

# GE\_GERICHTE C/4192/2021 vom 11. Juni 2024

GE Cour de justice, 2024-06-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_C\\_4192\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_4192_2021)

FR: GE\_GERICHTE C/4192/2021 du 11 juin 2024

IT: GE\_GERICHTE C/4192/2021 del 11 giugno 2024

## Erwägungen

### E. 3

Les appelants font grief au Tribunal de n'avoir pas considéré comme graves les défauts affectant leur appartement, en lien avec la présence de fumée de cigarette, estimant que leur santé a été mise gravement en danger, ce qui justifiait une réduction de loyer de 35% et une exonération complète du loyer dès leur départ du domicile jusqu'à la fin de la période de location. Quant à l'intimée, elle soutient que faute de garantie de la bailleuse sur un appartement « non-fumeur », il n'existerait aucun défaut dans l'appartement, ce qui justifierait le rejet de l'entier des prétentions des appelants.

#### E. 3.1

A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état. Constitue ainsi un défaut tout ce qui s'écarte d'un état que la loi qualifie « d'approprié », bien que celle-ci ne définisse pas ce terme. La chose louée est ainsi défectueuse si elle ne présente pas une qualité qui lui a été promise par le bailleur ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter (Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, p. 256 et références citées). Le caractère approprié doit se déterminer à l'aune de plusieurs critères, notamment le but et l'usage prévu ou convenu de la location, le montant du loyer, l'âge du bâtiment, le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public et le caractère évitable ou non d'éventuelles nuisances (Montini/Bouverat in *Commentaire Pratique : Droit du bail à loyer et à ferme [CPrat bail]*, 2 e éd., 2019, n. 10 et 29). Au regard de la notion relative du défaut de la chose louée, celui-ci dépendra essentiellement des circonstances du cas particulier (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 3A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Le bailleur répond en principe des défauts qui lui sont imputables, même en cas de méconnaissance ou de comportement irréprochable, ou d'un défaut irréparable, puisqu'il assume une obligation de garantie en lien avec l'objet loué (Montini/Bouverat in *CPrat Bail*, op. cit., n. 1, 11 et 12 ad art. 256 CO; Lachat, op. cit., p. 268 ss; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4 e éd., 2009 n. 2096 ss; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1).

##### E. 3.1.1

La question de savoir dans quelle mesure la chose louée doit être exempte de nuisances (bruit, odeurs, poussière, etc.) possède une grande importance pratique. Certaines nuisances sont telles que le locataire ne peut plus faire l'usage convenu ou habituel de la chose louée (Montini/Bouverat in *CPrat Bail*, op. cit., n. 40 et 41 ad art. 256 CO; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT : Le droit suisse du bail à loyer*, 2011. n. 19 ss ad art. 256 CO). La durée des nuisances est un critère important pour déterminer si celles-ci constituent un défaut, de même que l'intensité, la fréquence ou le moment (diurne

ou nocturne) où elles surviennent, ainsi que les normes usuelles de qualités, les règles de droit public applicables ou les usages courants (Lachat, op. cit., p. 259 ss; Montini/Bouverat in CPrat Bail, op. cit., n. 41 in fine et 44 ad art. 256 CO).

### **E. 3.1.2**

Selon la casuistique tirée de la jurisprudence, en manière de nuisance olfactive, une réduction de 5% a été octroyée pour des odeurs d'acide présentes occasionnellement durant plusieurs années dans la salle de douche et la cuisine, ainsi que des odeurs de poubelle dans le hall d'entrée et la salle à manger ( ACJC/100/2019 du 24 janvier 2019); 5% pour des odeurs de cannabis s'immisçant dans un appartement dont la fréquence, la durée et l'intensité n'ont pas été démontrées ( ACJC/932/2018 du 12 juillet 2018); 10% en présence d'émissions occasionnelles de fumée nauséabonde provenant d'un terrain voisin; 10% dans le cadre d'une odeur d'égout dans une petite salle d'un restaurant; 10% dans le cadre d'une odeur d'œufs pourris certains jours et pendant plusieurs heures dans un appartement; 20% dans leur cadre d'une odeur répugnante dans un restaurant, en raison d'une ventilation insuffisante; 40% en raison d'odeurs désagréables dans un café-bar et faisant fuir la clientèle (cf. pour une casuistique : Züst, « Mietzinsreduktion bei Mängeln » in Mietrechtspaxis [MP] 2004 69, disponible en ligne : [https://www.mietrecht.ch/fileadmin/files/Gesetze/tab\\_red\\_maengel.pdf](https://www.mietrecht.ch/fileadmin/files/Gesetze/tab_red_maengel.pdf); Lachat, op. cit., p. 316 ss; Aubert in CPra Bail, op. cit. n. 67 ad 259d CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_628/2010 du 23 février 2011 consid. 5.1).

### **E. 3.1.3**

La situation personnelle du locataire (âge, invalidité, maladie, etc.) ne doit pas être prise en compte dans la quotité en réduction de loyer, car l'action en réduction du loyer en raison des défauts de la chose louée ne tend pas à réparer le dommage du locataire, mais à rétablir l'équilibre des prestations contractuelles entre les parties prenantes à un bail (Wessner, « Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé » in 12 e Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 25; arrêt du Tribunal fédéral 4C.397/1999 du 18 juillet 2000 consid. 11c).

### **E. 3.1.4**

Pendant le bail, le locataire qui reproche au bailleur une mauvaise exécution du contrat doit démontrer en quoi consiste le défaut (Montini/Bouverat in CPrat Bail, op. cit., n. 55 ad art. 256 CO; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 25 ad art. 256 CO). Ainsi, le locataire possède le fardeau de la preuve (art. 8 CC) des faits dont on peut déduire l'existence d'un défaut, soit notamment l'état réel ou actuel de la chose (p. ex. la présence, dans le logement, d'une inondation, de parasites ou d'autres nuisances excessives) et les restrictions de l'usage convenu qu'il subit de ce fait (Bohnet/Jeannin, « Le fardeau de la preuve en droit du bail » in 19 e Séminaire sur droit du bail, 2016, n. 97, p. 44 et 45), notamment en produisant le cas échéant les photographies requises ou faire constater le défaut par un tiers ou un expert, de même que solliciter les mesures probatoires pertinentes dans la procédure civile ( ACJC/497/2013 déjà cité, consid 6.2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'intimée, la présence d'odeur de tabac dans l'appartement des appelants constitue un défaut. En effet, la présence d'émanations olfactives indésirables dans des locaux loués est propre à péjorer la jouissance de ceux-ci,

en particulier si ces émanations peuvent être qualifiées objectivement de désagréables ou de nocives, ce qui est le cas de la fumée de tabac. Une garantie contractuelle spécifique à ce propos n'était pas nécessaire, car l'absence d'émanation olfactive indésirable dans un appartement constitue une qualité sur laquelle un locataire peut légitimement compter.

### **E. 3.3**

L'existence de cette nuisance a été démontrée par les appelants, que cela soit par les capteurs électroniques ou chimiques installés, ainsi que les différents témoignages recueillis, y compris les déclarations des entreprises mandatées par la régie, qui ont confirmé la présence d'une odeur de cigarette, en particulier dans la cuisine de l'appartement. Cet élément est corroboré, enfin, par les déclarations du voisin du dessous entendu comme témoin par le Tribunal, qui a déclaré fumer régulièrement dans la cuisine de son appartement, en présence de sa conjointe, également fumeuse, soit précisément le lieu où les appelants se plaignaient principalement de ressentir le défaut dans leur propre appartement.

### **E. 3.4**

Au sujet de l'intensité des nuisances, aussi bien le représentant du CIPRET que celui du CURL ont qualifié de faible la teneur en nicotine relevée, la majorité des capteurs chimiques installés n'ayant révélé aucune donnée quantifiable, même si l'odeur de cigarette est indépendante de cette substance. S'agissant de la fréquence, les données des capteurs à particules fines installés par le locataire relevaient des pics d'émanations en particulier le matin, à midi et le soir, ce qui correspond aux premières déclarations du locataire à la régie et correspondrait, par ailleurs, à la consommation courante quotidienne d'un fumeur de tabac, de sorte qu'une telle fréquence s'avère probante en l'espèce et doit être retenue.

### **E. 3.5**

En tenant compte de ce qui précède, le Tribunal a, à raison, accordé une réduction de loyer; l'appel joint est ainsi infondé. La quotité de réduction de 15% de loyer accordée par le Tribunal se situe dans la fourchette haute des casuistiques tirées de la jurisprudence en matière de désagréments liés à des émanations de fumée. Cette quotité est adéquate, en raison des nuisances quotidiennes et de la fréquence de celle-ci – qui se manifestait plusieurs fois par jour – et qui péjoraient objectivement la jouissance de l'appartement des appelants. Le caractère néfaste pour la santé de la fumée de tabac, que ne revêtent pas d'autres sortes d'émanation olfactive, justifie également la prise en compte d'une telle quotité de réduction supérieure.

### **E. 3.6**

Contrairement ce qu'affirment les appelants, l'intensité des nuisances en cause ne rendait pas l'appartement objectivement inhabitable et aucun danger imminent et sérieux pour leur santé n'était présent. Outre qu'une telle affirmation se base sur une pièce nouvelle irrecevable (cf. supra consid. 2.2), il ressort du rapport du CURML que le taux de nicotine retrouvé était objectivement faible et aucun des témoins interrogés, en particulier le représentant du CIPRET ou du CURML, n'a confirmé l'existence d'un danger concret, sérieux et actuel justifiant pour les locataires de quitter précipitamment leur appartement. Le caractère nocif intrinsèque de la fumée de tabac a quant à lui déjà été pris en compte dans la quotité de réduction de loyer octroyée, qui se situe dans la fourchette haute de la jurisprudence comme déjà relevé. Quant au parallèle opéré par les appelants en lien avec des réductions opérées en présence de moisissures, la comparaison ne s'avère pas probante.

Si le caractère nocif pour la santé existe dans les deux situations, la présence de moisissure entraîne en outre un défaut esthétique dans l'appartement, en sus des problèmes d'humidités récurrents, ce qui explique la quotité de réduction supérieure octroyée dans ces situations.

### **E. 3.7**

Enfin, conformément à la jurisprudence précitée, la réduction de loyer doit se déterminer de manière objective en fonction de la perte de valeur de l'objet loué, de sorte que la sensibilité personnelle des appelants ou leurs réactions spécifiques face aux nuisances n'ont pas à être prises en considération. Ces faits, de nature personnelle, ne justifient ainsi pas une réduction plus importante du loyer.

### **E. 3.8**

Le Tribunal a fixé la durée de la réduction de loyer de l'annonce du défaut par les appelants le 16 juillet 2020 au 15 septembre 2021. A propos de cette dernière date, le Tribunal a retenu que les appelants avaient signé un nouveau bail dans un autre immeuble le 19 mai 2021 et que, compte tenu du préavis de résiliation de trois mois, le contrat de bail litigieux aurait pu se terminer le 15 septembre 2021. Cette approche se justifie, dans la mesure où les appelants n'ont pas démontré la raison qui les a conduits à maintenir le bail de l'appartement litigieux, qu'il n'avait plus la volonté d'occuper, comme l'épouse du locataire l'a expressément déclaré.

### **E. 3.9**

Le grief des locataires est ainsi infondé.

## **E. 4**

Les appelants font également grief au Tribunal d'avoir rejeté à tort leurs prétentions en indemnisation, soit en particulier de leurs frais d'hôtel et de relogement après leur départ de l'appartement litigieux, ainsi que l'indemnité pour tort moral. L'inaction de la bailleuse et le défaut auraient entraîné selon eux une grave atteinte à leur intégrité physique et psychique, avec des séquelles encore aujourd'hui. 4.1.1 Selon l'art. 259e CO, si en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages et intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Cette action en dommages-intérêts obéit aux règles ordinaires de la responsabilité contractuelle (art. 97 et 101 CO) et nécessite de réunir les conditions suivantes : un préjudice, un défaut dont répond le bailleur, une faute et un lien de causalité naturelle et adéquate entre le défaut de la chose louée et le préjudice subi (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., 2016, n. 1796 à 1802 ; Lachat et al., *op.cit.*, p. 322 et 323). 4.1.2 La faute du bailleur est présumée, qu'elle soit en lien avec la création du défaut ou avec l'absence ou le retard pris pour la suppression de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3). Le bailleur peut cependant se disculper s'il démontre avoir pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou pour y remédier (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 6.2) ou qu'il n'est pas responsable du défaut ou du retard en lien avec son élimination (Lachat, *op. cit.*, p. 325). 4.1.3 En lien avec les défauts de la chose louée (art. 259e CO), constitue un préjudice indemnisable notamment l'impossibilité d'utiliser des locaux commerciaux, les frais d'hôtel liés à un logement de remplacement ou des meubles endommagés (Lachat, *op. cit.*, p. 323), mais pas un désagrément causé par la perte de l'usage du logement (dommage de frustration; ATF 115 II 474 consid. 3 et 127 III 403 consid. 4a; Lachat, *op. cit.*, p. 324; Bieri, « La réparation du préjudice subi par le locataire en cas de défaut de la chose louée » in 18<sup>e</sup> Séminaire du droit du bail, 2014, n. 24). Un tel préjudice peut cependant, en cas de

gravité particulière, justifier une réparation morale au sens de l'art. 49 CO (ATF 126 III 388 consid. 11b; Lachat, *ibid.*; Bieri, *op. cit.*, n. 18; Muller/Singer, « Le préjudice réparable : une notion sans contours » in Dupont/Muller, *L'évaluation du préjudice corporel*, Neuchâtel, 2021, n. 62). 4.1.4 Une indemnité pour tort moral en cas de violation contractuelle n'est possible que si l'atteinte aux droits de la personnalité est suffisamment grave (art. 49 CO; Tercier et al., *op.cit.*, n. 1799 ; Werro, « Le tort moral en cas de violation d'un contrat » in Chappuis/Winiger, *Le tort moral en question*, 2013, p. 73). Dans la jurisprudence, elle a été admise lorsque la violation du contrat a entraîné une grave atteinte à la réputation personnelle et professionnelle de l'autre partie contractante, ainsi qu'une atteinte à sa santé (ATF 87 II 143 consid. 5), notamment la perte d'un œil (ATF 102 II 18) ; le Tribunal fédéral l'a en revanche niée dans le cadre de locataires avec trois enfants ayant vécu, par la faute du bailleur, dans un appartement humide et dépourvu de chauffage durant près d'un mois, faute d'atteinte à la santé ou à l'équilibre familial (arrêt du Tribunal fédéral 4C\_169/1998 du 2 février 1999; Aubert, *CPra Bail*, 2017, n. 10 ad 259e CO; plus critique : Werro, *op. cit.*, p. 67 et 68). 4.1.5 La preuve d'un dommage incombe à celui qui en demande réparation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 5), soit en l'occurrence le locataire.

#### **E. 4.2**

En l'espèce, comme déjà indiqué, le taux relevé de nicotine dans l'appartement était relativement faible. Cet élément a été confirmé également par le représentant du CIPRET et du CURML, et est corroboré par les résultats des capteurs de nicotine installés dans l'appartement. Comme il l'a été jugé dans le cadre de la réduction de loyer, l'appartement n'était pas objectivement inhabitable, dans la mesure où les nuisances n'avaient lieu qu'à certains moments de la journée et aucun danger imminent, sérieux et actuel n'existait dans l'appartement. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré l'absence de lien de causalité adéquate entre les frais d'hôtel, de déménagement et l'état de l'appartement en raison du défaut présent, de sorte que l'ensemble des conditions requises pour la réparation de leur dommage n'étaient pas réalisées.

#### **E. 4.3**

Quant au tort moral, comme il l'a été rappelé, il est exigé une atteinte d'une certaine gravité, qui doit être déterminée de manière objective. Le désagrément ponctuel lié à la fumée et à l'odeur de tabac ne constitue pas une atteinte d'une gravité suffisante pour l'octroi d'un tort moral, étant relevé encore une fois que le taux relevé de nicotine s'avérait faible et que les témoignages de tiers ont relevé une présence essentiellement peu marquée d'une odeur de tabac dans certaines pièces de l'appartement.

#### **E. 4.4**

En conséquence, le grief des appelants sera rejeté, le jugement entrepris sera confirmé.

#### **E. 5**

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevables l'appel interjeté le 29 juin 2022 par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ et l'appel joint formé le 5 septembre 2022 par C\_\_\_\_\_ SA contre le jugement rendu le 24 mai 2022 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/4192/2021. Au fond : Confirme le jugement entrepris. 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 Serge PATEK et Monsieur Jean■Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF ; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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