

GE_GERICHTE C/12489/2016 vom 12. Juli 2018

GE Cour de justice, 2018-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_12489_2016

FR: GE_GERICHTE C/12489/2016 du 12 juillet 2018

IT: GE_GERICHTE C/12489/2016 del 12 luglio 2018

Regeste

BAIL À LOYER ; NOVA ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; RÉSILIATION IMMÉDIATE |
CO.259b.leta

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 12.07.2018 C/12489/2016

BAIL À LOYER ; NOVA ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; RÉSILIATION IMMÉDIATE |
CO.259b.leta

C/12489/2016 ACJC/932/2018 du 12.07.2018 sur JTBL/903/2017 (OBL), CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER ; NOVA ; DÉFAUT DE LA CHOSE ; RÉSILIATION
IMMÉDIATE Normes : CO.259b.leta En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET
CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/12489/2016 ACJC/932/2018 ARRÊT
DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU JEUDI 12 JUILLET 2018
Entre 1) Madame A_____, domiciliée _____, 2) Monsieur B_____, domicilié _____,
recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 septembre
2017, comparant tous deux par Me Liza SANT'ANA LIMA, rue de Lausanne 69,
1202 Genève, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile, et C_____, p.a.
D_____SA, _____, intimée, comparant par Me Nathalie THÜRLER, rue de la
Synagogue 41, 1204 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile. EN FAIT
A. Par jugement JTBL/903/2017 du 15 septembre 2017, expédié pour notification aux
parties le 3 octobre 2017, le Tribunal des baux et loyers a, sur demande principale, réduit de
5% le loyer de l'appartement de quatre pièces au 15^{ème} étage de l'immeuble sis au _____
(Genève) et ce, du 31 mars 2015 au 30 juin 2015 (ch. 1), condamné la bailleuse, soit la
C_____, à restituer aux locataires, A_____ et B_____, le trop-perçu en découlant, soit la
somme de 72 fr. (ch. 2) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3); sur
demande reconventionnelle, il a condamné les locataires à verser à la bailleuse la somme
de 3'028 fr. 90 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2015 (ch. 4), autorisé la bailleuse à
prélever cette somme sur la garantie de loyer constituée par les locataires auprès de la
banque E_____ (ch. 5), « déclaré non fondées » les oppositions formées par les locataires
aux commandements de payer, poursuites n° 1_____ et n° 2_____, à concurrence de
1'518 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2015 (poste n°1) et 118 fr. 35 (poste n° 2), à
l'exception des postes nos 3 et 4 (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch.
7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8). En substance, sur la demande principale des
locataires, le Tribunal a considéré que le contrat de bail n'était pas nul, que cela soit sous
l'angle de l'erreur essentielle ou du dol, dans la mesure où les locataires n'avaient pas
signalé des problèmes d'odeurs de cannabis lors de la signature du contrat de bail et que la
régie immobilière n'avait pas caché volontairement ce fait. S'agissant du défaut proprement
dit, le Tribunal a considéré que la présence d'odeurs de cannabis dans l'immeuble avait été

attestée par plusieurs témoins mais que l'intensité et la fréquence desdites odeurs avaient été largement relativisées. Ce défaut n'était ainsi pas grave au point de rendre inutilisable l'appartement. En l'absence d'un défaut grave, le congé anticipé des locataires était inefficace. De même, l'altercation entre les locataires et un des voisins de l'immeuble ne constituait pas un motif de résiliation anticipée suffisant, ni un juste motif au sens de l'article 266g CO. Dans la mesure où la résiliation anticipée du bail était injustifiée, la demande de dommages et intérêts des locataires devait être rejetée. Les odeurs de cannabis constituaient néanmoins un défaut et, en raison d'une intensité relative, justifiaient une réduction de 5% du loyer, du 31 mars 2015 (date du courrier de plainte des locataires) jusqu'à la fin du bail. S'agissant de la demande reconventionnelle de la bailleresse, dans la mesure où la résiliation anticipée du bail par les locataires n'avait pas été admise, ces derniers étaient tenus de s'acquitter du loyer jusqu'à la relocation des locaux litigieux, le 1^{er} juillet 2015. Le Tribunal a estimé, en outre, que la bailleresse n'avait pas tardé à rechercher des nouveaux locataires. Les locataires étaient condamnés à s'acquitter (après déduction des 5% accordés en raison du défaut de la chose louée) de la somme de 2'736 fr. à titre de loyer, avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2015, ainsi que la somme de 292 fr. 90 à titre de charges, ce dernier montant n'étant pas litigieux. Le Tribunal a, en revanche, débouté la bailleresse de ses prétentions en lien avec les frais de rappel, ainsi qu'en indemnisation pour résiliation anticipée et pour les frais de procès. Il a prononcé également la libération de la garantie de loyer, à due concurrence des montants précités, en faveur de la bailleresse, ainsi que la mainlevée définitive de l'opposition aux différents commandements de payer. B. a. Par un premier courrier déposé le 22 octobre 2017 auprès de la Cour de justice par A_____ seule, et par un mémoire de recours expédié le 3 novembre 2017 par son nouveau Conseil, au nom des deux locataires, ces derniers forment recours contre ce jugement. Ils concluent à l'annulation de ce jugement et à ce qu'il soit constaté que le contrat de bail a pris fin le 30 avril 2015, à ce que la bailleresse soit condamnée au paiement de la somme de 3'726 fr. 85 à titre de dommage-intérêts, à l'octroi d'une réduction de loyer de 20% de mars à avril 2015, à la condamnation de la bailleresse au remboursement de la différence, à la restitution de l'intégralité de la garantie de loyer en leur faveur, au paiement de 2'500 fr. à titre de tort moral, ainsi qu'à la condamnation de la bailleresse aux frais judiciaires et aux dépens. Subsidiairement, les locataires sollicitent une réduction de loyer de 100% dès le 25 avril 2015, ainsi que la condamnation de la bailleresse aux frais et dépens. En substance, après avoir apporté leur propre version des faits par de nouveaux allégués, les locataires reprochent au Tribunal d'avoir limité son approche à la question des émanations de cannabis, sans prendre en considération le danger que représenterait le voisin F_____. La fumée passive était dangereuse et ledit voisin [en] fumait régulièrement dans son appartement, quand il n'utilisait pas son logement comme serre, à des fins de production. L'appartement des locataires était situé juste au-dessus de celui du voisin précité, de sorte que les émanations de cannabis étaient plus fortes que chez d'autres voisins. Le manque de réaction de la bailleresse, suite à la plainte des locataires, n'avait pas été pris en compte par le Tribunal. Ce dernier n'avait pas non plus tenu compte des menaces du voisin F_____, lequel avait d'ailleurs été condamné pour ces faits par ordonnance pénale du 5 juillet 2017. En raison du manque de réaction de la bailleresse, des défauts dans la ventilation de l'appartement et des menaces dudit voisin, les locataires n'avaient eu d'autre choix que de procéder à la résiliation anticipée de leur bail. Ne pas admettre la validité de cette résiliation serait contraire au sentiment de justice et d'équité, en sus d'être choquante. S'agissant de la baisse de loyer, les locataires critiquent la réduction de 5%,

estimant que les émanations de cannabis, caractérisées par une forte odeur, sont toxiques et cancérogènes, ce qui justifierait une réduction supérieure, qui plus est lorsque lesdites odeurs se manifestent quotidiennement, de sorte qu'une réduction de 20% devrait être accordée. Subsidiairement, les locataires estiment qu'une réduction de 100% doit s'appliquer dès le 25 avril 2015, soit dès le dépôt de plainte auprès de la Police à l'encontre du voisin précité, dans la mesure où pour accéder à leur appartement, les locataires devaient nécessairement passer devant la porte dudit voisin, de sorte à rendre inaccessible l'appartement loué. En raison de cet empêchement d'accéder à leur appartement, la bailleuse devait leur rembourser les nombreux frais qui en découleraient, conformément à l'article 259a alinéa 1 lettre c CO, pour un total de 3'726 fr. 85. Enfin, par son inaction, la bailleuse était à l'origine des souffrances psychiques d'un des locataires, ce qui justifierait l'octroi d'une somme de 2'500 fr. à titre de tort moral. En annexe à leur recours, les locataires produisent un bordereau de vingt-cinq pièces, dont deux pièces nouvelles. b. Dans sa réponse du 7 décembre 2017, la bailleuse conclut au rejet du recours et à la confirmation du jugement entrepris. Selon elle, les conclusions amplifiées des locataires sont irrecevables au stade du recours. Il n'existait aucun défaut grave justifiant la résiliation anticipée du bail. Aucun élément ne prouvait que la santé de la locataire et de sa fille aurait été mise en danger par émanation de fumée de cannabis, dont la fréquence et l'intensité devaient être relativisées au regard des enquêtes. Enfin, le comportement problématique du voisin F_____ n'avait pas été invoqué dans le courrier de résiliation anticipée de la locataire du 29 avril 2015 et aucun autre locataire n'avait eu d'altercation avec ce dernier. Aucun motif ne justifiait en conséquence une réduction supérieure de loyer. Les locataires ne pouvaient solliciter la réparation d'un dommage, dans la mesure où la résiliation anticipée du bail n'avait pas été jugé valable par le Tribunal. Quant à l'indemnité pour tort moral, il s'agissant d'une conclusion nouvelle, partant irrecevable au stade du recours et rien ne justifiait l'octroi d'une telle somme. c. Les locataires n'ont pas fait usage de leur droit à la réplique, de sorte que la cause a été gardée à juger par pli du greffe du 18 janvier 2018. C. Les éléments suivants résultent de la procédure : a. Par contrat daté du 9 mars 2015, A_____ et son frère, B_____ (ce dernier était co-titulaire du bail pour des motifs de solvabilité) ont pris à bail à compter du 15 mars 2015 un appartement de quatre pièces au _____ et dernier étage de l'immeuble sis au _____, propriété de la C_____, représentée par le D_____ SA (ci-après : la bailleuse), pour un loyer mensuel de 1'440 fr. par mois, charges non comprises, jusqu'au 31 mars 2018, puis de 1'550 fr. par mois, charges non comprise, dès le 1 er avril 2018. Les charges mensuelles de l'appartement se montaient à 150 fr. b. Le bail était conclu pour une durée de cinq ans et quinze jours, du 15 mars 2015 au 31 mars 2020, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans, avec un préavis de résiliation de trois mois. c. Un dépôt de garantie de loyer a été constitué le 13 mars 2015 par les locataires auprès de la banque E_____, à hauteur de 4'320 fr., sous le n° 77140.74. d. Un état des lieux d'entrée s'est déroulé le 16 mars 2015 en présence de A_____ et de G_____, représentant de la régie. e. Par la suite, par courriel du 31 mars 2015, la locataire a fait part notamment de son inquiétude quant à la concentration de fumée de cannabis dans l'appartement. Elle a indiqué avoir constaté ce fait le soir, vers 18h00; la seule fenêtre ouverte de l'immeuble était celle de son voisin du dessous, soit celle de F_____. De même, elle avait constaté lesdites odeurs lors de l'emménagement de ses affaires, dans le cadre du déménagement. Elle s'inquiétait des effets de cette fumée sur elle-même et sa fille, qui plus est durant les grandes chaleurs, lorsque les fenêtres de son appartement seraient ouvertes. Elle a indiqué que d'autres voisins avaient fait état de cette odeur de cannabis, que

celle-ci rentrait par la fenêtre mais également par le dessous de la porte d'entrée. Enfin, les émanations étaient d'avantage présentes lorsque F_____ faisait venir des tiers dans son appartement. f. Le 22 avril 2015, la locataire a sollicité l'intervention de la police, en raison de la présence d'odeur de cannabis dans son appartement. g. Le 24 avril 2015, la locataire a pris contact téléphoniquement avec la régie pour se renseigner sur la suite qui avait été donnée à son courrier. On lui a indiqué que la régie ne pouvait rien faire et qu'il lui appartenait de contacter la police en cas de problème. h. Il ressort d'une procédure pénale ouverte à l'encontre de F_____ que, le même jour à 20h15, après avoir rencontré la locataire dans l'ascenseur, il l'a traitée de « salope » et menacé de lui causer des problèmes. La locataire a déposé plainte le 25 avril 2015. Entendu par la police le 5 mai 2015, qui a effectué également une perquisition à son domicile, F_____ a reconnu avoir eu une altercation avec la locataire et être un consommateur de haschich et de marijuana. Lors de ladite perquisition, du matériel nécessaire à la culture du cannabis a été trouvé, mais non fonctionnel, ainsi que 0,5 grammes de haschich. i. En raison de ces faits, F_____ a été condamné par ordonnance pénale du 20 juillet 2015 pour injure (art. 177 CP), menace (art. 180 CP), possession de matériel servant à la culture de stupéfiants (art. 19 al. 1 LStup), ainsi que pour consommation de stupéfiants (art. 19a LStup). Il a en outre été prononcé la confiscation et la destruction du matériel de culture de cannabis ainsi que les 0,5 grammes de haschich. j. Le 29 avril 2015, par courrier, les locataires ont indiqué à la régie qu'ils procédaient à la résiliation anticipée de leur bail pour le 30 avril 2015, pour cause de défaut grave caché, invoquant l'article 259b lettre a CO. Ils ont indiqué que l'appartement était inhabitable du fait de la propagation de fumées de cannabis, que les fenêtres soient ouvertes ou fermées, ceci en raison d'un défaut des conduits d'aération. Enfin, le comportement « irraisonnable et menaçant » du voisin F_____ représentait un danger. Les locataires ont prétendu également à une réduction du loyer, en raison de ce qui précède. k. Le 6 mai 2015, les locataires ont envoyé par courrier recommandé les clés de leur appartement à la régie. Cette dernière a restitué lesdites clés par courrier recommandé du 11 mai 2015. l. Le 7 mai 2015, la régie a indiqué aux locataires que la résiliation du bail ne pourrait intervenir que pour le 31 mars 2020 ou, à défaut, que les locataires devaient présenter un locataire de remplacement pour procéder à la résiliation anticipée du bail. Il convenait de définir une date pour organiser une visite de l'appartement. Enfin, la somme de 250 fr. était réclamée pour la résiliation anticipée. m. Le 26 mai 2015, les locataires ont indiqué avoir restitué l'appartement lors du renvoi des clés le 6 mai 2015 et ne pas comprendre le renvoi de celles-ci le 11 mai 2015. Ils relevaient également que la bailleresse manquait à ses obligations, en ne recherchant pas de son côté un locataire de remplacement et en publiant aucune annonce sur son site internet. Enfin, les locataires ont persisté à considérer la fumée de cannabis comme un défaut grave et s'étonnaient de l'absence d'information de la régie à ce propos, lors de la signature du bail. n. Par courrier du 28 mai 2015, la régie a indiqué que F_____ était locataire depuis 2004 et qu'aucun problème lié à la fumée de cannabis n'avait été signalé avant le 12 mars 2015 avec ce voisin, soit deux jours avant l'état des lieux d'entrée. La résiliation anticipée du bail n'était pas fondée et, si les locataires entendaient être libérés du paiement du loyer, ils devaient proposer un locataire de remplacement. A ce sujet, une annonce de location figurait désormais sur le site internet de la régie. o. Par courrier du 4 juin 2015, les locataires ont persisté à considérer que la bailleresse avait violé ses obligations précontractuelles en ne les informant pas des problèmes de fumée de cannabis dans l'appartement. Par ailleurs, quatre dossiers de locataires de remplacement étaient proposés. p. Par mise en demeure du 11 juin 2015, la bailleresse a sommé les

locataires de s'acquitter de la somme de 3'335 fr. sous trente jours, correspondant aux loyers et aux charges de mai à juin 2015, ainsi qu'aux frais de rappel et de mise en demeure. q. La bailleuse a fait notifier un commandement de payer à chacun des locataires le 5 août 2016 (poursuites nos 1 _____ et 2 _____) portant sur les montants suivants : 1'590 fr. à titre de loyer impayé du mois de mai 2015; 118 fr. 35 à titre de décompte de charges 2014/2015; 405 fr. à titre de frais de rappel et de résiliation; et 211 fr. 35 à titre d'indemnité de procédure. Les locataires y ont formé opposition. r. Par requête déposée le 21 juin 2016 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et portée - suite à l'échec de la tentative de conciliation - devant le Tribunal le 6 octobre 2016, les locataires ont conclu, principalement, à ce qu'il soit constaté la nullité de leur bail, subsidiairement que le contrat de bail avait pris fin le 30 avril 2015, plus subsidiairement à l'octroi d'une réduction de loyer de 100% durant la période du bail et, en tous les cas, à la condamnation de la bailleuse à leur verser la somme de 6'121 fr. 85 à titre de dommages et intérêts, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 mars 2015. En substance, les locataires ont considéré que le contrat de bail était vicié, dans la mesure où la bailleuse n'avait pas indiqué la présence d'odeur de cannabis dans l'appartement. L'absence d'odeur de cannabis était un élément essentiel du contrat de sorte que, si ledit défaut avait été connu, ils n'auraient pas signé celui-ci. Le contrat était nul et avait été dénoncé en temps utile par les locataires. Subsidiairement, les locataires étaient en droit de mettre un terme au contrat de bail de manière immédiate, en application de l'article 259b CO, dans la mesure où il fallait considérer la présence d'une odeur de cannabis comme un défaut grave et où la bailleuse n'y avait pas remédié dans un délai convenable. s. Dans sa réponse du 6 janvier 2017, la bailleuse a conclu au déboutement des locataires et, sur demande reconventionnelle, à la libération de la garantie de loyer en sa faveur, ainsi qu'au prononcé de la mainlevée définitive des oppositions formées contre les commandements de payer poursuites nos 1 _____ et 2 _____. La bailleuse a sollicité la condamnation des locataires au paiement de la somme de 3'180 fr. (avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mai 2015) à titre de loyers impayés des mois de mai et juin 2015; 118 fr. 85 (avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2016) à titre de décompte de charges; 405 fr. (avec intérêts à 5% l'an dès le 2 mars 2016) à titre de frais de rappel et de résiliation et 211 fr. 35 à titre d'indemnité de procédure selon l'article 106 CO. t. Lors de l'audience du 7 avril 2017 du Tribunal, chacune des parties a amplifié ses conclusions. Les locataires ont augmenté leurs prétentions de 38 fr. (en raison du prix des plaquettes de la boîte aux lettres), soit un nouveau montant total de 6'159 fr. La bailleuse a conclu à ce que le montant des charges soit augmenté à 292 fr. 90, en raison d'une actualisation du décompte de chauffage. u. A _____ a déclaré que lors de l'état des lieux d'entrée, après avoir aéré l'appartement en raison des odeurs de peinture, elle avait senti une odeur de cannabis très prenante. Après s'être rendue à la fenêtre, elle avait remarqué que la fenêtre du locataire du dessous était ouverte, soit celle de F _____. Elle n'avait informé la régie de ce fait que le 31 mars 2015, après avoir constaté que ces odeurs étaient récurrentes et qu'elles s'immisçaient dans l'appartement par la fenêtre, quand celle-ci était ouverte, soit par la ventilation. G _____ l'avait invitée à contacter la police pour régler ce problème, tout en indiquant qu'elle était déjà intervenue dans l'appartement du locataire en question. Elle avait restitué les clés de son appartement le 6 mai 2015 et avait présenté quatre locataires de remplacement. Elle n'avait jamais vraiment emménagé dans l'appartement et n'y avait jamais installé de cuisinière, de frigo ou de lit, seuls certains cartons et des plantes y figuraient. Une voisine, âgée de plus de 90 ans, lui aurait dit qu'elle était contrainte de mettre un boudin de sable devant sa porte pour ne plus sentir les odeurs

provenant de l'allée et que lorsque F_____ recevait des invités, le problème ne faisait qu'empirer. v. Le Tribunal a procédé à l'audition de sept témoins lors de l'audience du 9 juin 2017. G_____, gérant technique depuis février 2012, a déclaré qu'avant les locataires, aucune plainte de voisins n'avait été reçue pour un problème de cannabis ou concernant F_____. Suite au signalement de l'entreprise mandatée pour la fuite d'eau en février 2015, il avait mis F_____ en demeure. A l'occasion de l'état des lieux d'entrée et des états des lieux de sortie préliminaire et définitif, il n'avait pas constaté d'odeur de cannabis dans l'appartement des locataires. Depuis le départ des locataires, il n'avait reçu aucune plainte des voisins ou des nouveaux locataires ayant repris l'appartement, ni pour les odeurs, ni pour le comportement de F_____. Suite à la perquisition du 5 mai 2015, l'îlotier l'avait informé qu'ils n'avaient pas trouvé une culture de cannabis dans l'appartement, si ce n'est du matériel d'irrigation dans la cave. H_____, gérante de l'immeuble depuis 2000, a déclaré n'avoir reçu aucune plainte de voisins relative à une éventuelle odeur de cannabis ou au comportement de F_____ avant l'entrée des locataires, ni après son départ. L'appartement des locataires n'avait été mis sur le site internet de la régie que le 28 mai 2015, car il n'avait pas été possible d'organiser une visite avec A_____ en raison de son emploi du temps. Elle ne se souvenait pas qu'une personne l'ait contactée de la part de A_____, mais il appartenait à celle-ci d'organiser les visites. L'annonce publiée le 28 mai 2015 sur le site internet de la régie indiquait une disponibilité au 15 juin 2015 pour tenir compte du temps nécessaire aux visites. Elle avait reçu trois candidatures en direct pour la relocation de l'appartement, l'une le 1^{er} juin 2015 et les deux autres le 3 juin 2015. Par ailleurs, elle avait reçu des candidatures par l'ASLOCA le 5 juin 2015, dont deux avaient été soumises à la propriétaire. Avant de faire son choix, la propriétaire avait souhaité des renseignements complémentaires pour un des dossiers proposés par l'ASLOCA. Elle avait reçu ces informations le 16 juin 2015 et les avait immédiatement transmises à la bailleuse, laquelle s'était décidée le 23 juin suivant. Elle n'avait pas souvenir qu'à la signature du bail, A_____ ait posé des questions particulières sur l'environnement de l'immeuble. Au moment de la signature du bail, elle avait été informée par le service technique qu'il y avait eu une intervention d'une entreprise qui avait découvert une plantation chez F_____. Puisque les démarches pour mettre en demeure ce dernier avaient été mises en œuvre et que l'îlotier avait été prévenu, elle n'avait pas informé A_____ de cette situation. I_____, concierge de l'immeuble depuis novembre 2001, a déclaré se rendre tous les jours au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux et environ une fois par semaine dans les étages. Il n'avait jamais été confronté à des odeurs de cannabis, mais il avait ramassé beaucoup de mégots de joints dans les escaliers durant toutes ces années. Les mégots se répartissaient du 15^{ème} étage au rez-de-chaussée, mais ce n'était pas spécifique à cette allée. Il avait effectivement appris qu'il y avait eu une intervention de la police en lien avec F_____, mais il n'avait pour sa part aucun souci avec ce dernier, que ce soit pour le cannabis ou autre chose et il n'avait jamais rien constaté directement. Il n'avait jamais été dans l'impossibilité de respirer dans l'ascenseur à cause du cannabis, ni n'avait été incommodé par une odeur. Il n'avait jamais reçu de plaintes de locataires au sujet de l'odeur de cannabis. J_____, habitante du 14^{ème} étage depuis cinquante ans, a déclaré vivre sur le même palier que F_____ et n'avoir jamais eu de problème avec celui-ci. Environ deux ou trois ans auparavant, elle avait senti des odeurs de cannabis qui provenaient de chez lui. Elle ne lui en avait pas parlé car ce n'était pas gênant. Cela sentait aussi chez elle car l'odeur passait par la porte palière, mais sans se répandre dans le reste de l'appartement. En général, ses fenêtres étaient entrouvertes, mais elle était à côté et non au-dessus de chez lui. Elle ne s'était jamais

plainte de ces odeurs, que ce soit à la régie ou à qui que ce soit d'autre. Jusqu'à présent, elle sentait l'odeur de temps en temps pendant de courts moments. La dernière fois, c'était trois semaines auparavant. Elle vivait avec son mari et ils recevaient parfois leurs petits-enfants. C'était sa fille qui avait remarqué l'odeur de cannabis deux ou trois ans auparavant et lui avait dit que si ce devait être toujours comme cela, elle n'emmènerait plus sa fille chez elle. Elle lui avait alors expliqué que ce n'était pas le cas. C'était plutôt en hiver qu'elle avait senti les odeurs, toujours après 21h, car elle était davantage à la maison. K_____, habitante du 15^{ème} étage depuis 1957, a déclaré ne jamais avoir eu de problème avec F_____, étant précisé qu'elle n'habitait pas directement au-dessus de lui. Elle n'avait jamais senti d'odeur de cannabis, que ce soit dans son appartement, dans les escaliers, dans l'ascenseur ou dans l'entrée, raison pour laquelle elle ne s'était jamais plainte. Il arrivait parfois que cela sente la cigarette, et non le cannabis, mais sans que cela l'incommode. Il lui était toutefois arrivé de poser un boudin devant sa porte lorsqu'elle était gênée par l'odeur de cigarette; il était exact qu'elle avait invité A_____ et sa fille à prendre le thé chez elle et que cette dernière s'était plainte des odeurs de cannabis. Pour sa part, elle n'avait rien senti et contestait avoir dit que c'était infernal car, certains soirs, F_____ invitait ses amis. Elle n'avait jamais eu à se plaindre de ce dernier qu'elle ne connaissait d'ailleurs presque pas. L_____, habitante du 7^{ème} étage depuis 2008, a déclaré qu'environ deux ans auparavant, il y avait beaucoup d'odeurs de cannabis, en particulier dans l'ascenseur et dans les couloirs, mais que cela s'était calmé aujourd'hui. Elle ne s'en était toutefois jamais plainte auprès de la régie. Elle pensait que ces odeurs provenaient plutôt d'en-haut car elles passaient par la cage d'escaliers. Cette année et la précédente, il y avait encore parfois des odeurs, mais elles n'étaient pas aussi dérangeantes qu'auparavant. Par le passé, il lui était arrivé de mettre un linge humide devant sa porte pour que l'odeur ne passe pas ou de fermer les fenêtres pour être sûre que cela n'entre pas. Avec ces mesures, l'odeur ne rentrait plus. Deux ans auparavant, un habitant de l'immeuble avait voulu lui faire signer une pétition au sujet des odeurs de cannabis, mais elle ne savait pas qui était l'auteur de celle-ci. M_____, habitante du 12^{ème} étage depuis 1985, a déclaré qu'elle n'avait jamais eu à se plaindre des odeurs de cannabis, mais que cela avait été le cas d'autres voisins, notamment de J_____. Pour sa part, de nombreuses autres odeurs la dérangeaient, notamment les odeurs de cuisine à n'importe quelle heure et, quelquefois, les odeurs qui provenaient de l'usine N_____. Il lui arrivait de sentir l'odeur du cannabis lorsqu'elle prenait l'ascenseur ou dans les escaliers, mais cette odeur n'était jamais rentrée dans son appartement. Elle ne s'était jamais plainte à ce sujet et on ne lui avait jamais proposé de signer une pétition à ce propos. w. Le même jour, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives, à la suite de quoi la cause a été gardée à juger.

EN DROIT 1. 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). Lorsque la valeur litigieuse est inférieure, seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC). Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid 1). La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013). 1.2 En l'espèce, en première instance, les locataires ont sollicité la condamnation de la bailleuse au paiement de la somme de 6'159 fr. La valeur litigieuse étant inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours

est ouverte. 1.3 Le recours a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. 1.4 Dans le cadre d'un recours, la Cour revoit la cause avec un pouvoir de cognition limité, en ce sens qu'elle ne peut revoir les faits que si ceux-ci ont été établis de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire de façon arbitraire (art. 320 CPC; Jeandin, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 ad art. 320 CPC).

2. 2.1 Selon l'article 326 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables dans le cadre d'un recours. 2.2 En l'espèce, la conclusion relative au versement de la somme de 2'500 fr. à titre de tort moral est nouvelle, de sorte qu'elle est irrecevable. 2.3 Il en est de même des vingt-cinq nouvelles allégations de faits du recours. Si les recourants entendaient s'écarter de l'état de fait du jugement querellé, il leur appartenait d'en démontrer l'arbitraire, ce qu'ils n'ont pas entrepris. Lesdites nouvelles allégations de faits seront en conséquence déclarées irrecevables. 2.4 Enfin, les locataires ont produit un bordereau de vingt-cinq pièces dans le cadre de leur recours, sans indiquer quelles pièces seraient nouvelles par rapport aux quarante-cinq pièces déjà produites en première instance. Il appert que des pièces nouvelles ont été produites, notamment un article du site internet « addictionsuisse.ch » du 3 septembre 2002 (pièce 24), ainsi que des certificats médicaux, datés du 22 septembre 2015 et du 2 novembre 2017 (pièce 25). Lesdites pièces, nouvelles, seront également déclarées irrecevables.

3. 3.1 Dans un premier grief, les locataires invoquent une violation de l'article 259b lettre a CO, ainsi qu'une constatation manifestement inexacte des faits. Le Tribunal n'aurait pas tenu compte dans son jugement du danger que représenterait le voisin F_____, de la condamnation pénale de ce dernier et des effets néfastes de la fumée de cannabis. Un des locataires aurait développé un syndrome axio-dépressif suite à son altercation avec ledit voisin et l'inertie de la bailleuse aurait fait en sorte que les locataires n'avaient eu d'autre choix que de résilier le bail, avec effet immédiat. 3.2 Dans la mesure où les allégations en lien avec les effets néfastes de la fumée de cannabis et l'état médical de la locataire se basent sur des pièces nouvelles irrecevables (cf. supra, point 2.2) et ne ressortent pas de la décision querellée, il n'en sera pas tenu compte. 3.3 A teneur de l'article 259b lettre a CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut procéder à une résiliation immédiate du contrat de bail, si le défaut exclu ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué. Le délai convenable se détermine en fonction du défaut et de l'importance des travaux à réaliser. Plus le défaut est grave, plus le bailleur doit y remédier rapidement. Si le bailleur ne remédie pas au défaut dans un délai convenable, le locataire peut procéder à la résiliation immédiate de son bail, à condition toutefois que le défaut soit grave, notamment si ledit défaut met en danger ses intérêts vitaux, notamment sa santé ou sa famille, ou si le défaut rend impossible l'utilisation de l'appartement (Bohnet/Dietschy-Martenet, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2 e éd. 2017, n° 7 ad art. 259b CO). 3.4 En l'espèce, dans leur courriel du 31 mars 2015, les locataires se sont plaints de la présence d'odeurs de cannabis, suite à l'ouverture de leur fenêtre, qu'ils attribuaient à leur voisin du dessous. Il n'était pas fait état d'un problème de ventilation. Moins d'un mois plus tard, soit le 29 avril 2015, les locataires ont procédé à la résiliation immédiate de leur bail. Ils ont invoqué pour la première fois un problème de ventilation dans l'appartement, ainsi que l'altercation verbale qui a eu lieu avec le voisin du dessous. L'éventuel problème de ventilation dans l'appartement n'a pas été démontré en l'espèce et n'a pas été retenu par le Tribunal. Les locataires ne démontrent pas l'arbitraire des constatations de fait opérées à ce sujet par les premiers juges. Il ne ressort du reste pas du dossier qu'un dysfonctionnement de ladite

ventilation aurait été constaté. Lorsque les locataires soutiennent dans leur recours que le voisin F_____ aurait procédé à une culture de plants de cannabis dans son appartement durant la période litigieuse, ils perdent de vue que ce fait ne ressort pas des pièces produites, en particulier de l'ordonnance pénale, qui ne retient pas la production de cannabis mais la seule possession de matériel pouvant servir à ladite culture. Quant aux odeurs de cannabis présentes dans l'immeuble, elles ont été relativisées par les différents témoins. Les locataires n'ont pas démontré dans la procédure que leur appartement serait plus affecté qu'un autre par lesdites odeurs. A juste titre, le Tribunal a considéré la présence d'odeurs de cannabis comme un défaut. Toutefois, une résiliation anticipée du bail nécessite la présence d'un grave défaut, ce qui n'est pas le cas d'émanation d'odeurs de cannabis dont la fréquence, la durée et l'intensité ont été relativisées par les différents témoins entendus dans la procédure, ces derniers indiquant la présence sporadique et brève de telles odeurs, notamment dans les parties communes et en particulièrement le soir. Pour le surplus, il n'est pas critiquable que le Tribunal se soit fondé davantage sur le résultat des enquêtes que sur les allégations des locataires, puisque ces derniers n'ont jamais emménagé dans l'appartement. Quant à l'éventuelle dangerosité du voisin F_____, les locataires ne s'en sont pas plaints à la bailleresse avant leur courrier de résiliation du 29 avril 2015, qui mentionne d'ailleurs de manière laconique l'altercation avec ce voisin. Ils ne peuvent, dès lors, se fonder sur ce motif pour justifier une résiliation anticipée du bail, dans la mesure où il aurait été nécessaire, conformément à l'article 259b lettre a CO, que la bailleresse ait été au courant dudit défaut, ce qui n'était pas le cas. Enfin, une altercation verbale - certes déplorable - avec un voisin, restée sans suite, n'atteint pas l'intensité nécessaire pour qualifier le défaut de grave au point de restreindre l'usage de l'appartement. L'allégation nouvelle de la locataire sur les éventuelles menaces dudit voisin envers sa fille de 4 ans est irrecevable au stade de recours et ne ressort d'aucune pièce produite à la procédure. Enfin, le fait de devoir, pour les locataires, passer devant la porte dudit voisin ne rendait pas objectivement impossible l'accès à leur appartement, comme ils l'allèguent dans leur recours.

3.5 Au regard de ce qui précède, les conditions de l'article 259b lettre a CO n'étaient pas réunies en l'espèce, de sorte que c'est à juste titre que le Tribunal a considéré comme inefficace la résiliation immédiate du bail opérée par les locataires le 29 avril 2015.

3.6 Les prétentions en dommages et intérêts des locataires doivent également être rejetées, ces derniers justifiant celles-ci dans leur recours par leur impossibilité d'accéder à leur appartement, dont il a toutefois été vu précédemment que tel n'était pas le cas.

3.7 Le jugement querellé sera dès lors confirmé sur ces deux aspects.

4. 4.1 Dans un deuxième grief, les locataires estiment que la quotité de réduction octroyée, en raison de la présence d'odeur de cannabis, à savoir 5%, est trop faible et estiment qu'une réduction de 20% doit s'appliquer du 15 mars 2015 au 24 avril 2015, puis de 100% dès le 25 avril 2015, en raison de l'altercation verbale avec le voisin du 14^{ème} étage, qui rendait impossible l'accès à leur appartement.

4.2 Pour la période du 31 mars 2015 au 24 avril 2015, les locataires se fondent sur un état de fait qui ne ressort ni du jugement, ni des pièces produites en première instance. En particulier, le défaut de ventilation n'a pas été démontré comme déjà retenu précédemment. Enfin, le caractère quotidien des émanations n'a pas été retenu par le Tribunal, de façon non arbitraire (cf. supra, consid 3.4). Quant à la toxicité des émanations de cannabis, elle se base sur une pièce nouvelle, irrecevable (cf. supra, consid 2.4).

4.3 Pour fonder la réduction de 5%, les premiers juges ont opéré un parallèle avec un cas tiré de la jurisprudence, qui avait retenu une telle quotité de réduction dans le cadre d'émanations occasionnelles de fumée, restreignant l'usage d'une terrasse (cf. casuistique citée in

Bohnet/Dietschy-Martenet, op. cit., n. 67 ad art. 259d CO, p. 417). Avec les locataires, il convient d'admettre que la fumée de cannabis possède une odeur prenante qui peut s'avérer plus désagréable qu'une fumée provenant de la combustion de bois. Le fait que cette odeur de cannabis s'imisce à l'intérieur d'un appartement, soit dans un lieu de vie, ne permet pas de dresser un parallèle satisfaisant avec une terrasse. En revanche, comme rappelé plus haut (supra consid 3.3), il faut tenir compte du fait que les locataires n'ont pas démontré la fréquence, la durée et l'intensité des odeurs de cannabis, les témoins ayant attesté de la présence sporadique et brève de ces odeurs. Dès lors, il n'y a pas lieu de s'écarter de la quotité de réduction de loyer retenue par les premiers juges. 4.4 Il ne se justifie pas d'opérer une réduction de loyer de 100% dès le 25 avril 2015, soit à la date d'altercation des locataires avec leur voisin du dessous. D'une part, la problématique en lien avec le voisin n'a jamais fait l'objet d'un avis des défauts des locataires à la bailleresse. D'autre part, comme déjà indiqué précédemment (supra consid 3.4), le fait de devoir passer devant la porte dudit voisin pour accéder à l'appartement ne rendait pas objectivement impossible l'accès à celui-ci par les locataires. 4.5 Il en découle que le jugement querellé sera confirmé. 5. A teneur de l'article 22 alinéa 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'article 116 alinéa 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'article 114 CPC (ATF 139 III 182 consid 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare irrecevable le recours interjeté le 3 novembre 2017 par A_____ et B_____ contre le jugement JTBL/903/2017 rendu le 15 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12489/2016, en tant qu'il conclut à l'octroi d'une indemnité pour tort moral. Le déclare recevable pour le surplus. Au fond : Rejette ce recours. 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; Monsieur Nicolas DAUDIN et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maité VALENTE Indication des voies de recours : Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

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