

GE_GERICHTE C/10959/2016 vom 16. Dezember 2019

GE Cour de justice, 2019-12-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_10959_2016

FR: GE_GERICHTE C/10959/2016 du 16 décembre 2019

IT: GE_GERICHTE C/10959/2016 del 16 dicembre 2019

Regeste

BAIL À LOYER;DÉFAUT APPARENT;INFILTRATION DE SUBSTANCES;TRAVAUX D'ENTRETIEN(EN GÉNÉRAL);CONSIGNATION EN JUSTICE | CO.259; CO.259d

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 16.12.2019 C/10959/2016

BAIL À LOYER;DÉFAUT APPARENT;INFILTRATION DE SUBSTANCES;TRAVAUX D'ENTRETIEN(EN GÉNÉRAL);CONSIGNATION EN JUSTICE | CO.259; CO.259d

C/10959/2016 ACJC/1846/2019 du 16.12.2019 sur JTBL/179/2019 (OBL) , JUGE
Descripteurs : BAIL À LOYER;DÉFAUT APPARENT;INFILTRATION DE SUBSTANCES;TRAVAUX D'ENTRETIEN(EN GÉNÉRAL);CONSIGNATION EN JUSTICE Normes : CO.259; CO.259d En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/10959/2016 ACJC/1846/2019
ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 16 DECEMBRE 2019 Entre Monsieur A_____ et Madame B_____ , domiciliés _____ , _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 mars 2019, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile, et 1) C_____ SA, 2) COMMUNE DE D_____ , intimées, comparant toutes deux par Me Pascal PETROZ, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elles font élection de domicile. EN FAIT A. Par jugement JTBL/179/2019 du 6 mars 2019, reçu par A_____ et B_____ le 8 mars suivant, le Tribunal des baux et loyers, statuant par voie de procédure simplifiée, a débouté les précités de leurs conclusions en exécution de travaux, en réduction de loyer et en validation de la consignation (ch. 1 du dispositif), a ordonné en conséquence aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en faveur de la E_____ et la COMMUNE DE D_____ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance, les premiers juges ont retenu que la cause de la présence d'humidité dans l'appartement résidait probablement dans la chaleur excessive y régnant ainsi que dans le manque d'aération, comportements imputables à A_____ et B_____. Ceux-ci devaient ainsi être déboutés de l'ensemble de leurs conclusions. B. a. Par acte expédié le 8 avril 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après également les locataires) ont formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Ils ont conclu à ce que la Cour condamne la E_____ et la COMMUNE DE D_____ (ci-après également les bailleuses) à exécuter tous travaux propres et nécessaires à supprimer définitivement les infiltrations d'eau se produisant dans la chambre à coucher et à remettre intégralement en état cette pièce (isolation et peinture),

leur accorde une réduction de loyer de 25% du 19 janvier 2016 jusqu'à complète exécution des travaux, valide la consignation du loyer effectuée dès mai 2016 et les autorise à effectuer les travaux aux frais des bailleuses en prélevant le "montant dû" sur les loyers consignés. Ils ont fait grief au Tribunal d'avoir violé la loi en retenant qu'ils étaient responsables du défaut et en les déboutant de leurs conclusions. b. Dans leur réponse du 27 mai 2019, les bailleuses ont conclu à la confirmation du jugement entrepris. Elles ont réaffirmé l'absence d'infiltrations d'eau, laquelle est confirmée par les pièces versées à la procédure. c. Par réplique du 1^{er} juillet 2019, les locataires ont persisté dans leurs conclusions. Ils ont souligné que les bailleuses avaient pris l'engagement, entériné par procès-verbal du 29 septembre 2017, de procéder à l'isolation et à la peinture de la chambre, lequel n'avait pas été exécuté. d. Par pli du 7 août 2019, les bailleuses ont informé la Cour de ce qu'elles persistaient dans leurs conclusions. e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 12 août 2019 de ce que la cause était gardée à juger. C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure : a. A _____ et B _____ sont locataires d'un appartement de quatre pièces au sixième étage de l'immeuble sis 1 _____ à D _____ (GE), immeuble propriété de la C _____ SA et de la COMMUNE DE D _____, géré par la régie F _____ (ci-après "la régie"). La date de conclusion du contrat ne résulte pas de la procédure. Le loyer de l'appartement a été fixé à 12'252 fr. par année et les charges à 1'776 fr. par année dès le 1^{er} janvier 1999. b. En septembre 2012, les locataires se sont plaints auprès de la régie d'infiltrations d'eau dans la chambre de leur fils. Ils ont adressé une nouvelle plainte en ce sens à la régie le 30 juin 2014. Par pli du 27 octobre 2014, le conseil des locataires a indiqué à la régie que ces derniers sollicitaient depuis plusieurs années l'exécution de travaux en raison de moisissures présentes dans l'une des chambres, provenant d'infiltrations d'eau dans le logement situé au-dessus du leur. Le même problème était survenu dix ans auparavant et avait été résolu. Les bailleuses ont été mises en demeure de procéder aux travaux nécessaires visant à régler ce problème. A la suite de l'introduction d'une procédure par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après "la Commission"), les bailleuses ont, par pli du 14 avril 2015, indiqué au représentant des locataires que les travaux extérieurs (fissures en façade) seraient effectués en même temps que le remplacement des fenêtres de l'immeuble. Le 10 juin 2015, les bailleuses se sont engagées à faire procéder aux travaux nécessaires à la réfection de la pièce touchée (ponçage et imprégnation du parquet, peinture des boiseries abîmée) et à accorder une indemnité forfaitaire de 3'500 fr. aux locataires. c. Le 19 janvier 2016, le conseil des locataires a informé la régie de ce que de nouvelles taches de moisissures étaient apparues dans la même pièce de l'appartement. Il l'a mise en demeure de prendre immédiatement les mesures nécessaires pour supprimer la cause de ces moisissures et de remettre en état la pièce touchée dans un délai de trente jours, sous menace de consignation des loyers. Par courrier du 12 février 2016, le conseil des locataires a indiqué à la régie qu'elle avait procédé à deux visites du logement, sans avertissement préalable, et a contesté que ces derniers soient responsables de l'état de la chambre, motif pris de l'absence d'aération de l'appartement, contrairement à ce que la régie leur avait indiqué. Il était rappelé que par le passé, la régie avait admis que l'humidité et les moisissures étaient dues à une infiltration d'eau survenant par la façade. Aucune réponse n'a été donnée à cette correspondance. d. Le 4 avril 2016, le conseil des locataires a relancé la régie en joignant des photos de la pièce touchée. e. Faute de réponse de la régie, les locataires ont consigné leur loyer dès le mois de mai 2016 (compte 2 _____). f. Par requête déposée le 30 mai 2016 par-devant la Commission, les locataires ont conclu à la condamnation des bailleuses à

exécuter tous les travaux nécessaires pour mettre définitivement fin aux infiltrations d'eau dans l'une des chambres à coucher et pour remettre en état cette pièce, à l'octroi d'une réduction de loyer de 25% du 19 janvier 2016 jusqu'à la fin des travaux, et à la validation de la consignation des loyers. Une première audience de conciliation s'est tenue le 12 septembre 2016, lors de laquelle les bailleuses se sont engagées à exécuter les travaux de comblement des fissures en façade extérieure et de remplacement des joints de la façade, ainsi qu'à continuer les investigations pour trouver la source des infiltrations, dans l'hypothèse où ces travaux ne devaient pas suffire à les éradiquer. Lors de la seconde audience de conciliation du 4 novembre 2016, il a été constaté que des travaux avaient été commandés par la régie et allaient être effectués. g. Le 13 décembre 2016, la société G_____ a envoyé sa facture à la régie, d'un montant de 2'376 fr., relative à la mise en place de joints sur la toiture. h. Lors de la troisième audience de conciliation du 28 avril 2017, les locataires ont soutenu que les travaux entrepris n'avaient pas eu l'effet escompté, l'humidité et les moisissures étant toujours présentes. Les bailleuses se sont engagées à envoyer un représentant de la régie dans l'appartement pour constater l'état des murs et du plafond et pour envisager d'autres mesures à prendre. i. En juin 2017, la société H_____ a procédé à la dépose du caisson de store, à la pose d'isolation sur la dalle en béton et à la repose du caisson du store. Elle a adressé le 8 juin 2017 à la régie sa facture de 754 fr. 60. A l'audience de conciliation du 9 juin 2017, l'exécution des travaux précités a été constatée. Les bailleuses se sont engagées à repeindre la chambre. j. Les 25 et 27 septembre 2017, la société I_____ a procédé à des recherches d'infiltrations d'eau tant dans l'appartement des locataires que dans le logement de la voisine du dessus (J_____). Elle avait constaté des traces de moisissures au niveau du plafond dans l'appartement des locataires. Elle n'avait cependant pas constaté de trace d'humidité ou de problème pouvant être à l'origine d'une infiltration d'eau. Elle avait posé une isolation thermique au fond et sur les parois verticales du bac à fleurs sur la terrasse, afin d'éviter un pont thermique et un phénomène de condensation. Un joint silicone au niveau des plinthes avait également été posé. I_____ a adressé le 28 septembre 2017 à la régie une facture de 847 fr. 80. k. Lors de la cinquième audience de conciliation du 29 septembre 2017, les bailleuses se sont engagées à effectuer des travaux d'assainissement dans la chambre en cause, une isolation complémentaire devant être installée sur le plafond pour enrayer le pont de froid, avant la réfection de la peinture de l'ensemble de la pièce. l. Non conciliée à l'audience du 18 décembre 2017, la cause a été portée devant le Tribunal le 1^{er} février 2018. Les locataires ont persisté dans les conclusions prises le 30 mai 2016 et requis l'autorisation d'effectuer les travaux aux frais de la bailleuse en prélevant le montant de ceux-ci sur les loyers consignés. m. Les 4 et 20 avril 2018, l'entreprise K_____ a procédé à un contrôle visuel tant de l'appartement des locataires que de la terrasse située au-dessus. Elle avait constaté un léger pont thermique au plafond. Lors de ses interventions, les réglettes étaient fermées. La société avait conseillé à la régie d'indiquer aux locataires de laisser ces réglettes ouvertes afin de renouveler l'air de l'appartement. Selon les locataires, lors de pluies, l'humidité était importante, voire "insupportable" dans la chambre en cause. La société proposait de réaliser un essai d'eau sur la façade et un contrôle au moyen d'une caméra thermique, pour examiner cette problématique. Le 2 mai 2018, l'entreprise a fait parvenir à la régie sa facture, d'un montant de 743 fr. 15. n. L'essai d'eau a eu lieu le 9 mai 2018 sur différents éléments façade, bac à fleurs et terrasse du 7^{ème} étage de l'immeuble. Selon le rapport établi le 30 mai 2018 par la société, des essais d'eau avaient été effectués sur toutes les zones possibles d'entrée d'eau, en présence du locataire et d'un représentant de la régie et aucune infiltration d'eau n'avait

été détectée. La société a donc conclu qu'au vu de la quantité d'eau injectée, aucune infiltration ne subsistait dans les chambres de l'appartement. Le problème avait apparemment été résolu avant son intervention. La société a rendu la régie attentive au fait que lors de son intervention, la température de la chambre était à 27 degrés ce qui expliquait la formation d'humidité dans la pièce. Une facture de 807 fr. 75 a été adressée à la régie à la suite de cette intervention. L_____, employé de K_____ depuis 2005, entendu en qualité de témoin, a déclaré qu'il était intervenu dès avril-mai 2018 sur la terrasse de J_____. Lors de la première intervention, de l'humidité et de la condensation au niveau du plafond, dans un angle de mur, dans les deux chambres, avaient été constatées. Lors de la seconde intervention, aucune infiltration d'eau depuis l'extérieur n'avait été constatée, après les essais d'eau. Des tests avec des caméras thermiques avaient été faits. L'existence d'un pont thermique avait ainsi été exclue. Lors des tests, il faisait 27 degrés dans l'appartement des locataires, soit une température excessive. Selon lui, le logement était surchauffé. Le pont thermique constaté lors de la première intervention était dû à la chaleur de l'appartement qui montait au plafond mais non à une influence extérieure. La circulation d'air était insuffisante dans l'appartement et de la condensation pouvait ainsi se déposer au plafond. Il avait dans ce sens constaté que les réglottes d'aération étaient fermées lors de sa première intervention. Ces réglottes suffisaient à ventiler la pièce si elles étaient ouvertes correctement. o. Lors de l'audience du Tribunal du 14 juin 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Les locataires ont déclaré que les infiltrations d'eau venaient des angles côté façade depuis le plafond vers le caisson pour les rideaux, ce qui causait des traces noires dans les angles sur le plafond et sur les murs. Ces traces n'avaient pas beaucoup évolué depuis la dernière intervention qui avait eu lieu deux ans auparavant, et ce malgré les importantes pluies des dernières semaines. Lorsqu'il faisait très chaud dedans et froid dehors, les traces ressortaient beaucoup plus. S'ils fermaient la porte et les fenêtres de la chambre, l'odeur d'humidité était insupportable. A leur retour de vacances en août 2017, les taches étaient très noires et de l'eau gouttait. Ils contestaient avoir fermé les réglottes de ventilation. Les locataires ont produit des photographies des immeubles XX à XX de la rue 1_____, dont il ressort que le mur en façade du numéro XX, ainsi que celui du bac situé au-dessus de leur logement (n. 73), sont humides et présentent des taches noires coulantes. M_____, représentant de la régie, a contesté l'existence d'un problème d'humidité et de moisissures dans la chambre. Il a déclaré que les bacs à fleurs avaient été complètement vidés et aucune trace d'humidité n'avait été constatée. La tache noire constatée dans la chambre était une trace sèche. La température dans la pièce était de 27 degrés en pleine journée au mois de mai 2018 et cela était la cause des problèmes d'humidité. Le chauffage étant muni de vannes, les locataires étaient en mesure de baisser la température et d'aérer l'appartement. Toutefois, il n'expliquait pas pourquoi une seule pièce était touchée par l'humidité si la cause était la surchauffe de l'appartement. Les locataires ont contesté la température relevée au mois de mai 2018 et ont précisé qu'ils devaient fermer les fenêtres lorsque les enfants jouaient. p. Le 12 et 17 décembre 2018, les bailleuses puis les locataires ont fait parvenir au Tribunal leurs plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions respectives. q. Le 4 janvier 2019, les locataires ont contesté les allégués des bailleuses concernant la température élevée dans l'appartement et le lien fait avec la présence d'humidité. La cause a été gardée à juger. EN DROIT 1. 1.1 La décision attaquée est une décision finale de première instance. La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC). Selon l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur litigieuse est déterminée

par les conclusions. La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (Retornaz, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; Spühler, Commentaire bâlois, 3^{ème} éd., 2017, n. 9 ad art. 308 CPC). En l'espèce, les appelants sollicitent l'octroi d'une réduction de loyer de 25% depuis le 19 janvier 2016, représentant, au jour du dépôt de l'appel, un montant de 9'827 fr. arrondis ($12'252 \text{ fr.} \times 25\% = 3'063 \text{ fr.}$ x 3 ans et 2 mois et demi). S'y ajoute la valeur des travaux sollicités, lesquels peuvent être estimés à plusieurs milliers de francs, à teneur des titres versés à la procédure. Il s'ensuit que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte. L'appel a été interjeté dans les délais et suivant les formes prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 et 313 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.2 Dès lors qu'il porte sur une demande en exécution des travaux et en réduction de loyer qui complète et justifie une consignation du loyer, le présent litige est soumis aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 126). La maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). 1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd. 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz, in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). En particulier, elle 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). 2. Les appelants reprochent au Tribunal d'avoir retenu qu'ils étaient responsables des défauts présents dans leur logement et de ne pas leur avoir octroyé de réduction de loyer. 2.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, soit la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer. Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne, 2019, p. 309). Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC). Le locataire est responsable des défauts que lui-même ou l'une des personnes dont il répond provoque par un usage de la chose louée négligent et non conforme au contrat (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT, 3^{ème} éd. n. 4 ad art. 259b CO, p. 225). Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (Aubert, in Droit du bail à loyer et à ferme, BOHNET/CARRON/MONTINI, 2^{ème} éd., 2017, n. 53 ad art. 259d CO; ACJC/496/2018 du 23 avril 2018 consid. 3.1.3; OGER BL in mp 2000 71). La doctrine cite l'exemple de problèmes d'humidité et de moisissures (Aubert, op. cit., ibid.). 2.2 Dans le présent cas, les appelants se sont plaints, depuis septembre 2012, d'infiltrations d'eau dans l'une des chambres de l'appartement. Après plusieurs relances et une mise en demeure, les intimées ont procédé à des travaux extérieurs, visant à éliminer le défaut, et ont ensuite remis en état

la chambre touchée par celui-ci. Sept mois plus tard, de nouvelles taches de moisissures sont apparues dans la même pièce, ce dont les appelants ont immédiatement informé les intimées. Durant la présente procédure, des travaux de comblement des fissures en façade extérieure et de remplacement des joints de la façade ont été exécutés dans le dernier trimestre de l'année 2016. En septembre 2017, la société I_____ a constaté des traces de moisissures au plafond de la chambre, sans toutefois observer de traces d'humidité. Une isolation thermique au fond et sur les parois du bac situé sur la terrasse de l'étage du dessus a été posée, de même qu'un joint silicone au niveau des plinthes. En avril 2018, l'entreprise K_____ a constaté un léger pont thermique au plafond des deux chambres. Les essais d'eau faits par ladite société n'ont pas permis de détecter des infiltrations d'eau. Les tests avec des caméras thermiques avaient mis en évidence en définitive l'absence de pont thermique. Dite société a constaté une insuffisance de circulation d'air dans l'appartement et que les réglettes étaient fermées. A son sens, le logement était surchauffé, la température constatée lors de son intervention étant de 27 degrés dans la chambre en cause (au mois de mai 2018). Cela étant, contrairement à ce qu'ont retenu de façon inexacte les premiers juges, l'origine, litigieuse, des moisissures reste indéterminée à teneur du dossier. En effet, il résulte des déclarations des appelants, non contestées par les intimées, qu'en août 2017, lors de leur retour de vacances, des taches de moisissures très noires étaient présentes et que de l'eau gouttait dans la chambre. Par ailleurs, selon les dépositions du représentant des intimées, il n'apparaît pas vraisemblable que le problème de moisissures soit dû à une surchauffe alléguée du logement. Ledit représentant a déclaré qu'il ne pouvait pas expliquer les raisons de la présence de moisissures dans une seule pièce, si le logement est excessivement chauffé. Par ailleurs, il apparaît également peu probable que la chaleur constatée par l'entreprise, au mois de mai 2018, soit due au chauffage, fait contesté par les appelants, celui-ci étant en règle générale éteint fin avril de chaque année. La Cour retient par ailleurs qu'il résulte des photographies versées au dossier que la façade, en particulier le bac à fleur situé au-dessus de la chambre en cause, présente d'importantes traces noires coulantes, mettant en évidence une forte humidité et la présence de moisissures juste au-dessus de la chambre en cause. Les intimées n'ont pas requis la mise en oeuvre d'une expertise permettant de déterminer la cause précise des moisissures. Elles n'ont pas non plus versé à la procédure des relevés précis et détaillés, sur une certaine période, permettant de confirmer une température trop élevée dans l'appartement. Dans ces circonstances, les intimées, à qui incombe le fardeau de la preuve, ont échoué à démontrer les seules causes du défaut qu'elles ont alléguées, à savoir qu'il s'agirait d'un manque d'aération de la part des appelants et d'une surchauffe du logement. Conformément à la jurisprudence et à la doctrine rappelées ci-avant, l'existence d'un défaut non imputable aux appelants doit être admise et une réduction de loyer accordée. 2.3 Les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris seront en conséquence annulés. La cause étant en état d'être jugée (art. 318 al. 1 let. b CPC), les intimées seront condamnées à exécuter tous les travaux permettant de supprimer définitivement les causes des moisissures dans la chambre à coucher. Il n'est par ailleurs pas contesté que les intimées n'ont pas procédé aux travaux qu'elles s'étaient engagées à faire, par procès-verbal du 29 septembre 2017, de sorte qu'elles seront également condamnées à les entreprendre, soit l'installation d'une isolation complémentaire au plafond et la peinture de l'intégralité de la chambre. Il sera statué ci-dessous (consid. 3.2) sur la réduction de loyer sollicitée, les parties, en particulier les appelants, n'ayant pas conclu subsidiairement au renvoi de la cause en première instance. 3. 3.1 La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO (en lien avec l'art. 259a al. 1 let. b) se détermine

par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Selon la jurisprudence, la chose devient défectueuse lorsqu'elle cesse de présenter une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle, en considération de l'usage convenu, le locataire pouvait légitimement compter (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c). Elle est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO; Aubert, op. cit., n. 15 ad art. 259d CO; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 12 et 13 ad art. 259d CO; Lachat, op. cit., p. 260). 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 comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (Lachat, op. cit., p. 316). En ce qui concerne des défauts esthétiques, les réductions de loyer suivantes ont été accordées dans la jurisprudence : 3% pour des cloques au plafond de la chambre et du salon (ACJC/1025/2004 du 6 septembre 2004), 5% du fait de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains (exemple cité in Züst, Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, thèse St-Gall 1992, p. 197) et en raison des plafonds de deux chambres d'un appartement de cinq pièces qui présentaient des taches et des craquelures relativement importantes à la suite d'infiltrations d'eau (ACJC/51/2017 du 16 janvier 2017), 8% pour des taches d'eau et une tapisserie détachée (exemple cité in Lachat, op. cit., p. 318), 10% parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient (exemple cité in Corboz, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 146), 15% en raison d'un environnement et d'accès «dégoûtants», la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étant excessivement sales (arrêt du Tribunal fédéral 4C.527/1996 du 29 mai 1997, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss). La Cour a consenti 5% de réduction pour un manque d'étanchéité de la porte palière, le papier peint à refaire dans une pièce secondaire et des taches d'humidité dont l'étendue précise n'était pas connue (ACJC/1007/2009 du 7 septembre 2009), 10% en raison d'infiltrations d'eau dans un appartement dans lequel trois pièces sur cinq avaient été touchées par des infiltrations à des endroits précis (au-dessus et dans un angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour des fenêtres, étant précisé que le loyer de base avait déjà été fortement réduit pour tenir compte du caractère vétuste de l'immeuble (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 plafonds, ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005 du 11 avril 2005), dans le cas d'un appartement de cinq pièces ayant subi sur une durée de deux ans des infiltrations d'eau, ainsi qu'une humidité excessive ayant provoqué des taches d'humidité à des endroits précis de deux chambres à coucher, auxquelles s'ajoutaient des craquelures et l'apparition, lors de précipitations, de gouttes d'eau nécessitant de placer des bassines pour éviter des dégâts supplémentaires (ACJC/51/2017 du 16 janvier 2017) et pour une infiltration d'eau ainsi qu'une ventilation défaillante ayant causé un taux d'humidité trop élevé pendant cinq semaines ainsi que des moisissures et des taches sur les murs d'une ampleur et d'une durée indéterminées, les travaux de réfection ayant été achevés une année après la connaissance du défaut initial par le bailleur, une responsabilité à cet égard étant imputable aux deux parties (

ACJC/1153/2016 du 5 septembre 2016) et 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 (ACJC/246/1998 du 16 mars 1998) et dans le cas d'un appartement qui présentait un taux d'humidité supérieur à la normale, de la condensation sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et des traces de moisissures à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provenait de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. La réduction tenait compte de la mauvaise isolation thermique du bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces étaient touchées par l'humidité et les moisissures et était justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant. En outre, elle prenait en compte l'absence de mesures prises par le locataire pour atténuer les effets nuisibles dus aux défauts. En effet, le défaut apparaissait aggravé du fait de l'absence de ventilation naturelle par le locataire et de par le chauffage volontairement très élevé pendant la saison froide (ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008). Le juge dispose en cette matière d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_130/2018 précité consid. 4; 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 5.1). 3.2 En l'espèce, à la suite des travaux entrepris par les intimées en été 2015, de nouvelles taches de moisissures sont apparues en janvier 2016, défauts dont les appelants ont immédiatement avisé les intimées, par pli du 19 janvier 2016. Malgré plusieurs relances et la consignation du loyer, les intimées ont accepté d'exécuter les premiers travaux visant à éliminer les défauts en septembre 2016. Depuis lors, les intimées ont mandaté plusieurs entreprises afin de trouver l'origine des défauts. Compte tenu du fait que les taches de moisissures sont présentes dans une pièce de l'appartement sur quatre, et de ce qu'elles ne touchent que les murs de celle-ci, une réduction de loyer de 5% est proportionnée au cas d'espèce. Dite réduction est due depuis le 19 janvier 2016, jusqu'à complète exécution des travaux visés sous consid. 2.2 et 2.3 supra. 3.3 Le jugement entrepris sera en conséquence réformé dans le sens qui précède. 3.4 L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet. In casu, toutes les conditions permettant aux appelants de consigner le loyer sont réunies. Il sera ainsi ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés à concurrence de la réduction de loyer octroyée sous chiffre 3.3 supra en faveur des appelants et à concurrence du solde des loyers en faveur des intimées. 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, 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). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 8 avril 2019 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/179/2019 rendu le 6 mars 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/10959/2016-4-OSD. Au fond : Annule ce jugement. Cela fait et statuant à nouveau : Condamne C_____ SA et la COMMUNE DE D_____, solidairement entre elles, à exécuter tous les travaux permettant de supprimer définitivement les causes des moisissures dans la chambre à coucher, à installer une isolation complémentaire au plafond de ladite chambre et à peindre l'intégralité de la chambre. Réduit le loyer de l'appartement, hors charges, de 5% depuis le 19 janvier 2016 jusqu'à exécution de l'ensemble des travaux susvisés. Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer, en faveur de

A_____ et B_____, les loyers à concurrence de la réduction de loyer octroyée ci-avant et de libérer le solde en faveur de C_____ SA et la COMMUNE DE D_____, solidairement entre elles. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Zoé SEILER, Monsieur Nicolas DAUDIN, 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.

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