

GE_GERICHTE ACJC/1431/2016 vom 2. November 2016

GE Cour de justice, 2016-11-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1431_2016

FR: GE_GERICHTE ACJC/1431/2016 du 2 novembre 2016

IT: GE_GERICHTE ACJC/1431/2016 del 2 novembre 2016

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

E. 1.2

En l'espèce, les intimés ont conclu, dans leurs dernières conclusions du 13 mai 2015, à l'octroi d'une réduction de loyer de 30% pour la période du 1er février 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 au 13 mai 2015. Cette réduction, qui s'étend sur une période de 45 mois, représente la somme de 35'000 fr. (790 fr. 50 x 45). L'appelante s'oppose à toute réduction de loyer. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est manifestement atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

E. 1.3

Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint, soumis aux mêmes prescriptions de forme et qui a été déposé dans le délai imparti pour répondre à l'appel (art. 313 al. 1 CPC).

E. 1.4

La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

E. 2.1

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première

- 18/28 -

C/8944/2012 instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317

CPC).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante a produit trois nouvelles pièces à l'appui de son appel. Elle soutient que les premiers juges s'étaient fondés erronément sur le label MINERGIE pour déterminer l'existence d'un défaut de la chose louée, ce qu'elle ne pouvait présumer avant la réception du jugement. Ces pièces portent l'une sur un comparatif des standards MINERGIE pour les nouvelles constructions, les deux autres sur la norme SIA 546 382/1 relative aux zones de confort en lien avec les normes SIA pour les installations de ventilation et la configuration de l'appartement des locataires. Les locataires, au début du mois de février 2012 et avant même qu'ils ne soient représentés par un conseil, ont indiqué qu'ils ne pouvaient vivre dans un appartement labellisé MINERGIE avec des vitres scotchées en permanence et la nécessité d'enclencher des chauffages d'appoint. La construction de l'immeuble, labellisé MINERGIE, est mentionnée dans l'offre de preuve initiale déposée par les locataires du 8 mai 2013. L'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle estime avoir été surprise par la motivation des premiers juges en ce sens qu'elle se fondait sur les exigences spécifiques liées à la norme MINERGIE. L'on pouvait attendre d'elle qu'elle produise tout élément relatif à cette norme dans le cadre de la procédure de première instance, ce qu'elle a négligé de faire. Il n'apparaît pas non plus que ces pièces ne pussent être produites avant le dépôt de l'appel. Les pièces 17 à 19 produites tardivement seront donc déclarées irrecevables. Quoiqu'il en soit, même recevables, ces pièces ne sont pas déterminantes pour la solution du litige.

E. 2.3

S'agissant de la demande de réaudition de deux témoins, déjà entendus en première instance, l'appelante n'explique pas précisément sur quels éléments pertinents et contestés ces témoins pourraient apporter des informations utiles. Les éléments figurant au dossier sont suffisants pour trancher le litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle audition de ces témoins.

E. 3.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 256 al. 1 CO, en admettant l'existence d'un défaut tant au niveau des guichets ouvrant que de la porte-fenêtre coulissante du séjour.

E. 3.2

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'article 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée 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 la remise en état de la chose (let. a), une réduction

- 19/28 -

C/8944/2012 proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 248). A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose

louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT, op. cit., n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT, op. cit., p. 249).

E. 3.3

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 216). Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables. L'utilisation adoptée par le locataire sur une longue période sans opposition du bailleur peut refléter un accord tacite (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO; avec des réserves, WEBER, in Basler Kommentar, 5e éd. 2011, n. 3 ad art. 256 CO et HIGI, Commentaire zurichois, n. 20 ad art. 256 CO). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 31 ad art. 256 CO; HIGI, op. cit., n. 13 ad art. 256 CO). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, XIIème Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, op. cit., p. 219; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO). D'autres facteurs tels que les normes usuelles de qualité (y compris les normes techniques du droit de la construction, étant précisé que les normes SIA ne sont pas d'application immédiate dans les rapports de bail – MP 1996 p. 26), les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., 2008, p. 217-218 et note de bas de page n°13 et références citées). Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le

- 20/28 -

C/8944/2012 caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 ss). Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575).

E. 3.4

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose et la réduction de loyer. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans

l'exclure ni l'entraver considérablement (LACHAT, op. cit., p. 226). En revanche, un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas, lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. En matière commerciale, un défaut est grave lorsque la vitrine d'un local commercial n'est pas visible durant une certaine période (LACHAT, op. cit., p. 225).

E. 3.5

Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La jurisprudence précise que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (AUBERT, op. cit., n. 32 ad art. 259d CO).

E. 3.6.1

En l'espèce, l'appelante soutient que l'existence d'une sensation de froid liée aux courants d'air provenant des fenêtres du séjour n'était pas établie, tant au niveau des guichets ouvrant que de la porte-fenêtre coulissante et qu'aucun défaut ne pouvait être retenu. Or, elle ne saurait être suivie sur ce point. A juste titre, les premiers juges ont traité distinctement le cas des guichets de celui de la porte-fenêtre coulissante dont les fuites d'air ont fait l'objet de plaintes constantes et répétées des intimés dès leur prise de possession des locaux au mois de février 2011. Il y a lieu tout d'abord de relever que dès le mois de février 2011, la régie a livré aux intimés deux chauffages d'appoint pour remédier à l'inconfort ressenti en raison des courants d'air provenant des fenêtres du salon et des chambres. Celle-ci

- 21/28 -

C/8944/2012 a également reconnu, en février 2012, l'inanité des diverses mesures d'amélioration prises jusqu'alors sur ces fenêtres, faisant le constat que la solution provisoire consistait à scotcher les fenêtres et baies vitrées du séjour, salle à manger, et cuisine, et à utiliser les deux chauffages d'appoint mis à disposition. En avril 2013, le guichet ouvrant du bureau a dû être condamné par la pose d'un joint en silicone pour assurer une étanchéité parfaite. Ces mesures palliatives pour limiter les courants d'air et améliorer le confort régnant dans l'appartement démontrent l'existence d'un défaut d'étanchéité des baies vitrées. S'agissant des guichets, le premier rapport établi par J_____ le 15 février 2013 arrive à la conclusion que les fenêtres étaient perméables à l'air et que des passages de filets d'air résultaient d'un jeu trop important entre le cadre dormant et le cadre du vantail. Un constat identique a été fait à propos de la porte-fenêtre coulissante; le système de fenêtres ne garantissait pas une parfaite herméticité en raison d'un jeu trop important entre les cadres coulissants et les cadres dormants, ce qui induisait des fuites d'air « parasites ». Le rapport précisait que cette mauvaise perméabilité à l'air de l'enveloppe induisait généralement un sentiment d'inconfort, des désagréments tels que des courants d'air et une perte de qualité acoustique, un important affaiblissement de l'isolation phonique ayant été constaté à proximité des fenêtres, confirmant la réalité des nuisances constatées par les intimés et relayées dans leurs nombreuses communications à la régie ainsi que l'inconfort liés aux courants d'air froids ressentis également par les témoins entendus. Ces constats ont conduit, à juste titre, les premiers juges à admettre un défaut d'étanchéité à l'air tant des

deux guichets que de la porte-fenêtre coulissante depuis la conclusion du bail en février 2011, qui peut être qualifié de moyenne importance.

E. 3.6.2

Le second rapport établi conjointement par J_____ et K_____ le 24 février 2014 confirme d'ailleurs la non-conformité de l'étanchéité à l'air des deux guichets, ceux-ci étant classés en classe 2. Les témoins-experts entendus ont précisé que selon l'état actuel de la technique, une fenêtre à vantail ouvrant à la française devrait répondre au minimum à la classe 3 et que la perméabilité à l'air des guichets ne répondait pas aux normes. Les mesures correctives - soit la pose d'un profil supplémentaire sur la traverse inférieure pour améliorer le plaquage continu du joint intérieur contre le cadre dormant et le remplacement du joint intérieur - prises au mois de décembre 2014 ont permis d'atteindre la classe 3 pour l'un des guichets et la classe 4 pour le second, rendant ainsi les deux guichets conformes aux normes selon les témoins- experts entendus. Une nette amélioration a été constatée tant par les intimés eux-mêmes que par les auteurs du rapport du 27 février 2015, si bien que le Tribunal a,

- 22/28 -

C/8944/2012 à bon droit, considéré que le défaut d'étanchéité à l'air des deux guichets pouvait être considéré comme supprimé en décembre 2014. A ce titre, la Cour rejoint l'appréciation des premiers juges les ayant conduits à retenir que la présence de petites fuites isolées au niveau des gonds - et dont se plaignaient encore les intimés -, ne pouvait pas être considérée comme un défaut, la situation ne pouvant plus être améliorée. Ce point n'est d'ailleurs plus contesté par les intimés dans le cadre de la procédure d'appel.

E. 3.6.3

L'appelante fait grief au Tribunal de s'être écarté des conclusions du rapport du 24 février 2014 en admettant l'existence d'un défaut d'étanchéité de la porte- fenêtre coulissante pourtant considérée comme conforme aux normes en raison de sa classification en classe 3. Les premiers juges ont expliqué de manière convaincante que les auteurs du rapport du 24 février 2014 avaient admis de justesse la classification finale de la porte-fenêtre coulissante en classe 3; elle devait sa classification finale en classe 3 au fait que - bien que répertoriée en classe 2 selon les mesures basées sur la longueur des joints - elle était classée en classe 3 d'après les mesures basées selon la surface totale; la règle voulait que le corps d'épreuve, situé dans deux classes adjacentes, soit répertorié dans la classe la plus favorable. Lors de son audition, le témoin E_____ a précisé que les fenêtres coulissantes étant équipées de « joints à brosses » et non pas de « joints à frappes », elles étaient moins imperméables; néanmoins, la porte-fenêtre était conforme à la classe 3 en termes d'étanchéité à l'air; son étanchéité avait été mesurée de manière globale et en terme de fuites isolées; le résultat était acceptable, selon lui, contrairement aux deux guichets ouvrant, se fondant sur sa propre appréciation et son expérience. Or, ce témoignage ne permet pas de comprendre la justification d'un classement final en classe 3 alors même que selon l'une de ses typicités, à savoir la longueur de son joint, le corps d'épreuve ne répond pas à la norme minimale de classe 3 attendue pour une fenêtre équipant un immeuble de construction MINERGIE, comme relevé par le témoin F_____, co-auteur du rapport. Cela étant, sont décisives aux yeux de la Cour les appréciations finales contenues dans le rapport du 24 février 2014. S'agissant des fuites d'air constatées dans une construction MINERGIE, le rapport précise que les fuites isolées détectées au niveau des fenêtres ne devaient pas amoindrir le confort, notamment par des courants d'air, des odeurs ou du bruit, et préconise que soient prises des

mesures pour corriger les désordres d'étanchéité à l'air constatés sur les fenêtres en les rendant étanches à l'air et en limitant les courants d'air à l'origine de la perte de confort thermique et acoustique du logement. Le témoin E_____ a précisé sur ce point que bien que l'étanchéité globale du logement des intimés soit bonne, il persistait des fuites d'air locales propres à diminuer le confort des occupants. Ces remarques finales suffisent, comme l'ont fait les premiers juges, pour admettre

- 23/28 -

C/8944/2012 l'existence d'un défaut d'étanchéité, indépendamment des appréciations sur la classification finale du corps d'épreuve, qui ne sont finalement pas déterminantes. Le Tribunal pouvait, à bon droit, retenir l'existence d'une lacune au niveau des joints de la porte-fenêtre, ce d'autant plus que, compte tenu de la construction selon les exigences MINERGIE une étanchéité au-dessus de la norme était une qualité sur laquelle les locataires pouvaient légitimement compter même en l'absence d'une référence expresse dans le bail au label MINERGIE. Sur ce point, l'appelante ne saurait se retrancher derrière les exigences moins élevées de la norme SIA et faire fi des standards MINERGIE plus élevés, en matière de confort notamment, attendus par les intimés, de surcroît dans un bâtiment neuf. A relever encore qu'il revenait à l'appelante de démontrer que le défaut existant sur la porte-fenêtre coulissante avait été réparé, dès lors que les intimés ont allégué, sans avoir été contredits, qu'aucune intervention n'était survenue sur celle-ci (à ce propos, Carole AUBERT, Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, Bâle 2010, ad art. 259a CO n. 15 et jurisprudence citée). Or, l'appelante ne saurait se retrancher derrière les réparations entreprises sur les deux guichets ouvrant pour prétendre à l'élimination du défaut touchant la porte-fenêtre coulissante et dont l'existence a été retenue ci-dessus. Elle n'allègue d'ailleurs pas avoir entrepris la moindre intervention, se bornant à prétendre que cette porte coulissante était conforme aux normes.

E. 3.7

Le jugement entrepris devra donc être confirmé en tant qu'il reconnaît l'existence d'un défaut d'étanchéité ayant porté tant sur les deux guichets ouvrant que sur la porte-fenêtre coulissante, que la bailleresse a définitivement remédié au défaut portant sur les deux guichets avec effet au 31 décembre 2014 et qu'elle devra être condamnée à supprimer le défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre coulissante de manière définitive et dans les règles de l'art.

E. 4.1

Les parties contestent les pourcentages de réduction retenus par les premiers juges. L'appelante a conclu à l'absence de toute réduction de loyer. Quant aux intimés, ils estiment insuffisantes les réductions de 15% et 5% accordées; l'inconfort et la sensation de froid provoqués par les infiltrations d'air justifiaient une réduction de l'ordre de 30% pour la période du 1er février 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 jusqu'à la complète suppression du défaut.

E. 4.2

Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2). En principe, une température de 18°C constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable

diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 consid. 4; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du

- 24/28 -

C/8944/2012 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121; arrêt de la Cour du 29 février 1988, publié in MP 1988 p. 10; LACHAT, op.cit., 2008, p. 220). La Cour a admis une réduction de loyer de 10%, pendant la période hivernale, en raison de l'insuffisance du chauffage, qui avait provoqué une importante sensation de froid, des refroidissements, la nécessité d'adapter son comportement en conséquence quotidiennement durant la saison froide (nécessité de ne pas rester dans certains lieux de l'appartement, de s'habiller chaudement; ACJC/659/2013 du 27 mai 2013 consid. 8.3). Des températures insuffisantes dans des locaux d'habitation ont, dans la pratique des tribunaux suisses, entraîné des réductions de loyer oscillant entre 5% et 20% (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 précité consid. 4.2; LACHAT, op. cit., p. 259; cf. aussi ATF 130 III 504; ACJC/38/2009 consid. 5.1). La Cour a accordé une réduction de loyer de 10% pour une température oscillant entre 16 et 18°C durant la saison froide (ACJC/290/2005 consid. 4). Elle a en outre considéré que l'insuffisance du chauffage d'un logement (la température oscillant entre 15 et 20°C) durant les mois d'octobre à mai, étant également tenu compte des valeurs de références de 20°C admises par le bailleur pour le chauffage de son immeuble, justifiait une réduction de loyer de 20% (ACJC/1336/2000 consid. 4). Une température dans un studio oscillant, durant les saisons froides entre 16 et 18°C, avait justifié une réduction de loyer de 10% (ACJ n° 290 du 14.03.2005 dans la cause G. c/ Z.). Dans le cas d'un atelier de mécanique, pourvu de portes coulissantes qui occasionnaient une baisse de température (environ 13°C au lieu de la moyenne minimale de 15-16°C), une réduction de loyer de 20% a été accordée (ACJC/1098/2006 du 09.10.2006). Enfin, dans un arrêt tessinois, une réduction de 20% a également été retenue pour une température moyenne de 16°C dans un logement (DB 1996 N° 8). Le Tribunal fédéral a confirmé un taux de réduction de 16% retenu par la Cour cantonale qui s'était fondée sur les réductions prononcées par la pratique en cas de ventilation ou de chauffage défectueux et qui oscillent entre 25% et 10% (arrêt du Tribunal fédéral 4C.335/2003 du 11 mai 2004 consid. 4.2).

E. 4.3

Le Tribunal a alloué une réduction de loyer de 15% pour la période du 1er janvier 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril 2014 au 31 décembre 2014. Le bail ayant débuté avec effet au 1er février 2011, la réduction ne pouvait porter sur le mois de janvier 2011, aucun loyer n'ayant été perçu par la bailleuse ce mois-là. Quand bien même les locataires ont pu investir le logement en janvier 2011 déjà, la mise à disposition du logement a été faite gracieusement. Il y a donc lieu de rectifier le jugement sur ce point et de faire courir la réduction de loyer sur la période du 1er février 2011 au 13 septembre 2013 et du 30 avril

- 25/28 -

C/8944/2012 2014 au 31 décembre 2014, date à laquelle le défaut des deux guichets ouvrant a été supprimé.

E. 4.4

S'agissant de la quotité de réduction de loyer de 15%, elle apparaît conforme à la pratique et aux jurisprudences mentionnées ci-dessus à propos d'une température insuffisante. Les intimés ont en effet vécu dans un logement souffrant d'importantes infiltrations d'air froid

en raison d'une étanchéité à l'air des baies vitrées déficiente, tant dans l'espace salon/cuisine que dans les chambres, ce qui a nécessité, dès le mois de février 2011, la pose de radiateurs d'appoints. En outre, les auteurs des rapports versés à la procédure ont confirmé que le défaut d'étanchéité constaté s'accompagnait également d'une perte du confort acoustique du logement. Le maintien de cette quotité de réduction se justifie également en raison des attentes que pouvaient légitimement nourrir les intimés d'un logement construit selon les standards MINERGIE et dont les exigences en termes d'étanchéité des vitrages et de confort sont accrues. Cela étant, l'ajout de chauffages d'appoint dès le mois de février 2011 a permis d'amoindrir la sensation de froid ressentie en hiver, si bien qu'une augmentation du pourcentage de réduction ne se justifie pas dans le cas particulier. Il convient néanmoins de préciser que le défaut ne résidait pas dans une défectuosité du système de chauffage ou un manque de température général dans le logement. En effet, les données climatologiques relevées à l'occasion des divers rapports entrepris durant la saison froide, attestent de l'existence d'une température ambiante dans le logement ayant varié entre 21°C et 23/24°C. L'inconfort lié à des courants d'air froid était donc ressenti principalement pendant la période froide et à proximité immédiate des baies vitrées et des fenêtres. Les plaintes des intimés survenaient en effet dès la chute des températures au mois d'octobre et durant l'hiver et portaient essentiellement sur le froid ressenti, ce que les témoins entendus ont confirmé. Ainsi, l'inconfort ressenti était nécessairement d'intensité variable et dépendait directement des températures extérieures. Partant, les premiers juges ne pouvaient appliquer une quotité de réduction unique sans distinguer entre la saison chaude et la saison froide. Il apparaît équitable de maintenir un pourcentage de réduction de 15% durant la saison froide (octobre à avril) et d'allouer, durant la saison chaude (mai à septembre), une réduction de l'ordre de 5%. Le jugement devra être partiellement annulé et les réductions de loyer allouées rectifiées comme suit :

- 26/28 -

C/8944/2012 • 15% de réduction de loyer pour les périodes de février 2011 à avril 2011 (3 mois), d'octobre 2011 à avril 2012 (7 mois), d'octobre 2012 à avril 2013 (7 mois), et d'octobre 2014 à décembre 2014 (3 mois), soit un total de 20 mois, ce qui représente la somme totale de 7'905 fr. (2'635 fr. x 15% x 20), avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013 (intérêts moyens); • 5% de réduction de loyer pour les périodes de mai 2011 à septembre 2011 (5 mois), de mai 2012 à septembre 2012 (5 mois), de mai 2013 au 13 septembre 2013 (4,5 mois) et du 1er mai 2014 au 30 septembre 2014 (5 mois), soit un total de 19,5 mois, ce qui représente la somme totale de 2'569 fr. 12 (2'635 fr. x 5% x 19,5), arrondie à 2'570 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013 (intérêts moyens).

E. 4.5

Reste encore à examiner si la réduction de 5% allouée dès le 1er janvier 2015 et jusqu'à suppression du défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre coulissante doit être confirmée. Comme déjà relevé ci-dessus et retenu justement par les premiers juges, le maintien de cette quotité de réduction se justifie en raison des attentes que pouvaient légitimement nourrir les intimés d'un logement construit selon les standards MINERGIE et le confort accru qui pouvait être attendu. Bien que des travaux aient déjà été entrepris à ce jour dans le logement, notamment sur les deux guichets ouvrant, et qu'aucun autre défaut n'affecte encore le logement, les fuites d'air « parasites » toujours existantes et la perte de qualité acoustique liée à ce défaut d'étanchéité justifient le maintien de la réduction de loyer allouée par les juges de première instance. La réduction de loyer sera accordée pour la

période du 1er janvier 2015 et jusqu'à réparation définitive du défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre, ce qui représente, au 31 juillet 2016, un montant de 2'503 fr. 25 (2'635 fr. x 5% x 19 mois), avec intérêts à 5% dès le 15 octobre 2015 (intérêts moyens).

E. 5

Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2.), la valeur litigieuse de 35'000 fr. dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.

E. 6

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). * * * * *

- 27/28 -

C/8944/2012 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel formé le 31 août 2015 par A_____ et l'appel joint formé le 1er octobre 2015 par C_____ et D_____ contre le jugement JTBL/798/2015 rendu le 29 juin 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/8944/2012-3-OOD. Au fond : Confirme le chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris. Annule ce dispositif pour le surplus et, statuant à nouveau : Réduit de 15% le loyer mensuel net de 2'635 fr. de l'appartement de 6 pièces n° _____ loué par C_____ et D_____ au 2ème étage de l'immeuble sis _____, pour les périodes du 1er février 2011 au 30 avril 2011, du 1er octobre 2011 au 30 avril 2012, du 1er octobre 2012 au 30 avril 2013 et du 1er octobre 2014 au 31 décembre 2014. Condamne A_____ à restituer à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer en découlant, soit la somme de 7'905 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013 (intérêts moyens). Réduit de 5% le loyer mensuel net de 2'635 fr. de l'appartement de 6 pièces n° _____ loué par C_____ et D_____ au 2ème étage de l'immeuble sis _____ pour les périodes du 1er mai 2011 au 30 septembre 2011, du 1er mai 2012 au 30 septembre 2012, du 1er mai 2013 au 13 septembre 2013 et du 1er mai 2014 au 30 septembre 2014. Condamne A_____ à restituer à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer en découlant, soit la somme de 2'570 fr, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2013 (intérêts moyens). Réduit de 5% le loyer mensuel net de 2'635 fr. de l'appartement de 6 pièces n° _____ loué par C_____ et D_____ au 2ème étage de l'immeuble sis _____, dès le 1er janvier 2015 jusqu'à suppression définitive et dans les règles de l'art du défaut d'étanchéité des joints de la porte-fenêtre coulissante.

- 28/28 -

C/8944/2012 Condamne d'ores et déjà A_____ à restituer à C_____ et D_____ le trop-perçu de loyer en découlant pour la période du 1er janvier 2015 au 31 juillet 2016, soit la somme de 2'503 fr. 25, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 octobre 2015 (intérêts moyens). Déboute les parties de toutes autres conclusions. Dit que la procédure est gratuite. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ et Madame Laurence MIZRAHI, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente : Fabienne GEISINGER- MARIETHOZ

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.

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