

GE_GERICHTE ACJC/1496/2013 vom 16. Dezember 2013

GE Cour de justice, 2013-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_1496_2013

FR: GE_GERICHTE ACJC/1496/2013 du 16 décembre 2013

IT: GE_GERICHTE ACJC/1496/2013 del 16 dicembre 2013

Erwägungen

E. 1.1

Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1er janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant, en l'espèce, d'un appel dirigé contre une décision notifiée après le 1er janvier 2011, la présente procédure d'appel est régie par le CPC. En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2008, reste réglementée par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit la loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

E. 1.2

L'appel, qui répond aux exigences minima de motivation prescrites par l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, paru in SJ 2012 I 231), est recevable pour avoir été interjeté dans le délai utile (art. 313 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC) statuant sur des prétentions pécuniaires dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC; in casu, selon les conclusions prises par la locataire en première instance, auxquelles le bailleur s'est opposé : 4'200 fr. de loyer mensuel x 100% [quotité de la réduction de loyer réclamée] x 49.5 mois environ [période allant du 16 août 2007 au 29 juin 2011] = 207'900 fr. ainsi que 4'200 fr. de loyer mensuel x 50% dès le 29 juin 2011, réduction sollicitée jusqu'à l'élimination des défauts).

E. 1.3

La Chambre de céans revoit la présente cause - soumise à la maxime inquisitoire (art. 243 al. 2 let. c cum 247 al. 2 let. a CPC) - avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 10/19 -

C/6751/2008

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir "écarté divers moyens de preuve" dont elle avait sollicité l'administration en première instance. Ce faisant, elle se plaint implicitement d'une violation de l'art. 8 CC, du chef du refus de la mise en œuvre d'un complément d'expertise à celle ordonnée en 2009, voire d'une contre-expertise, ainsi que de l'audition d'un témoin (seules mesures probatoires requises par l'intéressée, auxquelles les premiers juges n'ont pas donné une suite favorable).

E. 2.1

L'art. 8 CC confère un droit à la preuve au justiciable qui offre d'établir un fait pertinent pour l'appréciation de la cause et propose une mesure probatoire adéquate, conformément

aux prescriptions prévues par la loi de procédure applicable (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2; 133 III 295 consid. 7.1 = JdT 2008 I 160). La Cour est tenue d'examiner la régularité des offres de preuve introduites par une partie en première instance à la lumière de l'ancien droit cantonal, lorsque cette législation était applicable devant le Tribunal (art. 404 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 précité consid. 2.5). L'art. 197 al. 1 in fine aLPC, applicable par le renvoi de l'art. 438 al. 1 aLPC, autorisait la preuve par audition de témoins. De surcroît, lorsque le juge estimait ne pas être suffisamment éclairé par le rapport d'un expert qu'il avait mandaté, il pouvait solliciter l'établissement d'un nouveau document, par le même spécialiste ou un autre expert (art. 267 cum art. 438 al. 1 aLPC). En vertu du principe de la bonne foi - applicable en procédure tant sous l'ancien (arrêt du Tribunal fédéral 5A_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3 et les références citées) que sous le nouveau droit (art. 52 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A_906/2012 du 18 avril 2013 consid. 5.1.2; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2) -, un justiciable n'est pas fondé à reprocher à une autorité l'absence d'administration d'une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé en cours de procédure, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (ATF 138 III 374 et arrêt du Tribunal fédéral 5A_597/2007 précités). L'administration d'une preuve peut, au demeurant, toujours être refusée - y compris dans les causes de baux et loyers soumises à la maxime inquisitoire sociale (art. 274d al. 3 aCO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 2.1 in fine) - lorsque le juge parvient à se forger une conviction sur la base des éléments déjà recueillis et estime la mesure requise impropre à modifier son appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_390/2012 précité consid. 2.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3 = JdT 2009 I 303).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante a sollicité, le 3 mars 2010, la mise en œuvre d'un complément d'expertise à celle diligentée en 2009 par N_____, voire d'une

- 11/19 -

C/6751/2008 contre-expertise. Les 5 octobre 2011 et 9 mai 2012, elle a également requis l'audition d'un témoin, lequel n'a, finalement, pas été entendu. Si les premiers juges n'ont pas donné suite à ces demandes, la locataire ne s'est pas opposée à la clôture des enquêtes, ni n'a persisté à requérir, dans ses écritures du 13 novembre 2012, l'administration des mesures probatoires querellées. Ce faisant, elle a renoncé, implicitement à tout le moins, à la mise en œuvre de ces moyens de preuve. Elle ne saurait donc être autorisée à se plaindre, devant la Cour, d'une violation de l'art. 8 CC sur ce point (application du principe de la bonne foi). De surcroît, c'est à bon escient que le Tribunal a estimé, le 5 septembre 2012, que les enquêtes pouvaient être closes, l'ensemble des éléments figurant au dossier permettant de statuer sur les prétentions en réduction de loyer formées par l'appelante (appréciation anticipée des preuves). En effet, comme il sera démontré au considérant 3 infra, la cause est en état d'être jugée, sur l'ensemble des aspects qui demeurent litigieux devant la Cour. Le grief formulé par l'appelante est ainsi infondé.

E. 3

L'appelante conclut à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit réduit dans une proportion de 100% entre le 16 août 2007 - date à laquelle le bailleur a eu connaissance des dégâts survenus en 2006 - et le 29 juin 2011 - époque à laquelle O_____, deuxième expert, a constaté que les parties de l'appartement encore humides en 2009 étaient sèches -, puis de

50% "jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux"; elle requiert également la libération, en sa faveur et à due concurrence, des loyers consignés.

E. 3.1

Dans la mesure où les parties ne contestent pas que les détériorations survenues en 2006 (moquettes et plinthes abîmées au premier étage) et en 2010 (décollement de lamelles au rez-de-chaussée) constituent des défauts de la chose louée, et où elles ne critiquent pas, en appel, la qualification correspondante opérée par les premiers juges, il ne sera pas revenu sur cet aspect (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_69/2011 du 27 février 2012 consid. 2.3).

E. 3.2

L'appelante fait grief au Tribunal de l'avoir déboutée de ses conclusions en réduction de loyer, au motif que les dégâts énoncés supra lui étaient imputables.

E. 3.2.1

Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts qui entravent ou restreignent l'usage de la chose louée, le preneur peut notamment exiger du propriétaire une réduction proportionnelle de loyer (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

- 12/19 -

C/6751/2008 Le défaut ne doit pas nécessairement être imputable au bailleur pour que ce dernier en réponde, ni même réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2 et 4A_43/2009 du 1er avril 2009 consid. 3.2). Le fait qu'il échappe à la sphère d'influence du propriétaire - par exemple parce qu'il trouve sa source dans l'attitude de tiers (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2) ou résulte d'un cas fortuit (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 224 n° 2.3) - n'est pas non plus déterminant. Le bailleur ne peut s'exonérer de prétentions en réduction de loyer que dans l'hypothèse où le locataire est à l'origine des défauts dénoncés (art. 259a al. 1 CO; BOHNET/MONITNI, *op. cit.*, n° 53 ad art. 259d CO). Ce dernier répond seul, en effet, des altérations que lui-même ou l'un de ses auxiliaires - par exemple, un employé (LACHAT, *ibidem*) - a provoquées par un usage négligent, et partant non-conforme au contrat, de la chose louée (SVIT-Kommentar, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire, 2011, n° 4 ad art. 259a CO; LACHAT, *ibidem*). Il incombe au propriétaire de prouver que les altérations litigieuses sont imputables au locataire (art. 8 CC; WEBER, in *Basler Kommentar, OR-I*, 5ème éd., 2011, n° 4 ad art. 259a CO; BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n° 15 ad art. 259a CO).

E. 3.2.2

En l'espèce, les parties s'opposent sur l'origine des défauts apparus en 2006 et 2010 au domicile de l'appelante, la locataire imputant leur survenance à une défectuosité du système de chauffage et l'intimé, à un nettoyage inapproprié des sols par l'appelante, respectivement par son employé de maison. En ce qui concerne, en premier lieu, les dégradations apparues à la fin de l'année 2006, il résulte des trois contrôles effectués, en 2008 sur les conduites de l'immeuble (par M_____ SA) ainsi qu'en 2009 (par l'expert N_____) et en 2011 (à la demande des parties) sur le système de chauffage au sol du premier étage de l'appartement, que ces installations ne présentent pas de fuite ou d'anomalie susceptible d'expliquer l'apparition des dommages concernés. Le fait que certaines quantités d'eau ont été ajoutées

dans la chaufferie de l'im- meuble à la fin des années 2008 et 2009 ne permet pas d'infirmier le résultat de ces tests, les ajouts concernés ayant été opérés de nombreux mois après le premier évènement litigieux, respectivement avant le second. Quant au sinistre qui s'est déclaré le 27 novembre 2006 aux troisième et quatrième étages de l'immeuble, les experts ont estimé peu probable qu'il puisse être à l'origine des dégradations concernées, au motif notamment que le deuxième étage du bâtiment avait été épargné. L'absence d'une déféctuosité décelable au sein de l'immeuble, respectivement du duplex, ne permet pas encore d'imputer à l'appelante l'origine des dégâts survenus

- 13/19 -

C/6751/2008 en 2006, seule hypothèse susceptible d'exclure l'application des art. 259a et ss CO, le bailleur étant tenu de répondre de tout autre défaut, quand bien même il échappe à sa sphère d'influence. La locataire conteste que l'état actuel des moquettes et de certaines plinthes du premier étage résulte d'un nettoyage à l'eau, par son employé de maison, des revê- tements de sol. Ses allégations selon lesquelles une infiltration s'est produite à la fin de l'année 2006, lors de laquelle de l'eau s'est déversée, depuis les plinthes, sur la moquette du couloir - alors en bon état, fait admis par l'intimé -, sont corroborées par les témoignages de E_____ et de F_____, le premier ayant indiqué avoir assisté à la survenance du dégât d'eau concerné et le second, constaté, après avoir été avisé par l'appelante de la situation, que de "l'eau sortait de sous les plinthes"; le fait que les précités sont des connaissances de la locataire ne permet pas, en l'absence d'indice de collusion entre l'appelante et ces personnes et en l'absence également de relation (alléguée et établie) entre les deux témoins - dont les dires se recoupent -, de conférer à leurs déclarations une valeur probante moindre (arrêt du Tribunal fédéral 4A_12/2013 du 27 juin 2013 consid. 2.2.1). Les conclusions de l'expert N_____ n'infirmant pas la survenance d'un tel sinistre. En effet, le constat selon lequel l'humidité présente, en 2009, au premier étage, résulte du versement d'un liquide sur la moquette, fait référence à un agis- sement contemporain de l'appelante, l'humidité actuelle "n'éta[nt] pas un reste de l'incident de 2006". Il ressort, certes, de cette expertise que la locataire a, à une reprise au moins, contrairement à ses dénégations, nettoyé au moyen d'eau, probablement dans le courant de l'année 2009, le revêtement du corridor du premier étage. Les décl- rations des témoins sus-désignés permettent toutefois d'exclure que les dommages survenus en 2006 résulteraient d'un tel comportement. Au regard de ces éléments, il ne saurait être retenu que l'appelante est à l'origine des traces d'humidité, de "couloires" et du gondolement de certaines plinthes, dégradations constatées au premier étage par l'huissier C_____ quelques semaines seulement après le sinistre. Quant à l'apparition de traces brunes - plusieurs halos de surface relativement étendue - sur les moquettes du corridor et de pièces adjacentes, les hypothèses émises par les experts à leur sujet sont contradictoires, N_____ estimant qu'elles pourraient provenir de l'utilisation de produits comportant de l'ammoniac et O_____ d'une interaction de l'eau avec "la colle de pose [du revêtement], (...) la nature des composants de la moquette et/ou (...) un élément chimique". Le bailleur échoue ainsi à apporter la preuve de l'imputabilité de ces traces à sa partie adverse (art. 8 CC).

- 14/19 -

C/6751/2008 Il en va de même en ce qui concerne les dégâts survenus en 2010 - soit le décolle- ment de lames de parquets en trois endroits du rez-de-chaussée - les éléments figurant au dossier (en particulier l'expertise de O_____, laquelle est muette sur l'origine de ces soulèvements) ne permettant pas d'en imputer la survenance à la locataire. Au

contraire, il appert que l'un des trois "points d'humidité" concerné se situait sous l'un des radiateurs, dont il a été constaté, le 18 octobre 2011, qu'un tuyau présentait une fuite (troisième dégât d'eau survenu au domicile de l'appelante, lequel a été réparé par l'intimé); on distingue par ailleurs mal, dans l'hypothèse où les sols auraient été nettoyés à grande eau par la locataire, les raisons pour lesquelles le décollement des lames serait intervenu de manière ciblée uniquement (soit en trois endroits, dont deux sont situés sous des chauffages; cf. à cet égard lettres Cd. et D.db EN FAIT) et aurait engendré des dégâts mineurs seulement (trois lamelles soulevées sous deux radiateurs, selon les photographies prises par O _____). Au vu de ces considérations, la Cour retient que les dégâts survenus en 2006 et en 2010 au domicile de l'appelante ne peuvent être imputés à cette dernière.

E. 3.3

Reste à déterminer si les défauts concernés justifient l'octroi d'une réduction de loyer, le cas échéant dans quelle proportion.

E. 3.3.1

En vertu de l'art. 259d CO, lorsque des défauts excluent ou entravent l'usage pour lequel la chose a été louée, le preneur de bail peut réclamer une réduction proportionnelle du loyer - lequel s'entend net, soit charges non comprises (BONHET/MONITINI, op. cit., n° 18 ad art. 259d CO) - jusqu'à l'élimination des altérations. Une réduction n'est envisageable que dans l'hypothèse où l'usage de la chose est restreint de cinq pour cent au moins (défaut qualifié d'intensité moyenne); une restriction de deux pour cent est toutefois admise (altération mineure; arrêt du Tribunal fédéral 4A_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 4; ATF 135 III 345 consid. 3.2), lorsque l'atteinte - qui peut alors être d'ordre exclusivement esthétique - est permanente (arrêts du Tribunal fédéral 4A_33/2012 du 2 juillet 2012 consid. 5 et 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.4, cette dernière décision admettant une réduction de loyer de 2% en raison de l'état déplorable de la moquette de l'entrée d'un immeuble pendant une période de cinq ans et demi; BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 8 s. ad art. 259d CO). La quotité de la réduction est proportionnelle au défaut. Elle se détermine, en principe, en comparant la valeur objective de l'objet avec et sans l'altération concernée (méthode dite relative ou proportionnelle; arrêt du Tribunal fédéral 4A_222/2012 précité, consid. 2.2; ATF 130 III 504 consid. 4.1). Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer, une appréciation en équité est autorisée; le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la

- 15/19 -

C/6751/2008 casuistique (ibidem); il tient également compte des particularités de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C.219/2005 précité, consid. 2.4 in fine); il peut, par ailleurs, considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.2). Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004 [Genève]); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décollement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189 [Zürich]); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012 [Genève]); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures

sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010 [Genève]); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007 [Genève]); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005 [Genève]); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998 [Genève]). Il incombe au locataire de prouver la restriction de l'usage de la chose louée (art. 8 CC).

E. 3.3.2

En l'espèce, l'infiltration d'eau survenue à la fin de l'année 2006 a occasionné les incommodités suivantes : moquette du couloir du premier étage imbibée d'eau pendant une durée indéterminée; "forte odeur d'humidité" selon les déclarations de G_____, senteur qui semble avoir perduré jusqu'au 9 novembre 2007, date à laquelle H_____ s'est rendue dans l'appartement concerné pour en estimer la valeur et a noté la présence d'une odeur (qu'elle pensait être de l'urine, hypothèse toutefois exclue par l'expertise de N_____); gondolement de certaines plinthes (d'après le premier constat établi par l'huissier C_____); enfin, apparition de halos brunâtres inesthétiques sur les revêtements du corridor et de pièces adjacentes, dont la chambre à coucher de l'appelante (selon le deuxième constat opéré par cet huissier).

- 16/19 -

C/6751/2008 L'ensemble de ces altérations permet de qualifier de moyenne importance les défauts entachant la chose louée. Quant au soulèvement, en 2010, de certaines lames de parquet au rez-de-chaussée, seules trois d'entre elles, situées sous deux radiateurs, se sont décollées - étant précisé qu'aucune information ou détail n'a été donné en ce qui concerne l'étendue des dégâts devant la porte des WC visiteurs -, de sorte que ces défauts, mineurs et au demeurant peu inesthétiques selon les photographies versées au dossier, ne revêtent pas le degré d'intensité requis pour justifier l'octroi d'une réduction de loyer. Compte tenu de la difficulté, dans la présente affaire, de comparer la valeur objective de la chose louée avec et sans les altérations apparues en 2006 - les défauts ayant, notamment, évolué dans le temps -, la Cour appréciera en équité l'étendue de la réduction de loyer à consentir du chef de ces altérations. A cet égard, il convient de tenir compte du fait que les dégâts concernés n'ont affecté, et affectent encore pour certains, une partie seulement du logement, soit essentiellement le corridor et la chambre à coucher de l'appelante, situés au premier étage. L'imbibition de la moquette du couloir, lequel dessert l'ensemble des autres pièces à ce niveau, est propre, selon l'expérience générale de la vie, à engendrer des désagréments fonctionnels. Se sont ajoutés à ceux-ci des inconvénients olfactifs relativement passagers (odeur d'humidité) et esthétiques durables (taches présentes depuis sept ans environ). Le standing du logement concerné (duplex de 153 mètres carrés) doit également être pris en considération pour fixer l'étendue de la réduction. Au vu de ces éléments et de la casuistique énoncée supra, une réduction de loyer de 15 % - quotité qui tient compte de l'ensemble des inconvénients énumérés ci-dessus - sera accordée pour la période allant du 16 août 2007 - date à laquelle le bailleur a été informé de l'existence des défauts - au 9

novembre 2007, jour jusqu'auquel il peut être retenu que l'odeur d'humidité a persisté au regard des éléments figurant au dossier. La réduction de loyer sera ramenée à 3% dès le 10 novembre 2007, seuls des défauts esthétiques (halos brunâtres et état des plinthes), soit des altérations mineures, perdurant depuis lors. Les parties ne contestant pas, devant la Cour, la réduction de loyer de 5% consentie par les premiers juges entre le 18 octobre et le 15 novembre 2011 pour le troisième dégât d'eau (ATF 138 III 374 et arrêt du Tribunal fédéral 5A_69/2011 précités), la quotité de la réduction sera portée à 8% pour cette période (soit 3% pour les défauts inesthétiques évoqués supra + 5% retenus par le Tribunal), puis ramenée à 3% dès le 16 novembre 2011 et jusqu'à complète élimination des dégradations causées par l'infiltration d'eau survenue à la fin de l'année 2006.

- 17/19 -

C/6751/2008

E. 3.4

L'appel étant partiellement fondé, le chiffre 3 de la décision déferée sera annulé et réformé dans le sens qui précède.

E. 4

En l'absence de critique émise en appel contre le raisonnement du Tribunal selon lequel les conditions légales de la consignation sont réalisées, la Cour ne reviendra pas sur cet aspect (ATF 138 III 374 et arrêt du Tribunal fédéral 5A_69/2011 précités). Le chiffre 4 du dispositif querellé - aux termes duquel la libération des loyers consignés en faveur du bailleur a été ordonnée à concurrence de 95% - sera modifié pour tenir compte des quotités et périodes de réduction de loyer retenues supra.

E. 5.1

Au vu du résultat de la procédure - l'appelante n'ayant obtenu que très partiellement gain de cause devant la Cour et le bailleur ayant succombé, en première instance, dans ses conclusions en validation du congé extraordinaire, motivé par les détériorations prétendument causées par l'appelante à la chose louée - et de la teneur de l'art. 447 al. 2 aLPC - disposition qui autorisait la condamnation de la partie succombante aux débours -, le raisonnement des premiers juges (cf. lettre A.ab EN FAIT) selon lequel les frais engagés pour la mise en œuvre des deux expertises doivent être assumés à parts égales entre les parties, est exempt de critique (chiffre 6 du dispositif du jugement).

E. 5.2

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC (RS E 1 05), des frais ne sont pas dus 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. * * * * *

- 18/19 -

C/6751/2008 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ le 28 mai 2013 contre le jugement JTBL/434/2013 prononcé le 25 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6751/2008-2-B. Au fond : Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau sur ces points : Réduit le loyer de l'appartement loué par A_____ au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble sis _____ de 15% pour la période allant

du 16 août 2007 au 9 novembre 2007, de 3% pour la période allant du 10 novembre 2007 au 17 octobre 2011, de 8% pour la période allant du 18 octobre au 15 novembre 2011, puis de 3% dès le 16 novembre 2011 et jusqu'à complète élimination des dégradations causées par l'infiltration d'eau survenue à la fin de l'année 2006. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés (1_____) en faveur de A_____ à due concurrence ainsi que de restituer le solde des montants consignés à B_____. Confirme le jugement entrepris pour le surplus. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Sylvie DROIN

La greffière : Maïté VALENTE

- 19/19 -

C/6751/2008

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.

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