



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/29271/2017

ACJC/861/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU LUNDI 22 JUIN 2020**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_, appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2019, comparant par Me Michael RUDERMANN, avocat, boulevard des Tranchées 36, 1206 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

**FONDATION IMMOBILIERE B**\_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Maud VOLPER, avocate, boulevard Georges-Favon 14, case postale 5511, 1211 Genève 11, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.06.2020.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/645/2019 du 20 juin 2019, reçu le 28 juin 2019 par les parties, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ d'exécuter, dans les règles de l'art, dans l'appartement de trois pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE) les travaux suivants : fourniture et pose d'un meuble sous l'évier de la cuisine, pose d'un carrelage antidérapant dans la salle de bains et réfection du parquet du séjour et de la chambre (ch. 1 du dispositif).

Il a également réduit le loyer de l'appartement concerné de 3% du 1<sup>er</sup> février 2017 au 21 août 2017 et de 5% du 1<sup>er</sup> février 2017 et jusqu'à complète exécution des travaux ordonnés sous chiffre 1 (ch. 2), condamné la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ à restituer à A\_\_\_\_\_ le trop-perçu découlant des réductions octroyées sous chiffre 2 du dispositif (ch. 3), ordonné la libération des loyers consignés à concurrence desdites réductions en faveur de A\_\_\_\_\_ et à concurrence du solde en faveur de la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ (compte n° 2\_\_\_\_\_ ) (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

- B. a.** Par acte déposé le 29 août 2019 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 1 et 2 de son dispositif.

Il conclut à l'admission de son appel "après avoir procédé éventuellement à l'instruction complémentaire de la cause par un transport sur place, l'audition des témoins D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et une expertise de la conformité de la douche avec l'utilisation par une personne à mobilité réduite".

Cela fait, il conclut à la modification des chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement attaqué en ce sens qu'il soit ordonné à la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ d'exécuter, dans les règles de l'art et à ses frais, dans l'appartement qu'il occupe, en sus des travaux indiqués au chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, les travaux suivants : la réparation du grand store du salon et l'adaptation de la douche sans bord à son handicap physique par l'élargissement des dimensions de la douche, ce qui impliquera la reprise de la pente au sol sur toute la nouvelle largeur de la douche, la suppression de la paroi vitrée et de la porte coulissante et la fourniture et la pose d'un rideau de douche.

Il conclut également à ce que sa partie adverse soit condamnée à prendre à sa charge ses frais de déménagement, de relogement et de réaménagement nécessités par les travaux et à ce que le loyer de l'appartement soit réduit de 10% dès le 1<sup>er</sup> février 2017 jusqu'à complète exécution des travaux susvisés. Pour le surplus, il sollicite la confirmation du jugement entrepris.

---

Subsidiairement, il conclut à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire (transport sur place, audition des témoins D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_ et expertise de la douche) et nouvelle décision sur les travaux encore litigieux en appel, la prise en charge de ses frais de déménagement, de relogement et de réaménagement pendant les travaux et l'ampleur de la diminution de loyer.

**b.** Dans sa réponse à l'appel expédiée le 1<sup>er</sup> octobre 2019 à la Cour, dont les conclusions ont été précisées par courrier déposé au greffe de la Cour le lendemain, dans le délai de réponse dont elle disposait, la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ conclut, sur appel principal, au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

Sur appel joint, la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ sollicite l'annulation du jugement entrepris. Cela fait, elle conclut à ce que sa partie adverse soit déboutée de toutes ses conclusions, de première instance et d'appel, et à ce qu'il soit ordonné à la Caisse du Palais de Justice de Genève de verser en ses mains l'intégralité des loyers consignés par A\_\_\_\_\_.

**c.** A\_\_\_\_\_ conclut au rejet de l'appel joint et a persisté dans ses conclusions sur appel principal.

**d.** Les parties ont été avisées le 15 novembre 2019 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ ayant renoncé à son droit de répliquer sur appel joint.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** Par contrat du 14 novembre 2016, la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_, propriétaire, représentée par la régie F\_\_\_\_\_ SA (ci-après : "la régie"), a remis à bail à A\_\_\_\_\_, locataire, un appartement de trois pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_ à C\_\_\_\_\_ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée de cinq ans, du 1<sup>er</sup> décembre 2016 au 30 novembre 2021, renouvelable ensuite de cinq ans en cinq ans, le préavis de résiliation étant de trois mois.

Le loyer a été fixé initialement à 12'240 fr. par année et les charges à 1'200 fr. par année.

**b.** A\_\_\_\_\_ est une personne à mobilité réduite se déplaçant en chaise roulante et en déambulateur. Avant de conclure le contrat de bail, il avait adressé à la régie, le 12 septembre 2016, un formulaire de demande de location dans lequel figurait la remarque manuscrite suivante : "Etant une personne à mobilité réduite (PMR) et comme convenu, l'appt doit disposer de douche sans bord, robinets PMR, frigo

ouverture vers gauche, réparations casses + propreté placards, portes, fenestres, frigo, sdb, balcon, cave etc".

**c.** La précédente locataire était également une personne à mobilité réduite et avait fait procéder, avec l'accord de la bailleuse, à divers aménagements, à savoir la suppression de certains meubles de la cuisine qu'elle avait entreposés à la cave.

**d.** L'état des lieux d'entrée s'est déroulé le 29 novembre 2016 et le procès-verbal établi à cette occasion a été envoyé par courriel au locataire le même jour.

Le procès-verbal d'état des lieux mentionne notamment que le sol du hall, du séjour et de la chambre est poncé-vitrifié, sans éclat, que la douche à l'italienne et le carrelage présent dans la douche sont neufs, que les stores de la cuisine, du séjour et de la chambre sont en ordre et qu'il n'y a pas de meuble sous l'évier de la cuisine.

Il est stipulé que le locataire dispose de sept jours, à dater de la signature ou de la réception, pour signaler par écrit d'autres remarques sur l'objet loué. Passé ce délai, il est réputé avoir reçu la chose conformément audit procès-verbal.

**e.** Par courriels des 7 et 9 décembre 2016, le locataire a notamment signalé à la régie en charge de l'immeuble que la vitre de la douche n'avait pas été posée, en raison de l'absence d'une pièce, et que les éléments inférieurs de la cuisine étaient manquants.

**f.** Dans un courriel du 10 décembre 2016, la régie a précisé au locataire que la cuisine resterait en l'état actuel et a pris bonne note du fait que la porte de la douche n'avait pas pu être installée.

**g.** Par courriel du 12 décembre 2016, le locataire s'est notamment plaint à la régie du fait que la sangle-manivelle du store de la chambre était un peu dure. Il a également précisé que la cave contenait les meubles qui avaient été enlevés de la cuisine. S'agissant du parquet qui aurait dû être refait, il laissait ce point en suspens, à condition que la régie se montre collaborative et souple.

**h.** Dans sa réponse du 21 décembre 2016, la régie a précisé au locataire que le parquet avait été poncé et vitrifié avant son entrée dans l'appartement, qu'un bon pour travaux serait remis à une entreprise s'agissant de la manivelle du store et qu'elle avait ajouté au procès-verbal d'état des lieux d'entrée le fait que les meubles de la cuisine étaient stockés à la cave. Par ailleurs, la régie a rappelé à A\_\_\_\_\_ qu'il avait un délai de quinze jours après son entrée dans l'appartement pour lui signaler des points constatés et qu'elle n'accepterait plus d'autres remarques de sa part relatives à l'état des lieux d'entrée.

**i.** Le 22 décembre 2016, le locataire a confirmé à la régie que la vitre de la douche avait été installée.

**j.** Par courrier du 1<sup>er</sup> février 2017, le locataire a notamment informé la régie que le store de la chambre à coucher s'était finalement cassé avant même qu'il ne reçoive le bon pour travaux promis dans le courrier du 21 décembre 2016. Il a également sollicité de la régie que les meubles de la cuisine manquants et stockés à la cave (*i.e.* l'élément sous l'évier et l'élément de l'extrémité) soient installés. Il a de plus informé la régie que la douche à l'italienne n'était pas fonctionnelle, en ce sens qu'elle était exiguë et que la vitre laissait passer de l'eau. Il a enfin indiqué qu'il souhaitait connaître la date de ponçage et de vitrification du parquet.

**k.** Le 9 février 2017, la régie a répondu au locataire que le parquet avait été vitrifié et poncé dans le courant du mois de novembre 2016 et que la douche à l'italienne avait été réalisée dans les règles de l'art. Elle a également proposé, par gain de paix, "de reposer les meubles de la cuisine".

**l.** La facture établie par G\_\_\_\_\_ SA le 20 février 2017 relative à des prestations fournies le 16 mars 2017 (sic) mentionne notamment "Salon : remise en état d'un store à lamelles AV90 [...] remplacement engrenage et sabots. Réglage, graissage et contrôle du fonctionnement".

**m.** Par courriel du 16 mai 2017, le locataire a signalé à la régie que le meuble d'angle sous l'évier de la cuisine n'avait pas pu être installé par l'entreprise mandatée, ce meuble n'ayant pas été retrouvé.

**n.** Le 18 juillet 2017, la régie a répondu au locataire que la bailleresse, ayant déjà beaucoup investi dans son logement suite à ses précédentes demandes, n'entrerait pas en matière sur ses ultimes requêtes. S'il le souhaitait, il pouvait se tourner vers des institutions telles que l'assurance invalidité (AI) ou [l'association] H\_\_\_\_\_ afin d'obtenir un financement externe. Les devis des entreprises en relation avec ses demandes étaient annexés afin qu'il puisse les remettre aux organismes de son choix. Il s'agissait d'un devis pour la motorisation des stores de l'appartement d'un montant de 3'685 fr. 35 et d'un devis pour le complément de meubles de l'agencement de la cuisine (fabrication et pose du meuble) pour la somme de 1'518 fr. 48.

**o.** Par courrier du 24 juillet 2017, le locataire a rappelé à la régie l'existence de plusieurs défauts, à savoir l'absence du meuble d'angle à la cuisine sous l'évier, le dysfonctionnement des stores et l'absence de justificatifs de la réfection du parquet courant novembre 2016. Il a également précisé n'être à l'origine ni du devis pour le remplacement et la motorisation des stores ni de l'installation de la vitre de la douche à l'italienne. Il accordait ainsi à la régie un délai au 28 août 2017 pour qu'elle remédie aux défauts, faute de quoi il consignerait les loyers.

**p.** Le 23 août 2017, G\_\_\_\_\_ SA a constaté que les stores, ainsi que la tente solaire, fonctionnaient bien et étaient en bon état général, suite à un contrôle dans l'appartement ayant eu lieu le 21 août 2017.

**q.** Par courrier du 4 septembre 2017, la bailleuse a rappelé au locataire que l'appartement avait été précédemment occupé par une personne à mobilité réduite qui avait adapté le logement avec son accord. Elle souhaitait conserver l'appartement pour des personnes à mobilité réduite, raison pour laquelle elle avait notamment donné son accord pour l'installation d'une douche à la place de la baignoire. L'absence du meuble sous l'évier permettait l'accès à une personne en fauteuil roulant. Cet agencement avait été porté à l'état des lieux d'entrée. S'agissant du parquet, l'état des lieux d'entrée précisait qu'il avait été poncé et vitrifié. Dès lors, il aurait appartenu au locataire de signaler tous défauts existants à cet égard dans le procès-verbal d'état des lieux d'entrée.

**r.** Par courrier du 13 novembre 2017, le locataire a mis en demeure la bailleuse de procéder avant le 15 décembre 2017 à la mise en place du meuble manquant sous l'évier, à la réfection du parquet abîmé, à la réparation du grand store du séjour qui devenait de plus en plus dur à descendre et à la mise en conformité de la douche à l'italienne et du carrelage de la salle d'eau. A défaut, il consignerait le loyer et introduirait une action en justice pour obtenir l'exécution des travaux. Une réduction de loyer était réservée. Le locataire précisait que, s'agissant du parquet, il était prêt à accepter une diminution de loyer définitive pour éviter les désagréments inévitables liés à sa réfection.

**s.** Dans sa réponse du 27 novembre 2017, la régie a rappelé au locataire que le contrat de bail ne mentionnait pas qu'il s'agissait d'un appartement pour personne à mobilité réduite. La bailleuse considérait ainsi que l'appartement ne présentait pas de défauts. S'agissant de la mise en place d'un meuble sous l'évier de la cuisine, elle avait uniquement accepté de mettre en place les meubles stockés dans la cave. Cet élément n'ayant pas été retrouvé, la bailleuse n'était pas tenue d'en fournir un nouveau. Le parquet avait été poncé et vitrifié avant l'entrée du locataire et les éventuelles rayures ou tâches ne lui avaient pas été notifiées à l'état des lieux d'entrée ni dans le délai admissible à la suite du procès-verbal. Les stores du séjour avaient été contrôlés par l'entreprise concernée qui, selon son rapport du 23 août 2017, avait confirmé qu'ils fonctionnaient correctement. La motorisation des stores avait été demandée à la société directement par le locataire lors de son intervention sur place et celui-ci y avait renoncé dans son courrier du 24 juillet 2017. Enfin, le remplacement de la baignoire existante par une douche à l'italienne avait fait partie des travaux d'aménagement demandés par le locataire.

**t.** Le 6 décembre 2017, le locataire a procédé à la consignation du loyer du mois de janvier 2018 (2\_\_\_\_\_).

**u.** Par requête du 14 décembre 2017, déclarée non conciliée le 20 février 2018 et portée devant le Tribunal le 21 mars 2018, le locataire a notamment conclu à ce que le Tribunal valide la consignation de loyer, condamne la bailleresse à exécuter divers travaux, dans les règles de l'art, à ses frais, et dans les 30 jours à compter de l'entrée en force du jugement à rendre, à savoir la réfection du parquet, y compris la prise en charge de ses frais de déménagement et de réaménagement pendant les travaux, la réparation du grand store du séjour, la fourniture et la pose d'un meuble sous l'évier et la mise en conformité de la douche à l'italienne ainsi que du carrelage de la salle d'eau. Il a également conclu à ce que le Tribunal réduise le loyer de l'appartement concerné de 10% à compter du 1<sup>er</sup> février 2017 jusqu'à bonne et complète exécution des travaux et à ce qu'il condamne la bailleresse à restituer au locataire le trop-perçu de loyer depuis cette date.

Le locataire a pris une conclusion préalable tendant à ce qu'un transport sur place soit ordonné ainsi qu'une expertise soit mise en place pour évaluer la conformité de la salle d'eau et de la douche avec son utilisation par une personne à mobilité réduite.

A l'appui de sa requête, il a notamment produit des photographies de la salle de bains, montrant que la porte coulissante ne ferme pas complètement la douche et, qu'une fois une chaise installée dans la douche, les espaces disponibles entre la paroi et la chaise ou le mur et la chaise sont insuffisants pour permettre à une personne de passer et de s'asseoir face à la robinetterie.

**v.** Par mémoire réponse du 21 mars 2018, la bailleresse a conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit ordonné à la Caisse du Palais de Justice de Genève de libérer en sa faveur l'intégralité des loyers consignés.

**w.a** Lors de l'audience du Tribunal du 22 juin 2018, A\_\_\_\_\_ a déclaré avoir visité l'appartement seul, la régie lui ayant donné les clés. Il avait eu des contacts téléphoniques avec deux gestionnaires de la régie et leur avait indiqué être d'accord de louer l'appartement à certaines conditions, notamment si les trois meubles de cuisine manquants étaient remis en place. Il pouvait se tenir debout dans la cuisine, de sorte que la place sous l'évier était perdue s'il n'y avait pas de meuble. S'agissant du store, il fonctionnait avec une manivelle, mais était très dur à descendre. Une entreprise était venue au moins trois fois sans avoir pu régler le problème. L'entreprise avait proposé, sans qu'il l'ait sollicité, un devis pour la motorisation ou le remplacement du store, après avoir vu que la réparation ne servait à rien. Le parquet était dans le même état qu'au moment de la visite de l'appartement, à savoir défraîchi et avec une tâche près de la fenêtre dans le séjour. La douche était trop exigüe et aurait pu être plus grande dans la mesure où il y avait encore une vingtaine de centimètres disponibles. Si elle avait été plus grande, il aurait pu se doucher avec le dos contre la paroi, étant précisé qu'il devait

effectuer cette tâche assis. En l'état, il devait se laver avec le dos contre l'ouverture en raison du fait qu'il touchait la vitre avec ses genoux. Il y avait donc de l'eau qui sortait de la douche - malgré les deux rideaux et le joint qu'il avait fait installer - ce qui rendait le sol glissant, le carrelage de la salle de bains n'ayant pas été changé. Selon les normes fédérales, le sol devait être antidérapant. Il était ainsi obligé de porter des chaussures en caoutchouc.

**w.b I**\_\_\_\_\_, secrétaire général de la bailleresse, a déclaré que la douche avait été créée en remplacement de la baignoire, ce qui pouvait expliquer qu'elle paraissait exigüe. Dès le départ, il n'avait jamais été promis qu'elle serait aux normes pour les personnes handicapées. Dans la mesure où l'ancienne locataire avait fait certains aménagements, la bailleresse souhaitait garder l'appartement en l'état pour en faire bénéficier une autre personne handicapée. Quatre personnes à mobilité réduite louaient des appartements dans cet immeuble et la seule installation qui avait été faite était la motorisation des portes d'entrée. Toutes les autres modifications des appartements avaient été opérées par les locataires eux-mêmes avec l'aide financière des assurances. Dans le cas de **A**\_\_\_\_\_, la régie s'était rendue sur place pour analyser ses différentes demandes. La bailleresse avait déjà donné suite à un certain nombre d'entre elles avant l'emménagement du locataire. S'agissant de la cuisine, à l'origine, le meuble sous l'évier existait, mais il n'avait pas été retrouvé suite à la transformation de l'appartement effectuée par l'ancienne locataire, laquelle avait stocké certains meubles à la cave. Enfin, les parquets avaient été refaits, à savoir poncés et vitrifiés dans tout l'appartement.

**x.** Par ordonnance de preuve du 25 juin 2018, le Tribunal a ordonné l'audition des témoins sollicités par les parties, à l'exception de **D**\_\_\_\_\_, l'ergothérapeute de **A**\_\_\_\_\_, et a réservé l'admission d'éventuels autres moyens de preuve à un stade ultérieur de la procédure.

**y.a J**\_\_\_\_\_, gérante d'immeuble auprès de la régie, a déclaré connaître le locataire, mais ne l'avoir jamais rencontré personnellement. Elle savait qu'il s'agissait d'une personne à mobilité réduite. Son dossier avait été choisi pour cette raison. Le locataire avait visité l'appartement avant de le louer, il l'avait contactée plusieurs fois par téléphone, notamment pour lui indiquer que les adaptations déjà effectuées n'étaient pas suffisantes pour lui. Elle lui avait demandé de lui faire part de ses remarques afin qu'elle puisse les transmettre au propriétaire. Trois points lui avaient été ainsi communiqués dont la nécessité de remplacer la baignoire par une douche et les batteries d'éviers et de lavabos par des batteries spéciales à longue tige. Le locataire lui avait confirmé qu'il prendrait l'appartement si ces modifications étaient effectuées. Elle avait alors soumis les devis pour ces travaux à la bailleresse qui les avait acceptés car il s'agissait d'investissements à long terme qui pourraient être également utiles à d'autres candidats. Concernant la douche, il était prévu d'installer une douche à l'italienne, soit sans rebords, afin de faciliter l'accès à une personne à mobilité réduite. Le locataire avait également

parlé de l'état général de l'appartement, ce à quoi elle avait répondu que les peintures, les parquets et les installations électriques allaient être contrôlés et rafraichis. S'agissant des points relatifs à la cuisine, ils avaient été soulevés après l'état des lieux d'entrée.

**y.b** K\_\_\_\_\_, gérant de l'immeuble concerné, a déclaré ne jamais s'être rendu dans l'appartement litigieux et n'avoir jamais rencontré ni eu de contact avec le locataire. Avant de signer le bail, A\_\_\_\_\_ avait demandé qu'on enlève la baignoire pour la remplacer par une douche. Suite à l'emménagement du locataire, l'entreprise G\_\_\_\_\_ SA était intervenue plusieurs fois pour différents stores. Lors de sa dernière intervention, elle avait établi un rapport dont il ressortait que les stores n'avaient pas besoin d'être changés. Cette entreprise lui avait envoyé, sans qu'on l'ait demandé, un devis de motorisation des stores, document qu'il avait transféré à la bailleuse. Celle-ci avait refusé de faire ces travaux.

**y.c** L\_\_\_\_\_, gérant de l'immeuble concerné jusqu'à fin 2016, a déclaré ne pas avoir rencontré le locataire avant l'état des lieux d'entrée. Il avait géré, dirigé et réceptionné les travaux relatifs à l'appartement avant l'emménagement du locataire. Lors de son emménagement, A\_\_\_\_\_ avait demandé des aménagements, à savoir le remplacement de la baignoire par une douche et l'installation de mitigeurs avec une poignée plus longue, ce qui avait été fait. S'agissant de la baignoire, J\_\_\_\_\_ ne lui avait pas donné d'instructions particulières, hormis le fait que la douche devait être sans bord. Les modifications effectuées n'étaient pas conformes aux normes pour personnes handicapées, mais avaient été faites dans le but de faciliter l'accès pour une personne à mobilité réduite. Ce n'est qu'au cours de l'exécution des travaux que le locataire avait demandé le sol antidérapant dans la salle de bains. En accord avec la propriétaire, ce type de sol avait été posé uniquement dans la cabine de douche. Lors de l'état des lieux, il avait testé les stores et n'avait rien remarqué de particulier. Il ne se souvenait pas que le locataire se serait plaint d'autres points, à l'exception d'un problème de fermeture de la porte palière auquel il avait été remédié.

**y.d** M\_\_\_\_\_, directeur de la société G\_\_\_\_\_ SA, a confirmé que sa société était intervenue au moins quatre fois dans l'appartement litigieux. En mars 2017, un diagnostic avait été réalisé et un devis accepté par la régie. Les travaux consistaient à changer une partie du mécanisme de tous les stores, à savoir trois stores à lamelle (cuisine, salon et chambre) et la tente solaire du balcon. Les engrenages qui reliaient la manivelle au store et les sabots qui reliaient les lamelles au mécanisme avaient été remplacés. La manivelle de la tente solaire avait été rallongée pour assurer plus d'aisance. Ensuite, la société était retournée sur place afin de faire une offre pour motoriser les stores, sur demande de la régie. Cette dernière n'y avait donné aucune suite. En août 2017, la société était retournée sur place à la suite de la demande du locataire, pour un nouveau diagnostic et pour comprendre pourquoi les stores étaient toujours aussi durs à

manipuler. Il avait été clairement indiqué sur la facture que les stores fonctionnaient bien. M\_\_\_\_\_ a encore souligné que le store du salon était grand - environ 4m de large - et qu'il n'était pas possible de "faire mieux".

**z.** Par courrier du 9 novembre 2018, le locataire a transmis au Tribunal un devis de l'entreprise N\_\_\_\_\_ SA du 19 septembre 2017 dans lequel cette société constatait, suite à une visite sur place le 14 septembre 2017, que le store du salon ne pouvait pas être réparé sans un remplacement d'une grande partie des pièces d'usure, à savoir les basculeurs, les rubans de traction et les échelles de maintien des lames. Le locataire a également produit une photographie du parquet sur laquelle figure une très nette décoloration. Enfin, il a sollicité l'audition du signataire du devis de N\_\_\_\_\_ SA (*i.e.* le témoin E\_\_\_\_\_), à laquelle la bailleuse s'est opposée par courrier du 15 novembre 2018.

**aa.** Par courrier du 15 janvier 2019, le locataire a transmis au Tribunal un courrier du 7 janvier 2019 de D\_\_\_\_\_, ergothérapeute, adressé à son médecin traitant, dans lequel elle indiquait l'inadéquation de la salle d'eau dans l'appartement concerné. Elle avait mis en place des solutions temporaires mais peu satisfaisantes, soit notamment l'installation de deux barres d'appui, car A\_\_\_\_\_ était déjà tombé dans la douche en faisant la manœuvre de reculer la chaise pour y entrer puis de l'avancer pour atteindre la robinetterie. Il était également tombé dans la salle de bains en raison du sol qui n'était pas antidérapant et de l'eau qui sortait de la douche malgré la vitre et les deux rideaux de douche installés. Elle préconisait finalement la suppression de la paroi vitrée, l'agrandissement de la place de la douche (même sans atteindre les dimensions recommandées par le Centre suisse pour la construction adaptée aux personnes handicapées) et la pose de sol antidérapant dans la salle de bains.

**bb.** Lors de l'audience de plaidoiries finales du 26 mars 2019, les parties ont persisté dans leurs conclusions et la cause a été gardée à juger.

**cc.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal n'a pas fait mention des mesures d'instruction sollicitées par le locataire, à savoir le transport sur place et l'expertise ou encore l'audition des témoins E\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

S'agissant du meuble sous l'évier, il s'est fondé sur l'engagement pris par la bailleuse de reposer les meubles de la cuisine pour admettre l'existence d'un défaut à compter du 1<sup>er</sup> février 2017. Concernant les stores, il a relevé un défaut du 12 décembre 2016 au 21 août 2017 puisqu'une entreprise avait constaté à cette dernière date que les stores fonctionnaient bien. Pour ce qui est du parquet, il a admis un défaut à compter du 12 décembre 2016, date à laquelle le locataire avait informé la bailleuse du défaut. En ce qui concerne le carrelage de la salle de bain, l'existence d'un défaut a été admise compte tenu de la dangerosité qu'il représentait pour une personne à mobilité réduite. Il n'a en revanche pas été

considéré que la douche à l'italienne était défectueuse puisqu'aucun accord entre les parties n'était intervenu sur le respect de normes particulières relatives aux personnes handicapées. S'agissant enfin des dommages-intérêts pour la prise en charge des frais de déménagement et de réaménagement, les premiers juges ont débouté le locataire de cette conclusion considérant que ceux-ci étaient en l'état inexistants. Ils ont ainsi condamné la bailleresse à exécuter les travaux nécessaires dans un délai de deux mois à compter de l'entrée en force du jugement - sans toutefois mentionner ce délai dans le dispositif - et accordé une réduction de loyer de 3% du 1<sup>er</sup> février 2017 au 21 août 2017 (date à laquelle le store avait été réparé) et de 5% du 1<sup>er</sup> février 2017 jusqu'à la suppression complète des défauts. Ils ont également ordonné la libération des loyers consignés à due concurrence.

### **EN DROIT**

1. Pour des raisons de clarté, le locataire, qui a formé appel, sera désigné ci-après comme l'appelant, alors que la bailleresse sera désignée comme l'intimée, quand bien même elle a formé un appel joint.

**1.1** La décision attaquée est une décision finale de première instance.

La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, l'appelant sollicite l'octroi d'une réduction de loyer de 10% depuis le 1<sup>er</sup> février 2017, représentant, au jour du dépôt de l'appel, un montant de 36'720 fr. (12'240 fr. x 10% = 1'224 fr. x 2 ans et 6 mois). Sans même tenir compte de la valeur des travaux sollicités, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

- 1.2** **1.2.1** 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 motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Aux termes de l'art. 313 al. 1 CPC, la partie adverse peut former un appel joint dans la réponse. La réponse doit être déposée dans un délai de 30 jours (art. 312 al. 2 CPC).

L'appel - et par conséquent l'appel joint - doivent être motivés, cette condition légale de recevabilité étant examinée d'office par l'instance d'appel (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2). Cela signifie que l'appelant a le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels le jugement attaqué doit être annulé et modifié. La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre sans effort, l'appelant doit discuter au moins de manière succincte les conditions du jugement qu'il attaque, en désignant

avec précision les passages contestés et les pièces du dossier sur lesquelles s'appuie sa critique (arrêts du Tribunal fédéral 5A\_209/2014 consid. 4.2.1 et 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3).

**1.2.2** Interjeté dans les délais et suivant les formes prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

Dans son appel joint, l'intimée ne critique pas le jugement en tant qu'il a considéré le parquet de l'appartement défectueux à compter du 12 décembre 2016. Dès lors, faute de motivation, l'appel joint n'est pas recevable sur ce point.

Pour le surplus, interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC), l'appel joint est recevable, y compris les conclusions précisées par courrier du 2 octobre 2019.

**1.3** Dès lors qu'il porte sur une demande en exécution des travaux et en réduction de loyer qui complète et justifie une consignation du loyer, le présent litige est soumis aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2019, p. 126). Les maximes inquisitoire sociale et de disposition sont applicables (art. 58 al. 1 et 247 al. 2 let. a CPC).

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** L'appelant reproche au Tribunal de ne pas avoir donné suite à sa demande d'instruction complémentaire, à savoir l'audition des témoins D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, le transport sur place et l'expertise de la conformité de la douche avec une utilisation par une personne à mobilité réduite.

**2.1** La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2

---

*in* JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et références citées).

Le juge n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2; 134 I 83 consid. 4.1; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_14/2014 du 27 août 2014 consid. 3.2, non publié *in* ATF 140 II 345; 9C\_877/2014 du 5 mai 2015 consid. 3.3).

Malgré son caractère formel, la garantie du droit d'être entendu ne constitue pas une fin en soi. La violation de ce droit peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (art. 310 CPC). La réparation de la violation du droit d'être entendu doit toutefois rester l'exception et n'est admissible que dans l'hypothèse d'une atteinte aux droits procéduraux de la partie lésée qui n'est pas particulièrement grave. Si par contre l'atteinte est importante, il n'est en règle générale pas possible de remédier à la violation. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure (ATF 137 I 195 consid. 2.2 et 2.3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_453/2016 du 16 février 2017 consid. 4.2.4 et 5A\_925/2015 du 4 mars 2016 consid. 2.3.3.2 non publié *in* ATF 142 III 195).

**2.2** En l'espèce, s'agissant des auditions des témoins D\_\_\_\_\_ et E\_\_\_\_\_, le refus d'y procéder ne ressort pas expressément du jugement entrepris; cependant les éléments au dossier ont été, à raison, jugés suffisants par le Tribunal pour statuer sur le fond du litige sans administration de ces offres de preuve. En effet, le premier témoin a rédigé un courrier explicatif détaillé s'agissant de l'inadéquation de la douche pour une personne à mobilité réduite et le second a établi un devis faisant état de la nécessité de remplacer trois éléments du store du salon pour le réparer. Les éléments qui figurent ainsi dans ces documents permettent d'établir les faits à satisfaction de droit, de sorte que l'on ne voit pas quelles informations supplémentaires indispensables les auditions sollicitées pourraient apporter; l'appelant ne l'explique d'ailleurs pas.

S'agissant du transport sur place et de l'expertise de la douche sollicités par l'appelant, outre le fait que l'appelant ne fournit pas à cet égard de motivation conforme aux exigences en la matière, ces moyens de preuve ne sont pas utiles à la solution du litige dans la mesure où, d'une part, des photos figurent déjà à la procédure, qui permettent de visualiser les lieux, et où, d'autre part, l'ergothérapeute de l'appelant a déjà expliqué dans un courrier du 7 janvier 2019 quels problèmes la douche présentait. C'est ainsi à raison que les premiers juges n'ont pas ordonné l'administration de ces preuves.

Au vu de ce qui précède, ce premier grief n'étant pas fondé, la conclusion subsidiaire de l'appelant tendant au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision ne l'est pas davantage.

3. Les parties s'opposent sur les travaux à exécuter dans l'appartement. L'appelant soutient que l'intimée aurait également dû être condamnée à faire réparer le store du salon ainsi qu'à faire agrandir la douche à l'italienne et supprimer sa paroi en verre. L'intimée conteste pour sa part devoir poser le carrelage antidérapant dans toute la salle de bains et fournir et poser le meuble sous l'évier de la cuisine.

**3.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 256 al. 1 CO).

**3.1.1** Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/201228 juin 2013 consid. 3.2). Pour déterminer si la chose louée n'est pas dans un état approprié à l'usage convenu, il convient de prendre en compte également des éléments subjectifs liés à la personne du locataire, cela à la condition que le bailleur en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat. Par exemple, lorsqu'un logement est loué à une personne handicapée, on peut, selon les circonstances, en déduire qu'il doit être accessible aux chaises roulantes (LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2019, p. 259 et 260).

**3.1.2** Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO.

Selon l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon": est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 273 et 274; AUBERT, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2<sup>ème</sup> éd. 2017, n. 41 *ad* art. 258 CO).

Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le locataire (LACHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 272; AUBERT, *op. cit.*, n. 40 *ad* art. 258 CO).

Le fardeau de la preuve de l'existence du défaut, de l'avis du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué appartient au locataire (art. 8 CC).

**3.2** En l'espèce, il y a lieu d'examiner chaque défaut séparément.

**3.2.1** L'appelant persiste à soutenir que le store du salon serait défectueux car difficile à manipuler, alors que le Tribunal a nié l'existence d'un défaut au vu du rapport de G\_\_\_\_\_ SA du 23 août 2017.

Le témoin M\_\_\_\_\_ a affirmé que G\_\_\_\_\_ SA était retournée au mois d'août 2017 dans l'appartement pour comprendre la raison pour laquelle le store était toujours aussi dur à manipuler, sans qu'il ressorte des explications de ce témoin que cette difficulté était en relation avec les problèmes physiques dont souffre l'appelant. Le rapport du 23 août 2017 n'indique pas que des réparations auraient été effectuées lors du passage de G\_\_\_\_\_ SA dans l'appartement le

21 août précédent. Il en résulte certes que les stores fonctionnaient bien, mais selon la déclaration du témoin, il n'était pas possible de "faire mieux" - ce qui sous-entend que leur fonctionnement n'est pas optimal -, la difficulté provenant du fait que le store du salon était grand; une motorisation dudit store a été dès lors proposée. N\_\_\_\_\_ SA a soumis pour sa part, dans son devis du 14 septembre 2017, le remplacement de trois pièces - différentes de celles remplacées au mois de mars 2017 par G\_\_\_\_\_ SA - et, en ultime recours, une motorisation du store.

Au vu de ce qui précède, dans la mesure où une manipulation aisée des stores constitue une qualité attendue par tout locataire, quelle que soit la dimension de ceux-ci, il sera admis que le store du salon est défectueux et que le remplacement des pièces mentionnées par N\_\_\_\_\_ SA permettrait de pallier le problème. Par conséquent, il sera ordonné à l'intimée de le faire réparer selon les prescriptions figurant dans le devis de N\_\_\_\_\_ SA, l'intimée pouvant toutefois, si elle préfère, le motoriser.

Bien que le courrier de l'appelant du 1<sup>er</sup> février 2017 ne mentionne que le store de la chambre à coucher et la toile de tente du balcon et que l'intéressé n'ait formulé un grief spécifique au store du salon que le 24 juillet 2017, G\_\_\_\_\_ SA a remplacé deux pièces usées sur ce store le 16 mars 2017, ce qui permet de retenir que le locataire s'était déjà plaint à ce propos avant cette date.

**3.2.2** En ce qui concerne la salle de bains, l'appelant soutient que la douche serait trop exigüe compte tenu de ses problèmes de mobilité et demande son élargissement, ce qui implique la reprise de la pente de la douche. L'appelant n'avait précisé dans la formule de demande de location et aux différents gérants de l'immeuble (cf. témoins J\_\_\_\_\_ et K\_\_\_\_\_) que la nécessité d'installer une douche sans rebord, sans mention d'une dimension minimale de la douche. La bailleuse pouvait ainsi partir du principe que seule l'absence de rebord de la douche était nécessaire et requise. Il ne saurait en revanche être considéré que la douche serait défectueuse du fait qu'elle n'est pas aussi large que l'appelant le souhaiterait, aucune dimension particulière n'ayant été convenue et l'appelant précisant d'ailleurs ne pas réclamer que les dimensions recommandées par le Centre suisse pour la construction adaptée aux personnes handicapées soient respectées. Un élargissement de la douche et une reprise de la pente du sol ne sauraient donc être ordonnés.

L'appelant a conclu en outre à la suppression de la paroi en verre et de la porte coulissante et à son remplacement par un rideau de douche. La suppression de ces éléments sera ordonnée dans la mesure où l'installation actuelle ne protège pas des débordements. En revanche, un rideau de douche ne fait pas partie des équipements à fournir par un bailleur, étant relevé que selon les déclarations de l'appelant ainsi que de D\_\_\_\_\_ des rideaux de douche sont déjà installés.

Enfin, l'absence de bord à la douche installée d'entente entre les parties entraîne inévitablement des éclaboussures ou l'écoulement d'eau hors de la douche, dans la salle de bain, même si un rideau de douche est installé, ce qui est susceptible de rendre le sol glissant et de causer la chute du locataire. Or, il appartient au bailleur de délivrer une chose louée qui ne présente pas de danger. C'est donc à bon droit que le Tribunal a ordonné la pose d'un carrelage antidérapant dans la salle de bain. L'appel joint n'est ainsi pas fondé sur ce point.

Le jugement attaqué sera donc complété en ce sens qu'il sera ordonné à l'intimée de supprimer la paroi vitrée et la porte coulissante de la douche et confirmé pour le surplus.

**3.2.3** L'intimée conteste devoir fournir un meuble sous l'évier de la cuisine. Il y a lieu de relever avec l'appelant que ce meuble était à l'origine installé dans l'appartement, ce qu'a, au demeurant, admis le représentant de l'intimée lors de son audition. De plus, nonobstant l'indication dans l'état des lieux d'entrée de l'absence dudit meuble, l'appelant a sollicité de l'intimée, dans les jours qui ont suivis le début du contrat de bail, la repose de ce meuble, demande que l'intimée a refusée dans un premier temps pour finalement accepter d'y donner suite. A cet égard, il ne ressort pas de l'engagement pris par l'intimée le 9 février 2017, que la repose des meubles de la cuisine était soumise à la condition que ces derniers se trouvent à la cave. L'intimée s'est ainsi expressément et inconditionnellement engagée à reposer les meubles de la cuisine, ce qui constitue une qualité promise de la chose louée. Un défaut sera ainsi retenu sur ce point dès l'engagement de l'intimée de reposer ledit meuble, soit le 9 février 2017.

Par conséquent, l'intimée a été condamnée à fournir et poser un meuble sous l'évier de la cuisine de l'appartement litigieux à raison. L'appel joint formé n'est ainsi pas fondé sur ce point.

**3.3** Aucune des parties n'a contesté le délai accordé à l'intimée par les premiers juges pour exécuter les travaux précités selon les considérants du jugement attaqué, à savoir deux mois à compter de l'entrée en force de la décision. Ce délai sera confirmé et, par souci de clarté, il sera mentionné dans le dispositif du présent arrêt.

**3.4** En conclusion, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera réformé dans le sens qui précède.

**4.** L'appelant conteste le montant de la réduction de loyer accordée par le Tribunal. En tout état, il y a lieu de réévaluer la diminution du loyer compte tenu de ce qui a été retenu au consid. 3 *supra*.

**4.1** **4.1.1** Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir

du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c).

En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1). La réduction porte sur le seul loyer mais n'affecte pas les frais accessoires (LCHAT/RUBLI, *op. cit.*, p. 316; AUBERT, *op. cit.*, n. 18 *ad* art. 259d CO). Il est possible de considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.3 ss).

Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (AUBERT, *op. cit.*, n. 21 *ad* art. 259d CO).

Selon la jurisprudence, la Cour a accordé une réduction du loyer de 8% en cas de réfection d'un mur de la salle de bains et d'un meuble de la cuisine, la repose de catelles et le remplacement d'appareils ménagers et la réparation de chaises du salon (ACJC/1439/2005 du 12 décembre 2005). Un changement de baignoire et de tuyauterie de la salle de bains avec enlèvement des catelles et trous dans le mur a justifié une réduction de loyer de 10% (exemple cité in AUBERT, *op. cit.*, n. 67 *ad* art. 259d CO, p. 422). Il a également été accordé une réduction de 10% du loyer pour un défaut affectant le store de la porte-fenêtre du salon entravant de manière non négligeable l'usage normal en empêchant d'obscurcir le séjour ainsi que la mezzanine, utilisée comme chambre à coucher (exemple cité in AUBERT, *op. cit.*, n. 67 *ad* art. 259d CO, p. 423).

**4.2** En l'espèce, le défaut affectant la douche et le sol de la salle de bains ne rend pas impossible l'utilisation de la douche et n'entraîne pas une inutilisation complète de celle-ci mais une restriction d'usage compte tenu de la dangerosité qui en résulte. Les autres défauts admis, à savoir les décolorations du parquet, l'absence de meuble sous l'évier de la cuisine et la maniabilité du store du salon entraînent également une restriction partielle de l'usage de la chose louée, qui

---

n'empêchent pas son utilisation mais rendent celle-ci, pour les deux derniers, moins pratique.

Ces défauts justifient, compte tenu de la casuistique précitée, une réduction du loyer qui sera fixée à 8% à compter de la communication de ceux-ci à l'intimée, soit le 1<sup>er</sup> février 2017, étant relevé que la conclusion en réduction de loyer retient cette date.

Enfin, dans la mesure où il n'a, à ce jour, toujours pas été remédié à l'ensemble des défauts précités, la réduction de loyer accordée déploiera ses effets jusqu'à l'élimination complète des défauts.

**4.3** Par conséquent, le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera réformé conformément à ce qui précède.

- 5.** S'agissant de la libération des loyers consignés, l'art. 259g CO prévoit que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

*In casu*, plusieurs défauts connus de l'intimée existent, un délai raisonnable lui a été imparti afin de remédier aux défauts, sans succès, et l'appelant l'a menacée par écrit de consignation, de sorte que les conditions de cette dernière sont réalisées.

Par conséquent, les chiffres 3 et 4 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

- 6.** L'appelant fait grief au Tribunal de l'avoir débouté de sa conclusion tendant à la condamnation de l'intimée au paiement de ses frais de déménagement, de séjour et de réaménagement.

**6.1** Aux termes de l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable.

Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2; 4A\_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3; 4A\_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 5.3 et 4C\_89/1993 du 22 juin 1993 consid. 3a; AUBERT, *op. cit.*, n° 3 *ad* art. 259e CO). Le dommage consiste en une diminution involontaire de la fortune nette, correspondant à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant que ce patrimoine aurait si l'événement dommageable ne s'était pas produit. Le dommage peut prendre la forme d'une diminution de l'actif, d'une

---

augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2). Le locataire doit s'efforcer de réduire son dommage (art. 44 CO).

Selon l'art. 42 al. 1 CO, auquel renvoie l'art. 99 al. 3 CO applicable en matière contractuelle (THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 2012, n. 15 *ad* art. 99 CO), il revient au locataire de prouver non seulement l'existence, mais également le montant du dommage (art. 8 CC; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2; 4A\_173/2010 du 22 juin 2010 consid. 5.3 et 4C.89/1993 du 22 juin 1993 consid. 3a; AUBERT, *op. cit.*, n° 3 *ad* art. 259e CO).

L'art. 42 al. 2 CO déroge à l'al. 1 lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi. Le juge détermine alors équitablement le montant du dommage en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée; il s'agit d'une exception. Dans cette hypothèse, le préjudice est tenu pour établi lorsque des indices fournis par le lésé permettent, en considération du cours ordinaire des choses, de déduire avec une certaine force tant son existence que sa quotité (ATF 120 II 296 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4C\_278/1999 du 13 juillet 2000 consid. 3b).

**6.2** En l'espèce, l'appelant soutient avoir droit à des dommages-intérêts correspondant à ses frais de déménagement, de séjour et de réaménagement. Il fait valoir que ces frais seraient prévisibles et inhérents à l'exécution des travaux ordonnés, dans la mesure où la réfection du parquet de tout l'appartement et du sol de l'unique salle de bains impliquera nécessairement de débarrasser l'appartement du mobilier et donc l'impossibilité d'occuper le logement.

Les éléments de fait indispensables pour établir l'existence et le montant du dommage n'ont pas été apportés par l'appelant. On ignore en effet, en l'état, la durée des travaux et si le locataire devra réellement quitter le logement pour permettre l'exécution de ceux-ci et pendant combien de temps. Le type d'hébergement temporaire que l'appelant serait en mesure de trouver et son prix ne sont pas non plus établis.

Par conséquent, faute pour l'appelant d'avoir établi son dommage, c'est à raison que les premiers juges l'ont débouté de la conclusion tendant à la condamnation de l'intimée à la prise en charge de ses frais de déménagement, de séjour et de réaménagement.

7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 août 2019 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint formé par FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/645/2019 rendu le 20 juin 2019 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/29271/2017.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1 et 2 du jugement entrepris.

**Cela fait, statuant à nouveau :**

Ordonne à la FONDATION IMMOBILIERE B\_\_\_\_\_ d'exécuter, dans les règles de l'art et à ses frais, dans un délai de deux mois à compter de l'entrée en force du présent arrêt, les travaux suivants dans l'appartement de trois pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis rue 1\_\_\_\_\_ [no.] \_\_\_\_\_, à C\_\_\_\_\_ (GE) : réparer le store du salon, supprimer la paroi vitrée et la porte coulissante de la douche, fournir et poser un carrelage antidérapant dans la salle de bains, fournir et poser un meuble sous l'évier de la cuisine et rénover le parquet du séjour et de la chambre.

Réduit le loyer de l'appartement concerné, hors charges, de 8% dès le 1<sup>er</sup> février 2017 jusqu'à exécution de l'ensemble des travaux susvisés.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

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; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

*Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.*