

## **GE\_GERICHTE ACJC/51/2017 vom 16. Januar 2017**

GE Cour de justice, 2017-01-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_ACJC\\_51\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_51_2017)

FR: GE\_GERICHTE ACJC/51/2017 du 16 janvier 2017

IT: GE\_GERICHTE ACJC/51/2017 del 16 gennaio 2017

### **Erwägungen**

#### **E. 2.1**

L'appelante principale conteste l'existence d'un défaut justifiant une réduction de loyer. Selon elle, les taches d'humidité qui sont apparues dans les deux chambres du logement n'ont aucunement dépassé les limites de la tolérance. Elle soutient que lesdits défauts sont superficiels, ce que le témoin F\_\_\_\_\_ avait confirmé. Les juges auraient par ailleurs dû tenir compte du comportement des locataires, qui seraient restés injoignables pendant plusieurs jours à la fin septembre 2014, alors que des travaux de peinture devaient être exécutés rapidement.

- 7/14 -

C/17379/2014

Dans leur appel joint, les intimés font valoir que la réduction de 15% de leur loyer, pendant la période du 1er septembre 2012 au 30 septembre 2014, est insuffisante. Ils se réfèrent à plusieurs décisions de la Cour de justice ou du Tribunal des baux et loyers, à l'issue desquelles une réduction plus importante a été octroyée au locataire, dans des cas de logements subissant des problèmes d'humidité et des moisissures. Selon eux, des défauts importants avaient entravé l'usage de la chose louée, dans le cas d'espèce. Des moisissures sur une grande surface et les odeurs extrêmement désagréables qui s'en dégagent empêchaient d'utiliser deux chambres de leur appartement de cinq pièces. De plus, lorsqu'il pleuvait, des gouttes de pluie coulaient directement dans le logement. Dans ces conditions, une réduction de 35% de loyer est proportionnée.

#### **E. 2.2**

Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (art. 259a al. 1 let. b et art. 259d CO).

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (HIGI, Zürcher Kommentar, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3ème éd., n. 1869, p. 271/272). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (arrêt du 29 mai 1997 précité, consid. 3a et les références). Il peut également résulter de l'usure normale (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 130). Par ailleurs,

la chose louée comprend les installations communes, comme les escaliers et le hall d'entrée (arrêt du Tribunal fédéral du 29 mai 1997 précité, consid. 3a; SVIT-Kommentar, n. 30 ad Vorbemerkungen zu Art. 258-259i OR, p. 232).

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, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

D'après certains auteurs, un défaut purement esthétique, comme des taches sur un tapis, n'affecterait pas l'usage de la chose et ne justifierait donc pas une réduction du loyer (SVIT-Kommentar, n. 7 ad art. 259d CO, p. 306; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 168). Cette affirmation mérite d'être nuancée. Comme déjà relevé, un défaut peut être de nature esthétique. Et il n'est pas d'emblée exclu qu'un tel défaut entrave ou restreigne l'usage de la chose louée. Dans l'arrêt du

- 8/14 -

C/17379/2014 29 mai 1997 précité, le Tribunal fédéral a ainsi admis qu'une moquette très sale dans un hall d'entrée constituait un défaut de la chose louée donnant droit à une réduction du loyer. Depuis la révision entrée en vigueur en 1990, l'ouverture du droit à une réduction du loyer ne suppose plus un « usage notablement amoindri » (cf. art. 255 aCO). Il ne saurait dès lors être question de fixer un taux minimal de réduction du loyer. La nouvelle version de la loi ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donner lieu à l'application de l'art. 259d CO. A cet égard, un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figures : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise.

Conformément à l'art. 259d CO, la réduction du loyer est proportionnelle au défaut. 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, notamment lorsque, comme en l'espèce, le défaut est de moyenne importance. 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 (arrêt précité du 29 mai 1997 consid. 4a).

En ce qui concerne les défauts esthétiques, un loyer a été réduit de 5% en raison de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains (exemple cité in Züst, op. cit., p. 197); une réduction de 10% a été accordée parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient (exemple cité in CORBOZ, op. cit., p. 146); des taches d'eau et une tapisserie détachée ont donné lieu à une réduction de 8% (exemple cité in LACHAT, op. cit., p. 170). Dans l'arrêt précité du 29 mai 1997, le Tribunal fédéral a confirmé une réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'accès « dégoûtants »; la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure (consid. 3b) et les murs étant également souillés (consid. 4c).

S'agissant de défauts occasionnés par des dégâts d'eau, les réductions de loyer suivantes ont été consenties dans la jurisprudence cantonale : 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations à des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour des fenêtres (arrêt de la Cour de justice ACJC/129/2007 du 5 février 2007); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des

- 9/14 -

C/17379/2014 plafonds, ainsi que dans une armoire (arrêt de la Cour de justice ACJC/447/2005 du 11 avril 2005); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; arrêt de la Cour de justice ACJC/246/1998 du 16 mars 1998); 40% en raison d'infiltrations d'eau dans quatre pièces de l'appartement à quelques endroits bien précis (angle d'une fenêtre, embrasure d'une porte, plafond cloqué etc.) et de la nécessité de placer des baquets près des fenêtres pour récupérer l'eau pendant les intempéries (arrêt de la Cour de justice ACJC/131/2007 du 5 février 2007).

Une réfection qui n'est efficace que durant un laps de temps limité et qui doit être répétée à intervalles réguliers ne saurait être qualifiée de remise en état suffisante, lorsqu'il est possible de faire mieux à un coût raisonnable (arrêt du Tribunal fédéral 4A 628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1).

### **E. 2.3**

Il ressort en l'espèce des pièces et des photographies produites que deux pièces de l'appartement loué par les intimés connaissent des problèmes d'humidité relativement importants depuis en tout cas l'été 2012. Une tache de moisissure s'est formée au plafond d'une des chambres, dont une partie s'est écroulée. Une autre pièce a également été touchée. Deux pièces de l'appartement ont ainsi été atteintes par des infiltrations d'eau et des moisissures, dans un des angles du plafond. Des craquelures sont apparues, entraînant la chute régulière de morceaux de peinture ou de plâtre. L'ampleur des infiltrations d'eau ainsi que des moisissures est attestée par plusieurs photographies, que le gérant de l'immeuble, entendu comme témoin, a reconnue comme conforme à ce qu'il avait constaté lui-même, avec la réserve que certaines images prises en gros plan pouvaient donner l'impression de dégâts plus importants qu'ils ne l'étaient en réalité. En comparant les photographies entre elles, il est dès lors toutefois possible d'apprécier l'ampleur des surfaces touchées par l'humidité, contrairement à ce que prétend l'appelante.

Il ne s'agit manifestement pas là d'un menu défaut, qui devrait rester à la charge du locataire (art. 259 CO).

Ces défauts se sont de plus prolongés sur une durée conséquente puisque, après les premiers travaux d'étanchéité réalisés en 2011, des taches d'humidité sont à nouveau apparues dès l'été 2012. Les intimés ont alors informé la représentante de l'appelante, par téléphone, qui n'a toutefois entrepris de nouveaux travaux d'étanchéité qu'en septembre ou octobre 2014. Il s'est donc écoulé un peu plus de deux ans sans que la bailleresse, pourtant avisée, ne prenne les mesures nécessaires pour corriger les défauts d'étanchéité dont elle connaissait pourtant l'existence.

- 10/14 -

C/17379/2014

Quant à l'attitude des intimés dans le courant de septembre 2014, elle n'a eu d'influence ni sur l'importance du défaut et sur son ampleur, ni sur le délai dans lequel la bailleuse a fait réaliser les réparations nécessaires. Le témoin F\_\_\_\_\_ a de plus indiqué ne pas avoir eu, de manière générale, de problème dans ses contacts avec les intimés. Le fait qu'il ne soit pas parvenu à les joindre pendant une semaine, à une occasion en octobre 2014, ne démontre aucunement que ceux-ci auraient bloqué ou ralenti la réalisation des travaux nécessaires.

Il découle de ce qui précède qu'entre le 1er septembre 2012 et le 30 septembre 2014, le logement loué était atteint par des défauts d'humidité assez importants, justifiant une réduction de loyer.

### **E. 3.1**

Les parties s'opposent sur l'ampleur de la réduction du loyer à accorder aux intimés. L'appelante soutient que cette réduction ne devrait pas dépasser 5%, dans la mesure où le défaut était circonscrit dans deux pièces sur les cinq que compte l'appartement, qu'il était superficiel puisqu'il consistait en de simples taches d'humidité localisées dans deux coins des deux chambres, et que l'usage de l'appartement n'aurait pas été restreint ni limité en raison de ces taches. Elle se réfère à deux arrêts de la Cour de céans qui ont accordé des réductions de 8% pour des cas d'infiltrations d'eau ou d'humidité que l'appelante affirme être plus graves que le cas d'espèce.

De leur côté, les intimés ont déposé un appel joint et concluent à une réduction de loyer de 35%, du 1er septembre 2012 au 31 mai 2015. Ils soutiennent que les moisissures dans les deux pièces étaient « très répandues » et qu'il s'en dégageait des odeurs « extrêmement désagréables », ce qui les empêchait d'utiliser les deux chambres en question. Ils ont dû supporter la réalisation de travaux à deux reprises, ainsi que de « nombreux tests et visites ». Ils mentionnent plusieurs jugements du Tribunal des baux et loyers ou arrêts de la Cour de céans à l'issue desquels des réductions de 10% à 40% ont été prononcées en raison de taches d'humidité autour des fenêtres ou dans les placards, d'importants problèmes d'humidité et de moisissures dues à un défaut structurel du bâtiment, ou de défauts d'humidité dans deux pièces et la salle de bains d'un appartement de quatre pièces.

### **E. 3.2**

Il ressort en l'espèce du dossier, et notamment des photographies produites, que des taches d'humidité s'étaient formées dans une surface relativement circonscrite autour d'un angle du plafond de deux pièces de l'appartement loué. Si les problèmes à l'origine de ce défaut étaient relativement importants, l'utilisation des deux chambres susmentionnées ne paraît pas avoir été entravée, en dehors des périodes pendant lesquelles des gouttes de pluie tombaient dans les chambres, lorsqu'il y avait des précipitations. Les intimés n'ont d'ailleurs eux-mêmes pas fait mention, en première instance, du fait que l'une ou l'autre de ces pièces aurait été inutilisable, même partiellement ni même pendant de courtes périodes. Ils

- 11/14 -

C/17379/2014 n'ont indiqué que les défauts liés à l'humidité « dégageaient une odeur désagréable », pour la première fois, qu'au cours de l'audience des débats principaux du 15 septembre 2015 devant le Tribunal des baux et loyers, ce qui permet de retenir que le dégagement d'odeurs n'était pas si intense qu'ils le prétendent en appel. Quant aux visites effectuées sur place, dans les locaux loués, elles ne consistent, à teneur du dossier, qu'en

celles effectuées par le gérant de l'immeuble et celles inhérentes à la réalisation des travaux de réfection des peintures, en septembre ou octobre 2014, puis en mai 2015. Elles représentent une certaine gêne, mais sans que celle-ci puisse être qualifiée d'excessive ni d'intense.

Dans ce contexte, l'entrave subie par les intimés à l'utilisation de la chose louée n'apparaît pas si grave qu'elle puisse être comparée à une impossibilité d'utiliser une des chambres concernées par les infiltrations d'eau, même pendant une durée limitée. La situation du logement ici en cause est celle d'un appartement ayant subi des taches d'humidité à des endroits précis de deux chambres à coucher, auxquelles s'ajoutent des craquelures et l'apparition, lors de précipitations, de gouttes d'eau nécessitant de placer des bassines pour éviter des dégâts supplémentaires. Par rapport à d'autres cas traités par la jurisprudence, les défauts semblent dès lors d'une ampleur limitée.

Par ailleurs, les inconvénients subis par les intimés se sont étalés sur un peu plus de deux ans, soit du courant août 2012 à septembre ou octobre 2014, lorsque les travaux d'étanchéité de la terrasse située au-dessus du logement des intimés ont été terminés. Cette longue durée pendant laquelle le problème d'étanchéité est demeuré tel quel sans intervention efficace de l'appelante ou de ses représentants est à prendre en considération en défaveur de celle-ci. Le défaut est donc d'une certaine importance pour le motif supplémentaire qu'il a perduré, sans raison sérieuse, pendant une longue période.

L'appelante ne peut enfin rien tirer en sa faveur du fait qu'en novembre 2014 les intimés ont formulé une proposition transactionnelle, qui est demeurée sans suite.

En définitive, le recours à une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, étant admissible dans les cas de figure similaires à celui d'espèce, une réduction de loyer de 15%, pour la période du 1er septembre 2012 au 30 septembre 2014, apparaît comme adéquate et proportionnée aux circonstances.

#### **E. 4**

pièces ont conduit à une réduction de 8%, et la présence de plusieurs plafonds tachés et de papier peint décollé à un loyer réduit de 10%.

Face à ces exemples comparables, l'état de l'appartement des intimés après la fin septembre 2014 présentait des défauts esthétiques d'une certaine ampleur, justifiant une réduction de loyer, comme l'ont retenu à bon droit les premiers juges.

La quotité de cette réduction ne saurait être aussi importante que celle appliquée à la période précédente, pendant laquelle deux des chambres de l'appartement subissaient des infiltrations d'eau, ainsi qu'une humidité excessive. En définitive, s'agissant d'un défaut esthétique qui existait depuis de nombreux mois, que l'appelante a largement tardé à réparer, une réduction de loyer de 5% apparaît à nouveau comme adaptée à la gêne subie par les intimés, et conforme aux pourcentages retenus par la jurisprudence dans des cas similaires.

L'appel et l'appel joint sont dès lors également mal fondés sur ce point.

Le jugement entrepris sera par conséquent confirmé.

#### **E. 4.1**

L'appelante conteste ensuite la réduction de loyer de 5% accordée aux intimés pour la période allant du 1er octobre 2014 au 31 mai 2015. Elle considère que les problèmes d'étanchéité auraient été entièrement résolus, au plus tard, à la fin septembre 2014. Par la suite, il n'existait selon elle plus aucun défaut dans l'objet loué.

- 12/14 -

C/17379/2014

#### **E. 4.2**

Il résulte des photographies produites par les intimés à l'audience du 30 avril 2015 que les plafonds des deux chambres à coucher présentaient des taches et des craquelures encore relativement importantes, malgré la réfection des peintures des plafonds effectuée, une première fois, en septembre ou octobre 2014. L'appelante a elle-même admis, à cette même audience, que ces peintures avaient été refaites « prématurément ». Entendu à l'audience du 15 septembre 2015, le témoin F\_\_\_\_\_, en charge de la gérance de l'immeuble, a confirmé avoir reçu comme instruction de l'appelante de faire repeindre les plafonds, dès l'automne 2014, même si ceux-ci n'étaient pas encore secs, « en sachant qu'il faudrait les faire repeindre une deuxième fois ».

C'est donc en contradiction avec ses propres déclarations devant les juges de première instance, ainsi qu'avec les propos du témoin F\_\_\_\_\_, que l'appelante soutient que tous les défauts dont se sont plaints les intimés auraient intégralement disparus suite aux travaux réalisés au cours de l'été 2014. Si tel avait été véritablement le cas, on ne comprendrait pas pour quel motif l'appelante aurait fait réaliser des travaux de peinture dans la semaine du 18 au 22 mai 2015.

Les infiltrations d'eau ayant été éliminées courant septembre 2014, il ne subsistait que des défauts d'ordre esthétique pour la période s'étendant jusqu'au 31 mai 2015. La jurisprudence a admis qu'un tel défaut pouvait donner droit à une réduction de loyer, dès lors que la chose louée ne présente plus une qualité qui avait été convenue. Selon la casuistique citée par BOHNET et MONTINI (cf. Droit du bail à loyer, commentaire pratique, Bâle 2010, ad art. 259d, n. 66), des saletés sur les stores extérieurs d'un magasin de vêtements ont entraîné une réduction de loyer de 3%. Des taches d'eau et des tapisseries décollées dans un appartement de

#### **E. 5**

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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \*

- 14/14 -

C/17379/2014 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 15 janvier 2016 par A\_\_\_\_\_ SA et l'appel joint interjeté le 18 février 2016 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement JTBL/1260/2015 rendu le 25 novembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/17379/2014-4. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Messieurs Nicolas DAUDIN et Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté

VALENTE, greffière.

La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE

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.

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

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