

GE_GERICHTE C/21124/2013 vom 11. April 2016

GE Cour de justice, 2016-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_21124_2013

FR: GE_GERICHTE C/21124/2013 du 11 avril 2016

IT: GE_GERICHTE C/21124/2013 del 11 aprile 2016

Regeste

APPEL(CPC); DROIT D'ÊTRE ENTENDU; CONSTATATION DES FAITS | CO.257h; CO.259a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 11.04.2016 C/21124/2013

APPEL(CPC); DROIT D'ÊTRE ENTENDU; CONSTATATION DES FAITS | CO.257h; CO.259a

C/21124/2013 ACJC/486/2016 du 11.04.2016 sur JTBL/492/2015 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : APPEL(CPC); DROIT D'ÊTRE ENTENDU; CONSTATATION DES FAITS Normes : CO.257h; CO.259a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE C/21124/2013 ACJC/486/2016 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers DU LUNDI 11 AVRIL 2016
Entre Madame A____ , domiciliée _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 avril 2015, comparant en personne, et Monsieur B____ , Monsieur C____ , Monsieur D____ et Monsieur E____ , intimés, représentés par F____, _____, (GE), en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile. EN FAIT A.
a. Par jugement JTBL/492/2015 , rendu le 22 avril 2015, le Tribunal des baux et loyers a débouté A____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), l'a condamnée à tolérer dans son logement les travaux requis par les bailleurs, soit : remplacement du WC et du lavabo; pose d'une armoire pharmacie; réfection des joints du carrelage et des faïences; réfection de la porte de la salle de bain; peinture du plafond et de la porte de la salle de bain; réemaillage de la baignoire (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).!
En substance, selon les premiers juges, A____, locataire, avait allégué que l'état général de sa salle de bain constituait un défaut de la chose louée et sollicitait des bailleurs une rénovation complète de cette pièce, avec modification des installations existantes, ce qui constituait des prétentions en obtention de prestations supplémentaires visant à augmenter le confort et l'équipement de la chose louée, qui ne pouvaient être imposées aux bailleurs. Ne pouvant se prévaloir d'un défaut de la chose louée, une réduction de loyer pour ce motif ne pouvait être consentie. Au surplus, A____ n'avait pas établi son dommage s'agissant des prétentions en remboursement d'objets qu'elle avait émises. Enfin, B____, C____, D____ et E____, bailleurs, ayant fait valoir la nécessité d'effectuer des travaux d'entretien ou de réparation dans le logement, visant à maintenir la substance de la chose louée et/ou à tendre à la prévention d'un dommage, alors que A____ s'y opposait sans motif, il était justifié de la condamner à tolérer les travaux de remise en état de la salle de bain.
b. Par acte intitulé «Mémoire de recours» adressé à la Cour de justice le 1 er juin 2015, A____ a conclu : - à ce que la Cour ordonne : - la rénovation de la salle de bain, précisant qu'elle ne s'opposait pas à une

augmentation raisonnable de son loyer; - le remboursement des objets endommagés; - la suspension du délai d'autorisation de procéder, en statuant à nouveau, - et, si la rénovation de sa salle de bain était refusée, au maintien de sa demande en réduction de loyer de 10%, dès janvier 2003, et en dommages et intérêts. c. Par mémoire-réponse du 6 juillet 2015, B_____, C_____, D_____ et E_____ ont conclu, principalement, à ce que la Cour déclare l'appel irrecevable et, subsidiairement, à la forme, à ce qu'elle déclare irrecevables les faits allégués par l'appelante en tant qu'ils sont couverts par la confidentialité visée à l'article 205 al. 1 CPC, déclare de même irrecevables les pièces nouvellement produites en appel et, au fond, à la confirmation du jugement entrepris. d. Le 29 juillet 2015, A_____ a déposé au greffe de la Cour de justice un courrier sollicitant un délai supplémentaire d'un mois pour déposer une réplique, ainsi qu'un certificat médical du 28 juillet 2015 mentionnant qu'elle ne pouvait se rendre au Tribunal pendant une durée indéterminée et qu'elle avait été hospitalisée en urgence le 27 juillet 2015, devant être prochainement opérée. Le 3 août 2015, elle a complété son premier courrier, indiquant que «la consolidation demandait au moins deux mois» pour qu'elle puisse s'asseoir et rédiger une réplique. Par courrier du 4 août 2015, les intimés ont conclu au rejet de la demande de restitution de délai formée par A_____. Par arrêt du 7 août 2015, la Cour de justice a fixé un délai à A_____ au 15 septembre 2015 pour déposer sa réplique et dit qu'à défaut, la cause serait gardée à juger. A_____ n'a déposé aucune écriture de réplique. e. Par avis adressé aux parties par pli recommandé du greffe le 23 septembre 2015, il leur a été indiqué que la cause était gardée à juger. B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier : a. Les parties sont liées par contrat de bail à loyer ayant pris effet le 1^{er} mars 1975, portant sur un appartement de trois pièces n°_____, situé au 3^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève. La durée initiale du bail a été fixée pour une année, soit jusqu'au 28 février 1976, le bail s'étant par la suite renouvelé d'année en année, faute pour l'une ou l'autre des parties de l'avoir résilié trois mois avant l'échéance annuelle. Le loyer annuel a été fixé en dernier lieu à 9'994 fr., à compter du 1^{er} mars 2010, par jugement JTBL/1149/2010 du Tribunal des baux et loyers du 31 mai 2010. Les acomptes provisionnels pour charges ont été fixés en dernier lieu à 1'440 fr. par an. b. Par courrier du 18 décembre 2002, la locataire a signalé que suite à des travaux de détartrage effectués dans l'immeuble par l'entreprise G_____, en janvier 2002, le lavabo de la salle de bain et la cuvette des toilettes avaient été endommagés, ainsi que divers objets personnels qui se trouvaient dans cette pièce et dont elle demandait remboursement. A teneur de ce courrier, les objets endommagés étaient les suivants : miroir double face agrandissant, cadre et support métallique; douche buccale quatre personnes de fabrication _____®, ébréchée à deux endroits; un peigne long en corne blanche; un sèche-cheveux de marque _____ à 2V. Par courrier du 21 janvier 2003, faisant suite à une visite dans le logement intervenue le 10 janvier 2003, la régie a informé la locataire avoir commandé à l'entreprise G_____ de signifier à son assurance le remplacement du lavabo fendu ainsi que l'échange de ses effets personnels et lui transmettait un bon pour la pose d'une nouvelle coque de baignoire et le remplacement de la batterie, ainsi qu'une demande de devis pour le remplacement de la porte de la salle de bain. Les faïences ne nécessitant pas de remplacement, une réfection des joints serait seule effectuée. Quant au très léger coup porté sur la cuvette des WC, il était stipulé dans le dossier. Par courrier du 12 février 2006, la locataire a indiqué à la régie qu'un accident s'était produit pendant les travaux de détartrage effectués par l'entreprise G_____ «en janvier courant». A cette occasion, les vibrations de la perceuse à percussion utilisée avait fait tomber d'une étagère divers objets dans sa salle de bain, cassé le lavabo et fendu la cuvette des WC. Les objets endommagés

étaient les suivants : douche buccale de fabrication américaine; sèche-cheveux de voyage bi-voltage ____; eau-de-toilette ____; miroir double face agrandissant, cadre et support métallique; peigne en corne. Pour justifier des coûts du miroir et du peigne, invoqués à hauteur respectivement de 99 euros et de 41 euros, la locataire a joint à son courrier deux quittances de paiement du 11 mars 2004, relatives à des achats effectués auprès du magasin H____, ces quittances ne faisant pas état des objets achetés. c. Par avis officiel de majoration de loyer du 23 septembre 2008, les bailleurs ont déclaré vouloir porter le loyer annuel de l'appartement à 10'680 fr., hors charges, dès le 1^{er} mars 2009. Il s'agissait d'une majoration de loyer de 7.65%. Une procédure de contestation de majoration de loyer et de demande de baisse de loyer s'en est suivie, aboutissant au jugement JTBL/1149/2010 précité. Suite à la contestation de la majoration de loyer évoquée ci-dessus, en avril 2009, la régie a sollicité de différentes entreprises l'établissement de devis en vue du remplacement du lavabo, des WC, y compris chasse d'eau, de la pharmacie et de la baignoire, du réemaillage de la baignoire, de la réfection du joint des faïences de la salle de bain avec une variante de remplacement du carrelage et des faïences, la réparation de la porte de la salle de bain avec une variante de remplacement de cette porte. Par courrier du 3 juin 2009, la régie a indiqué à la locataire que les entreprises tentaient de la joindre depuis plusieurs semaines pour fixer rendez-vous en vue de l'établissement des devis, sans succès, et qu'à défaut de l'obtention desdits devis, il était impossible de prévoir les travaux demandés. d. Par courrier du 6 février 2013, la régie a demandé à la locataire de contacter le service technique pour fixer un rendez-vous. Par courrier du 22 mai 2013, elle l'informait maintenir un rendez-vous en ses locaux pour le 12 juin 2013. Par courrier du 12 août 2013, la locataire a indiqué à la régie que suite à son courrier recommandé du 22 novembre 2012, une nouvelle visite du technicien de la régie avec prise de clichés avait été effectuée et qu'elle n'avait toujours pas reçu de réponse à ses propositions à savoir : baisse de loyer de 10% dès le 1^{er} mars 2006 pour les inconvénients subis; rénovation de sa salle de bain avec les mêmes éléments qu'installés dans le même type d'appartement de trois pièces - cuvette WC suspendue et cabine de douche. Le remplacement de l'armoire à pharmacie devait également être effectué car l'éclairage muni d'une ampoule à incandescence ne pouvait pas être remplacé. La locataire indiquait vouloir consigner son loyer de septembre 2013 sauf à recevoir avant le 23 août 2013 un engagement formel sur les points évoqués. Elle ne faisait valoir dans ce courrier aucune prétention en dommages-intérêts. Les 13 août et 3 septembre 2013, différents bons de travail ont été adressés à la locataire pour la remise en état de la porte de la salle de bain («suite dégât d'eau»), le réemaillage de la baignoire, le remplacement du WC et du lavabo, la pose d'une pharmacie et la remise en état du parquet dans le hall («suite dégât d'eau»). Par courrier du 4 septembre 2013, la régie a indiqué à la locataire que ses mandants avaient accepté de réaliser les travaux ayant fait l'objet des devis précités, ainsi que la réfection de la peinture du plafond et de la porte de la salle de bains. e. Par requête en validation de consignation, exécution de travaux et réduction de loyer déposée sur la base d'un formulaire du greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 4 octobre 2013, la locataire a sollicité la validation de la consignation de ses loyers dès septembre 2013, l'exécution des travaux demandés dans son courrier du 12 août 2013 et l'octroi d'une réduction de loyer de 10% dès le 1^{er} mars 2006. Le formulaire ne mentionne pas de conclusions relatives à des dommages-intérêts. f. Une audience de conciliation a eu lieu par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 17 septembre 2013, lors de laquelle aucun accord n'ayant pu être trouvé entre les parties, l'autorisation de procéder a été délivrée à la locataire. Par la suite, les loyers ont été

déconsignés par la locataire. g. Celle-ci a introduit sa demande en exécution de travaux et réduction de loyer le 1^{er} février 2014 au Tribunal, concluant à ce que l'exécution des travaux sollicités soit ordonnée, une réduction de loyer de 10% dès le 1^{er} mars 2006 lui soit octroyée, ainsi que le remboursement des objets endommagés. h. Requête par le Tribunal de chiffrer ses prétentions, la locataire a produit plusieurs devis pour un montant total de plus de 21'160 fr. i. Par mémoire de réponse du 22 mai 2014, les bailleurs ont conclu principalement à ce que la locataire soit déboutée de toutes ses conclusions et à ce qu'ils soient eux-mêmes autorisés, ainsi que les entreprises mandatées par la régie, à accéder à l'appartement et à exécuter les travaux suivants : remplacement du WC et du lavabo; pose d'une armoire à pharmacie; réfection des joints de carrelage et des faïences; réfection de la porte de la salle de bain; peinture du plafond et de la salle de bain; réemailage de la baignoire. j. Les premières plaidoiries ont eu lieu et les parties ont persisté dans leurs conclusions. Les bailleurs ont indiqué vouloir exécuter les travaux listés dans leur courrier adressé à la locataire le 4 septembre 2013, soit d'une part, la remise en état de la salle de bain et d'autre part, des travaux nécessités par un dégât d'eau survenu en 2013, soit la réfection des parquets et la remise en état de la porte. La locataire souhaitait faire installer une douche à la place de la baignoire, ainsi que des WC suspendus en lieu et place des WC actuels. Ils s'étaient opposés à ces travaux plus coûteux mais proposaient le remplacement du WC et le réemailage de la baignoire. La locataire s'était opposée à l'ensemble des travaux estimant qu'ils n'étaient pas suffisants. L'entreprise G_____ était intervenue en 2002 mais suite à son courrier du 21 janvier 2003, la régie n'avait pas eu de retour de la locataire, aucune déclaration de sinistre n'ayant été faite. En 2006, la locataire avait écrit un courrier dans lequel elle listait un certain nombre d'objets endommagés. Néanmoins, l'entreprise G_____ n'était pas intervenue depuis 2002. La locataire a indiqué que les travaux proposés n'étaient pas suffisants. Une cabine de douche était plus pratique et plus écologique et des WC suspendus plus hygiéniques. En 2009, la régie avait proposé une rénovation de la salle de bain accompagnée d'une hausse de loyer, ce qu'elle avait refusé. L'entreprise G_____ était effectivement intervenue chez elle début 2002. Suite à sa plainte, l'entrepreneur avait pris contact avec la régie. Il estimait néanmoins qu'il appartenait aux bailleurs de prendre en charge les réparations vu l'ancienneté des installations. Par la suite, elle avait tenté de recontacter l'entreprise G_____ pour la prise en charge des objets endommagés mais celle-ci avait fait la sourde oreille et elle n'avait plus eu aucun contact avec elle. A son avis, les travaux qu'elle sollicitait n'apportaient pas de plus-value, il s'agissait d'entretien. Elle contestait être difficilement joignable. Elle a produit des photographies du lavabo de sa salle de bain, sur lequel apparaissent diverses fissures, ainsi que de la porte de la salle de bain, dont le bas est endommagé suite apparemment à l'absorption d'eau. k. I_____, gérant technique auprès de la régie F_____, entendu comme témoin, a indiqué s'être rendu la première fois dans l'appartement de la locataire en 2009 et avoir sollicité des offres auprès de différentes entreprises avant de soumettre les résultats à la locataire pour discussion en relation avec son loyer. Il n'avait pas eu de retour sur ce point et les travaux n'avaient pas été effectués. En 2013, la locataire a indiqué vouloir remplacer la baignoire par une douche, il avait été difficile de la joindre pour fixer un rendez-vous, alors qu'il était important de revisiter son logement pour voir l'impact que ces travaux pouvaient avoir. Des offres avaient à nouveau été sollicitées. Le budget des travaux avait été présenté à la locataire en vue d'une nouvelle discussion notamment s'agissant de l'impact sur son loyer. Celle-ci avait refusé d'entrer en matière et il avait donc commandé des travaux d'entretien, à savoir la pose d'une pharmacie, le remplacement du lavabo et des WC, le réemailage de la baignoire, la

réfection des joints de carrelage et la peinture de la porte, du plafond et des boiseries. Ces travaux n'avaient cependant pas pu être exécutés dans la mesure où la locataire avait refusé de laisser entrer les entreprises. Elle maintenait sa demande de réaménagement complet de la salle de bain avec pose d'une douche. Suite à l'émission des bons de travaux, il avait été contacté par les entreprises qui lui avaient expliqué que les travaux ne pouvaient pas être exécutés dans la mesure où la locataire s'y opposait. Celle-ci n'avait pas été recontactée par la suite et n'avait pas non plus recontacté la régie. Sur quoi, les plaidoiries finales orales ont eu lieu. La locataire a indiqué que dans les autres appartements de son immeuble, les salles de bain avaient été rénovées, alors que chez elle rien n'avait été fait depuis 1975. Elle sollicitait depuis douze ans la rénovation de sa salle de bain et souhaitait inclure une douche à la place de la baignoire ainsi que des WC suspendus. Contrairement aux bailleurs qui estimaient qu'il s'agissait d'éléments luxueux, pour elle cela ne visait que les progrès de la technique. Elle persistait donc dans sa demande. Les bailleurs ont confirmé que d'autres salles de bain avaient effectivement été rénovées dans l'immeuble mais avec une adaptation du loyer discutée avec les locataires concernés. Si la locataire souhaitait des travaux à plus-value, cela aurait une incidence sur son loyer mais celle-ci s'était toujours opposée à une discussion à ce sujet. Ils souhaitaient effectuer les travaux d'entretien qui étaient légitimes dans l'appartement mais se trouvaient confrontés à l'opposition de la locataire, de sorte qu'ils maintenaient leurs conclusions visant à solliciter l'autorisation d'accéder au logement. Depuis 2009, ils avaient tenté de trouver un accord global avec la locataire afin de donner suite à ses demandes. Ils persistaient ainsi dans leurs conclusions. Sur quoi, le Tribunal a gardé la cause 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). 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). Devant les juges de première instance, la locataire a conclu à ce que son loyer soit réduit de 10% dès le 1^{er} mars 2006 jusqu'à complète exécution de travaux au sujet desquels elle a produit des devis qui en évaluent le coût à plus de 21'160 fr. Ceci correspond à une réduction de loyer de 83 fr. 28 par mois. Si l'on comptabilise la durée de la réduction de loyer sollicitée soit plus de neuf ans à ce jour et qu'on y ajoute la valeur des travaux dont l'exécution est requise, on aboutit à une valeur litigieuse bien supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Il incombe au recourant de motiver son appel, c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1; 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, publié in : SJ 2012 I p. 232). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités, publié in : RSPC 2015 p. 52 n. 1614).

Dites exigences doivent aussi être observées dans les procédures soumises à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêts du Tribunal fédéral 5D_65/2014 du 9 septembre 2014 consid. 5.1; 5A_141/2014 du 28 avril 2014 consid. 3.4; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2; 5C.14/2005 du 11 avril 2005 consid. 1.2). La motivation de l'appel constitue une condition de recevabilité, qui doit être examinée d'office. Lorsque l'appel est insuffisamment motivé, l'autorité cantonale n'entre pas en matière (arrêts du Tribunal fédéral 5A_247/2013 du 15 octobre 2013 consid. 3.1 et les références; 4A_651/2012 du 7 février 2013 consid. 4.2).

1.2.1 L'appelante remet en question l'établissement des faits tel qu'opéré par le Tribunal des baux et loyers sur différents points, invoquant la constatation inexacte des faits en tant que motif d'appel en référence à l'article 310 CPC, de même que la constatation manifestement inexacte des faits pertinents, en tant que motif de recours, invoquant l'article 320 CPC. Elle ne fait mention d'aucune violation d'une disposition légale pertinente telle qu'appliquée par les premiers juges. L'appelante critique aussi le fait que les premiers juges ont refusé d'entendre un témoin qui était venu avec elle directement à une audience, alors qu'ils avaient entendu un témoin des bailleurs, et allègue qu'ils ne se sont pas prononcés sur une pièce qu'elle a produite en première instance. En l'espèce, l'appelante, en personne, n'a certes pas indiqué les dispositions légales dont elle conteste l'application par les premiers juges. Elle fait cependant valoir différents faits dont elle considère qu'ils ont été retenus de manière erronée ou non retenus par le Tribunal. On comprend qu'elle souhaite remettre en question l'état de fait et fait valoir des griefs en vue d'obtenir une autre décision. Ce faisant, l'appelante a été suffisamment explicite dans ses critiques pour que l'on puisse considérer sa motivation recevable.

1.2.2 S'agissant de la conclusion en «suspension du délai d'autorisation de procéder», celle-ci étant incompréhensible et l'appelante ne fournissant aucun détail justifiant une restitution ou une suspension de délai, elle doit être considérée comme irrecevable. En tout état, l'article 315 al. 1 CPC prévoit que l'appel suspend la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée dans la mesure des conclusions prises en appel.

1.2.3 En conséquence, et sous réserve de la conclusion dont il est question ci-dessus, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (Volkart, Dike-Komm-ZPO, 2011, n° 7 ss ad art. 316 ZPO; Reetz/Hilber, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2ème éd., 2013, n° 16 ad art. 316 ZPO).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; Retornaz in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121). Elle n'est nullement liée par l'appréciation des faits à laquelle s'est livré le juge de première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

2. 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 A l'appui de ses écritures d'appel, l'appelante a produit un extrait de doctrine, soit une partie de la Tablette d'amortissement des installations, le mémoire-réponse de la partie adverse du 21 mai 2014 et une partie d'un devis établi le 27 mars 2014 par une entreprise _____, comportant des inscriptions manuscrites, relatif au coût de certains travaux de réparations et de fournitures sanitaires. L'extrait de doctrine en tant que tel est recevable, puisqu'il peut être comparé à

une mention du droit applicable. Quant aux autres pièces, elles ont d'ores et déjà été produites en première instance. Les annotations manuscrites que comporte la dernière pièce ne sont toutefois pas explicitées dans les écritures, de sorte qu'elles ne peuvent être prises en considération. Dans la mesure de leur pertinence, et sous réserve de la dernière remarque sur les annotations, les pièces produites en appel sont ainsi recevables.

3. 3.1 Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., commet un déni de justice formel et viole donc cette disposition, l'autorité qui se refuse à statuer ou ne le fait que partiellement, n'établit pas entièrement les faits ou n'examine qu'une partie de la requête (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 134 I 229 consid. 2.3). Sur la base de cette garantie constitutionnelle, les parties sont en droit de solliciter la rectification ou le complément de l'état de fait, sur les faits pertinents pour la solution du litige.

3.2 Selon l'art. 150 al. 1 CPC, la preuve n'a pour objet que des faits pertinents et contestés. Les faits pertinents sont ceux propres à influencer la solution juridique de la contestation. Le droit d'être entendu garanti aux art. 29 al. 2 Cst. et 53 CPC inclut le droit à l'administration des preuves valablement offertes, à moins que le fait à prouver ne soit dépourvu de pertinence ou que la preuve apparaisse manifestement inapte à la révélation de la vérité. Le juge est autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (cf. notamment ATF 131 I 153 consid. 3). Le droit d'être entendu comprend le devoir minimum pour l'autorité d'examiner et de traiter les problèmes pertinents. Ce devoir est violé lorsque le juge ne prend pas en considération des allégués, arguments, preuves et offres de preuve présentés par l'une des parties et importants pour la décision à rendre. Il incombe à la partie soi-disant lésée d'établir que l'autorité n'a pas examiné certains éléments qu'elle avait régulièrement avancés à l'appui de ses conclusions et que ces éléments étaient de nature à influencer sur le sort du litige (ATF 135 I 187 consid. 2.2).

3.3 Le premier fait concernant la conclusion en exécution de travaux, que la locataire aurait voulu voir retenu par le Tribunal porte sur le remplacement de la cuvette des WC, que la régie n'aurait accepté que suite à sa demande du mois d'août 2014 (recte : 2013). Selon l'appelante, jusqu'alors, elle était en droit de refuser les travaux insuffisants, car ne prévoyant pas de remplacement du WC. Il est exact que le Tribunal n'a pas expressément fait mention de ce fait dans son jugement. Toutefois, cela n'a aucune incidence sur le raisonnement tenu par les premiers juges, puisque, et l'appelante ne le conteste pas, ces derniers ont pu constater qu'elle s'était opposée sans droit à l'exécution de travaux que les bailleurs désiraient pourtant entreprendre, dont le changement de cuvette des WC, pour l'unique raison qu'elle considérait ces travaux insuffisants et désirait une modification de la chose louée, soit une rénovation de la salle de bains avec des prestations supplémentaires, dont l'installation d'une cuvette suspendue. Ce premier fait invoqué par l'appelante, en lien avec l'exécution de travaux, n'est donc pas pertinent. La demande de rectification de l'état de fait sur ce point doit être rejetée.

3.3.1 Le deuxième fait dont l'appelante souhaite la rectification concerne son indisponibilité qui a conduit les bailleurs à demander l'autorisation d'entrer chez elle pour y faire exécuter les travaux d'entretien qui s'imposent. L'appelante soutient que le Tribunal aurait dû vérifier que la régie n'avait pas laissé son numéro sur son répondeur, alors qu'elle soutenait avoir cherché en vain à la contacter. Ce fait n'est pas plus pertinent que le précédent pour modifier la solution au litige apportée par les premiers juges. Les bailleurs ont pu faire établir les devis relatifs aux travaux, ce qui n'a pas été contesté et est établi par les pièces produites à la procédure, notamment les bons de travaux. Cependant, l'appelante s'est expressément et de manière constante opposée à

l'exécution des travaux que les bailleurs souhaitent entreprendre, avant et pendant la procédure. En outre, le témoin I_____ a confirmé que les travaux prévus n'avaient pas pu être exécutés car la locataire s'y opposait. La demande de rectification de l'état de fait sur ce point doit également être rejetée.

3.3.2 L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir refusé l'audition d'un témoin pouvant attester qu'elle avait permis l'accès de son domicile aux entreprises pour établir des devis. Or, l'appelante n'a jamais formulé d'offre de preuve relative à l'audition de ce témoin, ni sollicité son audition en temps utile. Au surplus, l'audition de ce témoin n'aurait rien apporté à l'instruction puisque, comme on l'a vu ci-dessus, l'appelante souhaitait le faire entendre sur un point qui s'avère non pertinent pour la résolution du litige. Le grief relatif à l'audition de ce témoin doit ainsi être rejeté.

3.3.3 L'appelante invoque ensuite les propos qu'aurait tenus un des juges assesseurs pendant une audience devant le Tribunal, visant à encourager les parties à transiger. Elle considère qu'ils auraient dû être reproduits dans le procès-verbal de l'audience et être pris en compte dans le jugement. Elle n'indique cependant pas en quoi ces propos seraient pertinents pour trancher du litige. Aucun accord n'étant intervenu sur aucun point du litige dans le cadre des discussions durant lesquelles les propositions du juge assesseur ont été émises, leur contenu n'avait pas à être pris en considération par le Tribunal dans son jugement. Ce grief de l'appelante doit aussi être rejeté.

3.3.4 Enfin, l'appelante se plaint du fait que les premiers juges ne se sont pas prononcés sur une pièce qu'elle leur avait soumise, soit un devis d'un menuisier qui établirait que la porte de la salle de bains ne pouvait se satisfaire de travaux de remise en état mais se devait d'être changée, qu'elle aurait déposé à l'audience du 16 décembre 2014. Hormis une photographie, effectivement visée ne varietur par le Tribunal le 16 décembre 2014, aucune pièce, ni devis, concernant spécifiquement la nécessité de changer la porte de la salle de bains ne figure au dossier. Ce dernier grief doit donc aussi être rejeté.

3.3.5 Enfin, au vu des pièces produites, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'appelante n'avait établi ni le montant du dommage qu'elle allègue, ni un éventuel rapport de causalité avec le défaut allégué.

3.4 Au vu de ce qui précède, la locataire n'a pas valablement remis en question l'état de fait tel qu'établi par le Tribunal, ni contesté les raisonnements juridiques que les premiers juges ont tenu en conséquence. A teneur des faits pertinents du dossier, ainsi que des dispositions légales applicables, la Cour constate que les résultats auxquels sont parvenus les premiers juges sur les différents points qui leur ont été valablement soumis étaient justifiés. Partant, le jugement attaqué sera confirmé.

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). *

* * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 1 er juin 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/492/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 avril 2015 dans la cause C/21124/2013-9 OSD. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ 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 (cf. considérant 1.1).

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