disposée, dès le 15 août 2018, à libérer l'appelante de ses obligations contractuelles moyennant la restitution des locaux loués. Or, l'appelante a laissé cette lettre sans réponse. Elle n'a ni offert à la régie d'organiser un état des lieux de sortie, ni ne lui a remis les

- 18/27 -

C/25747/2018 clés de l'appartement, les conservant au contraire par-devers elle jusqu'au début du mois d'octobre 2018. L'appelante soutient certes qu'elle avait élu domicile en l'étude de son conseil et que ce dernier était "joignable en tout temps pour régler le problème des clés". Cette circonstance ne résultant pas du jugement entrepris, elle constitue cependant un fait nouveau qui est irrecevable à ce stade de la procédure (art. 317 al. 1 CPC). L'appelante ne fait, quoi qu'il en soit, pas valoir que son conseil aurait, à réception de la lettre de la régie du 15 août 2018, informé celle-ci qu'il tenait les clés de l'appartement à sa disposition ou offert d'organiser un état des lieux. L'appelante ayant dès lors empêché l'intimée, par son comportement, de recouvrer la possession de l'appartement, de procéder à l'élimination du défaut et de louer celui-ci, sa prétention tendant à l'octroi d'une réduction de loyer durant les mois de septembre et octobre 2018 relève d'une attitude contradictoire et, par conséquent, abusive. A cela s'ajoute que, comme relevé ci-dessus, le défaut a été éliminé dès le 31 août 2018. Le jugement entrepris sera dès lors confirmé en tant qu'il condamne l'appelante à s'acquitter de l'indemnité pour occupation illicite jusqu'au 15 octobre 2018 et refuse de réduire cette indemnité durant les mois de septembre et octobre 2018.

E. 7

Hormis les montants de 303 fr. 80 et de 100 fr., relatifs au changement de cylindre et de clés et à la fourniture de deux badges, le Tribunal a rejeté les conclusions de l'intimée relatives à la remise en état de la chose louée. La signature de la locataire sur le procès-verbal d'état des lieux de sortie ne constituait en effet pas une reconnaissance de responsabilité pour les éléments annotés comme étant à sa charge. Concernant le montant de 323 fr. réclamé pour le nettoyage de l'appartement, l'intimée n'avait pas établi que l'appartement était sale, hormis les traces laissées par le traitement anti-punaises. S'agissant des autres montants (soit 828 fr. 45 pour les retouches sur les sanitaires, 1'250 fr. pour la réfection des murs de la cuisine et de la salle de bains, 785 fr. 15 pour le remplacement des interrupteurs et des prises, ainsi que la remise en place des douilles et 1'939 fr. pour la réparation de meubles et le remplacement d'une armoire dans la cuisine), l'intimée n'avait pas produit l'état des lieux d'entrée; elle n'avait dès lors pas établi que les réparations avaient concerné des éléments qui étaient en ordre au début du bail et que leur endommagement aurait résulté d'une usure excédant ce qui est ordinairement admis.

L'intimée conclut, sur appel joint, à la condamnation de l'appelante à lui rembourser le coût des travaux de remise en état et de nettoyage de l'appartement, soit 828 fr. 45 pour les sanitaires, 1'250 fr. pour les murs et les faïences, 785 fr. 15 pour l'électricité, 1'939 fr. pour les boiseries et 323 fr. pour le nettoyage. Elle reproche au Tribunal de lui avoir dénié le droit de recouvrer les montants précités,

- 19/27 -

C/25747/2018 alors que l'appelante avait reconnu, par ses actes et ses absences de contestation, devoir répondre de ces divers postes.

E. 7.1.1

A l'échéance du bail, le locataire est tenu de restituer les locaux dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al. 1 CO). Il s'ensuit qu'au terme du contrat, le locataire doit tout d'abord assumer les travaux de nettoyage et les petites réparations qui lui incombent durant le bail conformément à l'art. 259 CO), même si elles sont rendues nécessaires par un usage normal de la chose louée (p. ex. le rebouchage des trous percés

dans les parois pour y accrocher des tableaux; cf. LACHAT/RUBLI, op. cit. p. 1041, § 5.2). Selon les circonstances, le locataire doit ensuite régler les frais de remise en état des locaux à la suite d'une rénovation ou d'une modification qu'il a opérée sans l'accord du bailleur. Il incombe enfin au locataire de prendre en charge les dégâts qui excèdent l'usure normale de la chose (art. 267 al. 1 CO a contrario; arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 du 1er novembre 2006 consid. 3.1 publié in SJ 2007 I p. 365 et les références). L'usure normale des locaux, qui est fonction de leur destination, s'apprécie sur la base de tables déterminant la durée de vie moyenne des installations, lesquelles n'ont toutefois qu'une valeur indicative. Le locataire doit donc supporter les frais de réparation de l'installation qui est affectée d'un défaut dû à l'usage anormal de la chose louée. Si une réparation est impossible ou si les coûts en seraient disproportionnés, le preneur ne répond pas de la valeur à neuf de l'installation, mais de sa valeur actuelle (Zustandswert) compte tenu de la dépréciation de la chose due à l'écoulement du temps. Le bailleur ne dispose en revanche d'aucune prétention en dommages-intérêts à l'égard du locataire lorsque les dégâts touchent une chose qui devait de toute manière être remplacée à considérer son degré de vétusté. En effet, l'indemnité due au bailleur n'a pas pour fin de l'enrichir (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 précité, ibidem et les références).

Conformément à l'art. 8 CC, il appartient au bailleur d'apporter la preuve du défaut excédant l'usure normale, du dommage en résultant et de son étendue (arrêt 4C_261/2006 précité, ibidem).

Le bailleur doit également établir que l'avis des défauts a été donné et à temps, sous peine d'être déchu de ses droits (art. 267a al. 1 CO; art. 8 CC; LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1038, §4.1 et p. 1040, § 4.5).

E. 7.1.2

Lorsque le procès-verbal d'état des lieux de sortie est signé par les deux parties, il a une fonction de preuve : il indique l'état des locaux, tel que constaté contradictoirement. Si les annotations mentionnées dans ce document ne correspondent pas à la réalité, le locataire n'a aucune obligation de le signer. Il peut le faire en mentionnant ses réserves. Dans ce cas, le procès-verbal ne vaut pas moyen de preuve pour les points contestés. Après l'état des lieux, le locataire

- 20/27 -

C/25747/2018 peut s'apercevoir que le procès-verbal comporte une erreur. Dans ce cas, il réagira immédiatement par écrit (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1036 s., § 3.4). Sauf défaut caché, le bailleur est lié par le procès-verbal que lui-même ou son représentant a dressé et signé. Il ne peut exiger que la réparation des dégâts qui y sont mentionnés (LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 1037, § 3.5). Dans l'arrêt du 1er novembre 2006 mentionné ci-dessus, le Tribunal fédéral a considéré qu'un état des lieux de sortie comprenant une clause selon laquelle "le locataire reconnaît être responsable des dégâts mentionnés ci-dessous. Il s'engage à payer les travaux de réparation ou de remise en état sur simple présentation des factures et devis", laquelle était suivie d'une liste des travaux à effectuer ("réparer et peindre la devanture, nettoyer et décaper le blanc sur les vitrines, [...], suite démontage du bureau, remettre en état le faux plafond") valait convention d'indemnisation et engageait le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 précité consid. 3.2.10 et la référence). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que, dans la mesure où le procès-verbal d'état des lieux de sortie stipulait expressément que le locataire supportait la remise en état d'un

faux plafond, il devait supporter les coûts y afférents, nonobstant le fait que cette installation fût amortie à son départ (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 précité, *ibidem*). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a toutefois également retenu, en relation avec d'autres travaux imputés au locataire (réfection des murs, vitrages, radiateurs et maçonneries), que la moitié du montant facturé par la bailleuse relevait de l'usure normale et ne devait par conséquent pas être supportée par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral 4C_261/2006 précité consid. 3.2.11 et 3.2.13). La Cour a ainsi considéré, dans un arrêt du 5 octobre 2009 faisant référence à l'arrêt du Tribunal fédéral susmentionné, que le fait que le locataire signe un état des lieux de sortie, dans lequel il reconnaissait être responsable et s'engageait à assumer le coût de réparation des dégâts mentionnés dans le formulaire, ne dispensait pas le bailleur de tenir compte de l'amortissement des éléments endommagés, afin de ne mettre à la charge du locataire que le coût de réfection de la part non amortie (ACJC/1145/2009 précité consid. 2.4). Les dispositions de formulaires pré-imprimés qui mettaient à charge du locataire des obligations excédant celles prévues par le droit du bail, telles que la prise en charge de l'intégralité du coût de remise en état du bien loué, sans tenir compte de la part déjà amortie, étaient en effet nulles (art. 8 LCD et 20 CO; ACJC/1145/2009 du 5 octobre 2009 consid. 2.3; également en ce sens : WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7ème éd. 2020, n. 8 ad art. 267 CO).

E. 7.2.1

En l'espèce, le raisonnement du Tribunal ne peut être suivi. Comme le fait valoir l'intimée, l'appelante a signé l'état des lieux de sortie sans émettre de

- 21/27 -

C/25747/2018 réserve, ni sur le moment, ni même après coup. Or, ce document mentionnait, pour chaque pièce de l'appartement, les éléments endommagés ou manquants, avec la précision, en caractère rouges soulignés, "à la charge du locataire sortant / selon facture à recevoir". Il indiquait en outre, sur la dernière page, que l'appelante reconnaissait être responsable des remises en état indiquées dans la convention pour les postes en question. L'appelante n'a prétendu à aucun moment dans le cadre de la présente procédure qu'elle n'aurait pas réalisé la portée de cet engagement et qu'elle aurait souscrit à celui-ci sous l'empire d'un vice de la volonté. Conformément à la jurisprudence susmentionnée, cet engagement lie dès lors l'appelante, en ce sens que celle-ci reconnaissait être responsable des travaux visant à remédier aux défauts mentionnés dans l'état des lieux. S'agissant de la question de savoir si les défauts en cause existaient ou non au début du bail, il est vrai que l'intimée n'a pas produit l'état des lieux d'entrée afin d'établir que l'appartement se trouvait en bon état à cette date. Dans la mesure où l'appelante n'a pas contesté, dans le cadre de la présente procédure, être à l'origine des défauts en question, il n'y avait toutefois pas lieu d'exiger de l'intimée qu'elle prouve un fait (l'inexistence des défauts au début du bail) qui était en soi admis (art. 150 al. 1 CPC a contrario). Il résulte en outre du dossier que l'intimée a adressé à l'appelante un avis de défaut circonstancié le jour même de l'exécution de l'état des lieux de sortie, de sorte que cette condition est également remplie.

E. 7.2.2

Comme exposé ci-dessus, la reconnaissance par l'appelante de sa responsabilité pour les dégâts causés à l'appartement ne dispense toutefois pas la Cour d'examiner dans quelle mesure les éléments à réparer disposaient d'une valeur résiduelle lors de la libération des locaux, afin de n'imputer à l'appelante que le coût de réfection de la part non amortie. Toute

autre solution serait en effet contraire à l'art. 267 CO. Un tel examen s'impose d'autant plus que l'appelante a expressément contesté, devant le Tribunal, les factures de remise en état de l'appartement, en relevant qu'elle y avait vécu dix ans. Les prétentions financières élevées par l'intimée à l'encontre de l'appelante seront dès lors réglées comme suit : Installations sanitaires Il résulte du procès-verbal d'état des lieux de sortie que le lavabo de la salle de bain était fissuré, la lunette des toilettes manquante et que l'appelante avait repeint le réservoir des WC. L'intimée a réclamé à l'appelante un montant de 828 fr. 45 à titre de participation à la révision complète des installations sanitaires. A teneur du courrier de la régie, les travaux suivants ont été effectués : "retouche émaillage baignoire, chasse

- 22/27 -

C/25747/2018 d'eau, siège WC, lavabo, douchette et flexible de douche". La facture de l'entreprise mandatée par l'intimée s'élevait au total à 2'877 fr. Il sied tout d'abord de relever que ni le procès-verbal d'état des lieux de sortie, ni la lettre de réserve adressée à l'appelante ne mentionnaient le ré-émaillage de la baignoire et le remplacement du flexible de la douche. L'intimée ne saurait dès lors prétendre à ce que l'appelante assume ces réparations. L'intimée n'a en outre fourni, dans le cadre de la présente procédure, aucune information, ni sur l'ancienneté de l'immeuble, ni sur la date de la dernière rénovation de l'appartement. Les photographies jointes au procès-verbal d'état des lieux de sortie montrent par ailleurs que les équipements sanitaires étaient relativement anciens. La table de longévité des installations mentionnant des durées d'amortissement de 20 ans pour une chasse d'eau apparente en plastique et de 35 ans pour un lavabo en céramique, il convient dès lors de considérer que ces éléments étaient dénués de valeur résiduelle au moment de la restitution de l'appartement. Aucun montant ne saurait dès lors être imputé à l'intimée à ce titre. Installations électriques L'art. 28 des règles et usages locatifs du canton de Genève applicables aux immeubles soumis à la LGL et à la LGZD annexés au contrat de bail prévoit que les menus travaux d'entretien, de nettoyage et de réparation incombant au locataire conformément à la loi comprennent, notamment, l'entretien courant des prises, fiches et cordons électriques (let. h). A teneur de la table de longévité des installations, les prises électriques, interrupteurs et douilles ont une durée de vie de 15 ans. In casu, il résulte du procès-verbal d'état des lieux de sortie que les interrupteurs et les prises électriques étaient endommagés dans le hall et les chambres. L'intimée a par conséquent réclamé 785 fr. 15 à l'appelante pour le remplacement des interrupteurs et des prises dans toutes les pièces, ainsi que la remise en place des douilles. Il convient tout d'abord de constater que ni le procès-verbal d'état des lieux de sortie, ni la lettre de réserve adressée à l'appelante ne mentionnaient la remise en place des douilles. Le coût de cette intervention ne peut dès lors être mis à la charge de l'appelante. S'agissant des interrupteurs et des prises électriques, il sied de relever que leur remplacement requiert des connaissances spécifiques et qu'il est douteux qu'il

- 23/27 -

C/25747/2018 s'agisse d'un "menu travail" incombant au locataire à la fin du bail en application de l'art. 259 CO (voir notamment sur ce point LACHAT/RUBLI, op. cit., p. 293 et p. 294, note 94). Eu égard à l'aspect général de l'appartement et faute de toute indication relative à l'ancienneté des installations électriques, force est en outre de retenir que celles-ci étaient dénuées de valeur résiduelle au moment de la restitution des locaux. Le coût du remplacement des interrupteurs et des prises électriques ne saurait dès lors être mis à la charge de l'appelante.

- 24/27 -

C/25747/2018 Armoires et meubles de cuisine Il résulte du procès-verbal d'état des lieux de sortie qu'une porte d'armoire de cuisine manquait et qu'une autre devait être réparée. L'appelante a dès lors réclamé 1'939 fr. à l'appelante à titre de "réparation armoires", "réparation meuble cuisine" et "remplacement armoire cadre bois cuisine". A teneur de la table de longévité des installations, l'agencement de cuisine en aggloméré a une durée de vie de 15 ans. Or, l'intimée n'a fourni aucune information sur l'ancienneté des meubles de cuisine de l'appartement concerné. D'après les photographies jointes au procès-verbal d'état des lieux de sortie, ces meubles datent, de toute évidence, de plus de quinze ans. Les meubles en question étant dénués de valeur résiduelle, l'intimée ne saurait faire supporter leur remplacement, respectivement leur réparation à l'appelante. Nettoyage de la peinture et rebouchage des trous Il résulte du procès-verbal d'état des lieux de sortie que l'appelante a percé plusieurs trous dans les murs de l'appartement sans les reboucher et qu'elle a repeint les faïences de la salle de bain en blanc. L'intimée a dès lors réclamé 1'250 fr. à l'appelante pour le nettoyage de la peinture sur les faïences et les réparations des murs dans la cuisine et la salle de bain. L'appelante n'ayant ni allégué, ni établi, qu'elle aurait repeint les faïences avec l'accord de l'intimée, elle était tenue d'enlever cette peinture avant de restituer les locaux. Il en allait de même du rebouchage des trous dans les murs, le locataire devant y procéder en fin de bail. Ces travaux ne consistant pas à remettre à neuf une partie de la chose louée, il n'y a par ailleurs pas lieu de déduire un amortissement pour tenir compte de la vétusté des éléments concernés. A teneur de la facture jointe au courrier adressé à l'appelante, le montant de 1'250 fr. réclamé à l'appelante incluait cependant la remise en état de la paille d'avoine abîmée dans le salon, le hall d'entrée, le dégagement des chambres et les chambres. Or, ces détériorations ne sont mentionnées ni dans l'état des lieux de sortie, ni dans la lettre de réserve adressée à l'appelante. Le coût des travaux incombant à l'appelante sera dès lors estimé, en équité, à 500 fr. (art. 42 al. 2 CO).

- 25/27 -

C/25747/2018 Nettoyage de l'appartement Il résulte du procès-verbal d'état des lieux de sortie que le nettoyage général était à refaire, sauf celui des traces des produits de traitement des punaises sur les sols. L'intimée a dès lors réclamé 323 fr. à l'appelante à titre de participation au nettoyage de l'appartement. D'après la facture de l'entreprise H_____ SA, le coût total s'élevait à 490 fr. et portait sur le nettoyage des vitres, de l'agencement de la cuisine, de la salle de bain, des toilettes, des armoires et portes, des boiseries, des sols et des parquets. Le nettoyage du logement constituant un menu travail à la charge du locataire en fin de bail, l'intimée peut prétendre à ce que l'appelante en assume le coût, étant souligné qu'à teneur de la facture susmentionnée, la part relative au nettoyage des sols rendu nécessaire par le traitement des punaises n'est pas comprise dans le montant réclamé. Au vu de ce qui précède, l'appelante devra verser à l'intimée, en sus des montants de 303 fr. 80 et de 100 fr. non contestés devant la Cour, 500 fr. pour le rebouchage des trous dans les murs et la suppression de la peinture sur les faïences, ainsi que 323 fr. pour le nettoyage de l'appartement, soit une somme totale de 1'226 fr. 80, avec intérêts à 5% l'an dès le 31 novembre 2018. Le jugement entrepris sera par conséquent réformé en ce sens.

E. 8

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. * * * * *

- 26/27 -

C/25747/2018

PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 mars 2020 par A_____ contre le jugement JTBL/86/2020 rendu le 4 février 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/25747/2018. Déclare recevable l'appel joint interjeté le 11 mai 2020 par la FONDATION HBM B_____ contre ce jugement. Au fond : Annule le chiffre 4 du dispositif du jugement entrepris et statuant à nouveau sur ce point : Condamne A_____ à payer à la FONDATION HBM B_____ la somme de 1'226 fr. 80, plus intérêts à 5% l'an dès le 3 novembre 2018. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président : Ivo BUETTI

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.

- 27/27 -

C/25747/2018

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

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