

GE_GERICHTE ACJC/649/2025 vom 13. Juni 2025

GE Cour de justice, 2025-06-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_649_2025

FR: GE_GERICHTE ACJC/649/2025 du 13 juin 2025

IT: GE_GERICHTE ACJC/649/2025 del 13 giugno 2025

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). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). En l'espèce, les dernières conclusions de l'appelante en première instance portaient notamment sur le paiement de sommes supérieures à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc ouverte.

E. 1.2

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 14/19 -

C/29963/2018

E. 2

Dans son courrier du 20 février 2025, déposé après que la cause a été gardée à juger par la Cour, l'appelante a notamment invoqué des faits nouveaux.

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 instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC). Toutefois, lorsque l'autorité d'appel a commencé les délibérations, les parties ne peuvent plus invoquer de faits ou moyens de preuve nouveaux, même s'ils remplissent les conditions de l'art. 317 CPC. Dans cette phase en effet, la matière du procès doit être fixée de façon définitive, en sorte que le tribunal délibère la cause sans retard et

qu'un jugement puisse être rendu rapidement. Il ne doit pas être possible de revenir à l'administration des preuves par l'invocation de novas et ainsi de provoquer l'interruption des délibérations. La phase des délibérations commence dès la clôture d'une éventuelle audience d'appel (cf. ATF 138 III 788 consid. 4.2) ou lorsque la juridiction d'appel annonce formellement qu'elle considère la cause en état d'être jugée et qu'elle passe aux délibérations (ATF 142 III 413 in JdT 2017 II 153 consid. 2.2.5).

E. 2.2

En l'espèce, l'intégralité des allégués contenus dans le courrier de l'intimée du 20 février 2025 sont irrecevables, indépendamment de la question de savoir s'il s'agit de vrais novas. Ce courrier a en effet été produit alors que la cause avait été mise en délibération le 22 janvier 2025.

E. 3

L'appelante se plaint d'une constatation arbitraire des faits, reprochant aux premiers juges d'avoir retenu que l'intimée avait pris des mesures pour effectuer les travaux nécessaires et qu'elle avait elle-même « interféré ou a fortiori bloqué l'exécution des travaux ». Elle reproche également au Tribunal d'avoir fixé une réduction de loyer insuffisante, eu égard aux nuisances subies. Sur appel joint, l'intimée conclut à ce qu'aucune réduction ne soit admise en faveur de l'appelante. Les griefs de l'appelante portant en réalité sur l'appréciation des faits par le Tribunal et non sur leur constatation, ils seront traités ci-après, conjointement aux griefs sur l'application du droit. 3.1.1 Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b) et des dommages-intérêts (let. c). Il peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

- 15/19 -

C/29963/2018 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 et les références citées). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (arrêt du Tribunal fédéral 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1). Il peut consister en des défauts matériels tels que des infiltrations d'eau ou des moisissures sur les murs (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2019, p. 268). La présence d'humidité provoquant l'installation récurrente de moisissures sur les murs et plafonds de différentes pièces est également constitutive d'un défaut (ACJC/1840/2019 du 16 décembre 2019). Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées; ACJC/1844/2020 du 22 décembre 2020). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1 et 4A_577/2016 du

25 avril 2017 consid. 3.1). 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. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort (LACHAT, op. cit., pp 273 et 274; AUBERT, Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 41 ad art. 258 CO). Le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire (art. 8 CC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_226/2022 du 27 septembre 2022 consid. 3.1.1). Lorsque le bailleur procède à des travaux destinés à résoudre le défaut reconnu comme tel, il lui incombe, si le locataire conteste l'efficacité des travaux et que la situation reste litigieuse, de démontrer que le défaut préalablement admis est réparé et que l'objet loué est désormais conforme à l'usage convenu (AUBERT, op. cit., n. 56 ad art. 258 CO). 3.1.2 Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci (art. 259d CO).

- 16/19 -

C/29963/2018 La réduction de loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment lorsque l'intensité des nuisances est variable et se prolonge sur une longue période; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2; 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 et 2.4). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (LACHAT, op. cit., p. 316; AUBERT, op. cit., n. 21 ad art. 259d CO). Le défaut n'a pas, pour ouvrir le droit à la réduction de loyer, à constituer un empêchement de l'usage de la chose louée. Un défaut qui en entrave ou restreint l'usage peut donner lieu à une réduction de loyer (AUBERT, op. cit., n. 9 ad art. 259d CO). La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, op. cit., p. 316). La jurisprudence en la matière est vaste et variée. La jurisprudence retient généralement des réductions comprises entre 8 et 15% dans le cadre de défauts d'ordre essentiellement esthétique (usure générale dépassant la durée de vie des installations, dégradation consécutive à des problèmes d'étanchéité) (LACHAT, op. cit., p. 316 ss; ACJC/124/2005 du 14 février 2005) lesquelles peuvent également être moins élevées (par exemple : 3% pour des cloques sur le plafond de la chambre à coucher et du salon; ACJC/1025/2004 du 6 septembre 2004). Selon la casuistique, les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties pour des problèmes liés à l'humidité, la présence de moisissures ou de taches sur les murs : humidité excessive affectant l'appartement et présence de moisissures, d'une étendue importante, localisées dans les angles entre les murs et entre les murs et le plafond, ceci dans deux pièces sur trois, ayant entraîné un inconfort physique, une atteinte potentielle à la santé et une gêne de caractère esthétique : 30% (ACJC/496/2018 du 23 avril 2018); 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 : 15% (ACJC/447/2005); infiltrations d'eau et humidité excessive sur une durée de deux ans dans un appartement de cinq pièces, ayant provoqué des taches à des

endroits précis de deux chambres à coucher, des craquelures et l'apparition, lors de précipitations, de

- 17/19 -

C/29963/2018 gouttes d'eau nécessitant de placer des bassines pour éviter des dégâts supplémentaires : 15% (ACJC/51/2017 du 16 janvier 2017); présence d'humidité provoquant l'installation récurrente de moisissures sur les murs et plafonds de différentes pièces, constituant un défaut de confort du logement et un défaut esthétique, ayant entraîné des travaux de nettoyage et de nombreuses interventions dans l'appartement : 10% (ramené à 5% ultérieurement) (ACJC/1840/2019 du 16 décembre 2019); plusieurs murs tachés, sol détériorés : 15%; plafonds de plusieurs pièces tachés, papier-peints décollés : 10%; changement de baignoire, enlèvement des catelles, trous dans le mur : 10%; taches d'eau et tapisserie décollée dans un logement : 8% (ACJC/894/2019 du 24 juin 2019 consid. 4.1).

3.1.3 Conformément à l'art. 257h al. 1 CO, le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier au défaut de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. En raison de cette obligation, le locataire peut être amené à se montrer actif, par exemple en déplaçant ses meubles pour permettre des travaux de peinture. L'étendue du devoir de coopérer du locataire dépendra cependant des circonstances, dont celles propres à sa personne (LCHAT, op. cit., p. 288). Est contraire à la bonne foi l'attitude du locataire qui ne réagit pas aux demandes de fixation d'un rendez-vous pour l'exécution de travaux ou qui les repousse sans raison (ACJC/1014/2002 du 9 septembre 2002). Dans ce cas, le locataire ne saurait faire valoir la continuation d'une réduction de loyer et la consignation de loyer sans commettre un abus de droit (AUBERT, op. cit, n. 24 ad art. 257h CO).

E. 3.2

En l'espèce, le logement litigieux présente des défauts liés à une humidité excessive et à la présence de moisissures en plusieurs endroits. La cause exacte du défaut n'a pas pu être déterminée. Cela étant, l'intimée a entrepris des démarches afin d'y remédier, notamment par l'installation de la centrale d'aération K_____. L'appelante a toutefois déclaré en audience qu'elle avait rapidement débranché cet appareil après sa mise en service, et ce, en dépit des instructions qui lui avaient été données pour garantir son bon fonctionnement. Elle n'a pas remis en cause l'efficacité de l'appareil pour justifier son débranchement, invoquant uniquement une gêne personnelle. Elle a, en outre, expressément refusé, en audience également, l'installation d'un dispositif permettant une mesure continue du taux d'humidité dans l'appartement, n'acceptant que des mesures ponctuelles. Par ailleurs, l'ensemble des témoins entendus au cours de la procédure ont relevé les difficultés rencontrées dans la collaboration avec l'appelante, laquelle n'a pas donné suite aux demandes de rendez-vous, ne s'est pas conformée aux instructions reçues et a adopté une attitude rigide, entravant ainsi la réalisation des travaux qu'elle réclame pourtant depuis de nombreuses années, et ce, alors même qu'elle consigne l'intégralité de son loyer depuis mars 2018.

- 18/19 -

C/29963/2018 Dès lors, l'appréciation des faits par le Tribunal ne prête pas le flanc à la critique, celui-ci ayant justement retenu que l'intimée avait commencé à entreprendre les travaux nécessaires, lesquels ont été empêchés par l'attitude de l'appelante. C'est donc à juste titre que le Tribunal l'a déboutée de ses conclusions tendant à l'exécution de ces travaux. S'agissant de la réduction de loyer, le Tribunal a fixé celle-ci à 15% pour la période allant du 21 mars 2018 au 14 juin 2022, en prenant en compte l'ensemble des défauts

affectant le logement ainsi que l'attitude obstructive de l'appelante. Ce faisant, il a exercé son pouvoir d'appréciation et les arguments avancés tant par l'appelante que par l'intimée ne permettent pas de conclure à une violation du droit. En effet, l'octroi d'une réduction de loyer apparaît justifié, dès lors que l'intimée ne s'est limitée qu'à des mesures mineures avant l'installation de la centrale d'aération, et ce malgré l'injonction qui lui avait été adressée par la Police du feu dès le 28 novembre 2019 de garantir une ventilation naturelle suffisante dans les pièces concernées. La quotité retenue s'inscrit par ailleurs dans la ligne jurisprudentielle de la Cour, s'agissant principalement de défauts d'ordre esthétique. L'inspecteur de la Police du feu a d'ailleurs relevé que ces défauts laissaient penser à un manque d'aération ou d'occupation des lieux. Il est dès lors pour le moins paradoxal que l'appelante ait refusé la mise en place d'un dispositif de mesure hygrométrique en continu pour écarter cette hypothèse. Enfin, s'agissant du dies ad quem, au vu de l'ensemble des éléments précités, l'appréciation du Tribunal ne consacre pas de violation de son pouvoir d'appréciation. Ni l'appel ni l'appel joint ne sont dès lors fondés sur ce point et le jugement entrepris sera par conséquent intégralement confirmé.

E. 4

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). * * * * *

- 19/19 -

C/29963/2018 PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers :

A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 27 juin 2024 par A_____ et l'appel joint formé le 13 novembre 2024 par B_____ contre le jugement JTBL/543/2024 rendu le 22 mai 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29963/2018. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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; Madame Nevena PULJIC et Madame Sarah ZULIAN-MEINEN, juges assesseurs; Madame Victoria PALAZZETTI, greffière.

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.