



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/27181/2018

ACJC/1844/2020

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 22 DECEMBRE 2020**

Entre

**A\_\_\_\_\_ AG**, sise \_\_\_\_\_ [BS], appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 avril 2020, comparant par Me Philippe EIGENHEER, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Madame B\_\_\_\_\_ et Monsieur C\_\_\_\_\_**, domiciliés chemin \_\_\_\_\_ Genève, intimés et appelants sur appel joint, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.12.2020.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/254/2020 du 22 avril 2020, expédié par pli recommandé le 22 avril 2020, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à A\_\_\_\_\_ AG de procéder, dans un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement, au remplacement de l'ameublement de la cuisine et des cadres en bois des portes-fenêtres dans l'appartement occupé par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ch. 2), a réduit le loyer de 8% dès le mois de septembre 2014 jusqu'à la fin du bail, et de 2% supplémentaires dès le mois de décembre 2014 jusqu'à complète exécution des travaux de la cuisine (ch. 3), a condamné A\_\_\_\_\_ AG à restituer à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyers (ch. 4), a validé la consignation de loyer opérée par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire à partir du loyer afférent au mois de novembre 2018 (ch. 5), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée (sous ch. 3) en faveur de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et pour le solde en faveur de A\_\_\_\_\_ AG (ch. 6), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 8).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 20 mai 2020 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ AG forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation partielle. Elle conclut, principalement, à ce que la Cour annule le chiffre 2 du dispositif, premier tiret, relatif au remplacement de l'ameublement de la cuisine et le chiffre 3 du dispositif, dans la mesure où il porte sur la réduction de loyer de 2% dès le mois de décembre 2014 relatif au remplacement de l'ameublement de la cuisine. A\_\_\_\_\_ AG conclut à ce que la Cour, ceci fait, dise et constate qu'elle ne doit pas remplacer l'ameublement de la cuisine du logement litigieux et qu'aucune réduction de loyer n'est due en raison de l'état de l'ameublement de la cuisine et ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés par les locataire à ces derniers à concurrence de la réduction octroyée et à la bailleuse pour le solde. Subsidiairement, A\_\_\_\_\_ AG conclut au renvoi de la cause au Tribunal pour nouveau jugement dans le sens des considérants.
- b.** Dans leur réponse et appel joint du 24 juin 2020, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ concluent, sur appel, au déboutement de A\_\_\_\_\_ AG de ses conclusions et, sur appel joint, à la condamnation de celle-ci à l'installation de tentes extérieures sur toutes les façades du logement («Jura» et «Salève»), au remplacement des dalles noires de la terrasse par des dalles claires, à l'installation de films de protection UV et IR sur les fenêtres de l'appartement et à une réduction de loyer de 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et jusqu'à complète et définitive exécution des travaux demandés.

---

**c.** Dans sa réplique et réponse sur appel joint du 13 août 2020, A\_\_\_\_\_ AG conclut à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de l'appel joint, persistant dans ses conclusions sur appel.

**d.** Les parties ont été avisées le 15 septembre 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de leur droit de duplique.

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

**a.** Le 13 novembre 2013, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, locataires, et A\_\_\_\_\_ AG, propriétaire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement de 4 pièces, cuisine non comprise, au 11<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Le loyer, charges non comprises, a été fixé à 3'600 fr. par mois. Le loyer mensuel net de l'appartement a été ramené à 3'454 fr. à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017, en raison de la baisse des coûts de la bailleresse.

Le bail était conclu pour une période initiale du 16 novembre 2013 au 31 mars 2015. Il s'est renouvelé tacitement d'année en année depuis.

Les Conditions générales et règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève (RULG) sont applicables au contrat.

**b.** L'immeuble a été construit entre 1971 et 1980.

L'appartement est situé en attique, en pignon. Il est entouré d'une terrasse sur trois côtés.

La partie sud de la terrasse, accessible depuis le salon, est dotée d'une toile de tente. Tel n'est pas le cas sur les côtés est et ouest. Les fenêtres et portes-fenêtres sont équipées de stores métalliques.

L'appartement voisin, traversant, bénéficie de deux toiles de tente de chacun des deux côtés, est et ouest, trois d'entre elles ayant été financées par la bailleresse. D\_\_\_\_\_, locataire dudit appartement entendu comme témoin, a expliqué avoir lui-même financé la pose d'une toile de tente complémentaire afin de disposer de deux toiles de tente de chaque côté de son appartement.

Lors de l'inspection menée sur place par le Tribunal, les dalles de la terrasse litigieuse étaient gris-foncé, celles de la terrasse voisine de couleur beige/rose. Comme l'a exposé D\_\_\_\_\_, les attiques de l'immeuble disposaient depuis le début des années 2000 de dalles anthracites. Lui-même avait fait poser un dallage de couleur claire, pour limiter l'accumulation de chaleur, à ses propres frais.

**c.** Selon l'état des lieux d'entrée, les meubles garnissant la cuisine étaient «légèrement défraîchis», de même que le carrelage au sol des deux salles de bains, des faïences, de la baignoire et de la pharmacie d'une des salles de bains, ainsi que du mur et de trois armoires situés dans le dégagement.

**d.** Le 4 septembre 2014, E\_\_\_\_\_ SA, régie en charge de l'immeuble, a adressé aux locataires un bon de travaux par l'entreprise F\_\_\_\_\_ SA, visant notamment à un contrôle de la grille au sol du balcon suite à des odeurs d'égouts. L'entreprise a constaté que la grille fonctionnait bien, des odeurs se faisant cependant sentir avec l'évaporation de l'eau du siphon.

**e.** Par courriel adressé à la régie le 18 novembre 2014, les locataires se sont plaints de l'état de vétusté de l'équipement de leur cuisine, indiquant craindre pour leur sécurité en lien avec l'usure des installations et des matériaux.

**f.** Le 21 avril 2015, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont fait parvenir à la régie un courriel listant certains problèmes rencontrés dans l'appartement et sollicitant des mesures pour y remédier. Il s'agissait de bruits de radiateurs, d'installation de guêpes dans les interstices sur la terrasse et d'odeurs d'égouts persistantes, bien qu'ils aient procédé au coulage d'eau pour remplir le siphon, selon le conseil qui leur avait été donné par un ouvrier intervenu en septembre 2014.

**g.** Le 22 avril 2015, la régie a émis un nouveau bon de travaux à F\_\_\_\_\_ SA, afin de remédier au problème de mauvaises odeurs liées à la grille du balcon, qui persistait malgré la précédente intervention de l'entreprise.

**h.** F\_\_\_\_\_ SA est intervenue les 29 avril et 28 mai 2015. Elle a constaté que les mauvaises odeurs provenaient de la ventilation primaire de l'immeuble (colonnes de chute) située sur le toit de l'immeuble. Elle a modifié la sortie de cette ventilation.

**i.** A la suite d'une relance des locataires sur ce point, la régie a relevé que le nécessaire avait été fait par F\_\_\_\_\_ SA «au niveau de la ventilation primaire d'où provenaient ces odeurs». Elle a proposé une visite dans l'appartement de son gérant technique afin de rechercher une éventuelle autre provenance des odeurs.

**j.** Des échanges de correspondances entre locataires et régie, notamment au sujet des odeurs, ont eu lieu les 29 mars, 4 avril, 24 juillet et 3 août 2016, date à laquelle la régie a indiqué qu'un devis pour la surélévation de sorties de ventilation avait été confirmé, étant donné que d'autres locataires s'étaient plaints du même problème, ainsi que les 12 et 13 septembre 2016.

**k.** Le problème des odeurs a continué à être évoqué, en plus d'un souci relatif à la présence nocturne de personnes sur le toit, par échange de courriels du 22 novembre 2016, puis dans plusieurs échanges entre le 11 avril et le 18 mai

---

2017. A cette date, la régie a informé les locataires de ce que l'entreprise G\_\_\_\_\_ avait été mandatée pour procéder au nettoyage de la ventilation primaire, potentiellement responsable des mauvaises odeurs.

**l.** Les locataires ont à nouveau interpellé la régie au sujet des mauvaises odeurs les 25 juin et 10 juillet 2018.

**m.** Le 3 septembre 2018, la régie a émis un bon à l'entreprise H\_\_\_\_\_ SA pour des travaux en lien avec le refoulement des odeurs d'égouts en toiture.

**n.** Par courrier du 22 août 2018, les locataires ont mis la bailleuse en demeure d'effectuer un certain nombre de travaux avant le 25 octobre 2018 et ont menacé de consigner le loyer dès le mois suivant en cas d'inaction.

**o.** La régie a répondu par courrier du 18 septembre 2018. Le problème des odeurs était en cours de traitement. Un bon de travaux allait être émis afin de contrôler la conformité aux normes des garde-corps, de même que pour la réparation des placards défectueux. Un rapport serait demandé sur l'état des cadres des portes-fenêtres, ainsi qu'un devis pour la pose d'un revêtement antidérapant.

L'installation de toiles de tente était à la charge du locataire selon l'art. 55 RULG. La prise en charge des autres travaux demandés, considérés comme de convenance personnelle, était refusée.

**p.** Les locataires ont consigné le loyer dès le mois de novembre 2018.

**q.** Par requête déposée le 22 novembre 2018 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont assigné la bailleuse en validation de la consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer.

Les travaux requis étaient ceux qui avaient été sollicités dans le courrier des locataires du 22 août 2018, à savoir :

- la suppression des odeurs nauséabondes des évacuations des toilettes sur le toit de l'immeuble rendant impossible l'utilisation de la terrasse et l'ouverture de(s) fenêtres;
- afin de lutter contre la chaleur dans le logement :
  - o Installation de tentes extérieures sur toutes les façades
  - o Remplacement des dalles foncées de la terrasse par des dalles claires
  - o Installation de films de protection UV et IR sur les fenêtres

- remplacement des garde-corps de la terrasse selon les normes de sécurité adéquate;
- rénovation par réfection complète de la cuisine;
- rénovation par réfection complète de la salle de bains;
- rénovation par réfection complète des placards intégrés de l'entrée et du hall;
- remplacement des cadres des portes-fenêtres;
- remplacement des pas des portes-fenêtres par un matériau non glissant et moins dangereux.

La réduction de loyer était demandée dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et devait s'élever à 30% pour la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre et à 10% le reste de l'année.

Les locataires ont conclu à ce que la bailleuse soit condamnée à l'exécution des travaux sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, ainsi que de celle d'une amende de 1'000 fr. par jour d'inexécution, selon l'art. 343 CPC.

**r.** Non conciliée le 24 janvier 2019, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 30 janvier 2019.

**s.** Des travaux ont été effectués dans l'appartement litigieux durant les mois de février à juin 2019, soit :

- intervention sur l'écoulement d'un lavabo et réfection des joints d'une baignoire;
- rafraichissement de la peinture des boiseries dans les salles de bains;
- pose de bandes adhésives anti-dérapantes sur les pas des portes-fenêtres;
- remplacement de la soupape d'un lavabo et réparation des joints d'une baignoire;
- contrôle des joints des fenêtres et portes-fenêtres.

**t.** Par réponse du 31 juillet 2019, A\_\_\_\_\_ AG a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions et à la libération en sa faveur des loyers consignés.

La bailleuse a notamment allégué avoir fait exécuter, à ses frais, de nombreux travaux dans l'appartement, à compter de décembre 2013, pour un montant total de 32'733 fr. 53. Elle a produit diverses factures d'interventions (réglage et réparation des armoires de la cuisine, «gyssage» au plâtre dans la cuisine,

intervention sur les portes de l'agencement et les murs de la cuisine, divers petits travaux dans la salle de bains, remplacement de l'armoire de pharmacie dans l'une des salles de bains).

La bailleuse a allégué que les odeurs, provenant de la ventilation de l'immeuble, dont l'extracteur se situait sur une superstructure placée au-dessus de l'appartement litigieux, avaient été réduites par les travaux, à savoir le nettoyage du système de ventilation et le rehaussement des buses d'évacuation. Elles n'atteignaient depuis lors la terrasse des locataires plus que dans des circonstances météorologiques particulières et ne pénétraient plus dans l'appartement. La gêne occasionnée devait ainsi être limitée à la saison estivale.

Les gardes corps avaient été modifiés pour avoir une hauteur conforme à la norme SIA 318. Les fenêtres des salles de bains avaient été repeintes. Des bandes anti-dérapantes avaient été installées sur les pas des portes-fenêtres, et les armoires du hall et du couloir remplacées, ces derniers faits ayant été admis par B\_\_\_\_\_ lors de l'audience du 8 octobre 2019.

**u.** Lors de ladite audience, B\_\_\_\_\_ a indiqué que les relents d'odeurs étaient en revanche toujours présents sur la terrasse, ainsi que dans l'appartement lorsque les fenêtres étaient ouvertes. Le rehaussement de la sortie de la ventilation n'avait, selon elle, pas «changé grand-chose».

Elle estimait par ailleurs que la pose de toiles de tente supplémentaires permettrait non seulement de limiter la chaleur, mais également l'arrivée de mauvaises odeurs. S'agissant des gardes-corps du balcon, elle considérait que la barrière était encore trop basse, malgré l'installation d'un grillage par la bailleuse.

Le représentant de la régie a déclaré que le possible avait été fait pour limiter les odeurs incriminées, tout en admettant que le problème pouvait encore se présenter selon les conditions atmosphériques. Il a exposé que l'ensemble des terrasses de l'immeuble étaient garnies de dalles noires, à l'exception de celles du voisin des locataires.

La chaleur ressentie était en lien avec la structure de l'immeuble datant des années 1970, soit d'un grand attique avec une "immense" terrasse et des baies vitrées.

**v.** Le 20 novembre 2019, le Tribunal a procédé à une inspection locale, durant laquelle il a observé trois cheminées d'évacuation de la ventilation sur le toit d'où proviendraient les odeurs, qui n'étaient pas perceptibles lors de l'inspection.

Le Tribunal a par ailleurs notamment constaté que les boiseries des portes-fenêtres étaient abîmées, que des plaques de métal avaient été posées entre la dalle et les premières barres du garde-corps, comblant un espace précédemment vide. Deux placards de la cuisine ne pouvaient être fermés, les meubles étaient anciens,

mais le carrelage refait récemment. Dans les salles de bains, le carrelage était ancien, certaines faïences légèrement ébréchées ou fendues et la peinture s'effritait par endroits.

w. Lors de l'audience du 21 janvier 2020, le Tribunal a procédé à l'audition de témoins, à savoir I\_\_\_\_\_, ami des locataires, J\_\_\_\_\_, tante de B\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, locataire de l'appartement voisin, dont ressortent les éléments suivants :

Tous les témoins ont constaté une très grande chaleur dans l'appartement en été en raison de l'ensoleillement. D\_\_\_\_\_ a précisé que, s'étant rendu chez les locataires, la chaleur y était similaire à celle de son propre appartement, à l'exception de la terrasse, plus chaude chez les locataires. En hiver, il pouvait faire froid chez lui, l'air passant sous les fenêtres. Les deux autres témoins entendus ont déclaré qu'il faisait très chaud dans l'appartement litigieux en hiver, en raison de difficultés à régler le chauffage.

De même, les témoins ont exposé avoir déjà senti des odeurs de toilettes désagréables sur la terrasse, I\_\_\_\_\_ à l'occasion d'un séjour prolongé sur la terrasse et J\_\_\_\_\_ à plusieurs reprises, ce qui l'a forcée à rentrer à l'intérieur. Le premier cité a également déclaré n'avoir une autre fois rien senti de particulier.

D\_\_\_\_\_ a également dit subir l'émanation d'odeurs nauséabondes, même à l'intérieur de l'appartement, plus ou moins fortes en fonction des conditions météorologiques. En décembre 2019, l'entreprise G\_\_\_\_\_ avait effectué une recherche de l'origine de la problématique des odeurs dans son propre appartement et dans l'appartement litigieux. Le collaborateur étant intervenu avait fait état de démarches pouvant être effectuées pour remédier au problème des odeurs.

I\_\_\_\_\_ a encore précisé qu'il avait constaté la décoloration d'un canapé par les rayons du soleil. Il a admis la possibilité de baisser les stores métalliques sur les surfaces vitrées, bien que considérant ce procédé comme désagréable durant la journée.

x. La bailleuse a indiqué, par courrier du 14 janvier 2020 au Tribunal, qu'elle avait prévu des travaux de rénovation intérieure de l'immeuble en 2022-2023, pour un budget estimé à 7'000'000 fr.

y. Par écritures de plaidoiries du 25 février 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Les locataires ont encore indiqué que le fait de baisser les stores métalliques pour parer à la chaleur de l'appartement les priverait de lumière et que les installations de la cuisine et de la salle de bains, datant de la construction de l'immeuble, étaient amorties.



---

La bailleresse a relevé qu'il était possible de régler le chauffage dans l'appartement litigieux.

Le Tribunal a gardé la cause à juger.

### **EN DROIT**

1. Pour des raisons de clarté, la bailleresse, qui a formé appel, sera désignée ci-après comme l'appelante, alors que les locataires seront désignés comme les intimés.

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

L'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

En l'espèce, l'appelante conteste l'obligation qui lui est faite par le Tribunal de procéder aux travaux de remplacement de l'ameublement de la cuisine et la réduction de loyer de 2% dès le mois de décembre 2014 y relative. La réduction de loyer représente, entre décembre 2014 et septembre 2017, un montant de 2'436 fr. 70 (43'000 fr. x 2% = 828 fr. 95 x 2 ans et 10 mois), puis, entre octobre 2017 et mai 2020, un montant de 2'210 fr. 55 (41'448 fr. x 2% = 828 fr. 95 x 2 ans et 8 mois), soit un total de 4'647 fr. 25.

Si l'on tient compte au surplus du montant des travaux de remplacement de l'ameublement de la cuisine et des conclusions formulées dans l'appel joint visant à faire installer des toiles de tente, à remplacer les dalles de la terrasse, à installer des films de protection UV et IR sur les fenêtres et à réduire le loyer de 5% dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, il sied d'admettre que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est 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.

L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

La partie adverse peut former appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). Les conditions de recevabilité de l'appel joint doivent remplir, *mutatis mutandis*, les exigences prévalant pour l'appel principal (art. 311 al. 1 CPC), ce qui vaut en particulier en ce qui concerne la motivation (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2019, n. 4 ad art. 313 CPC).

L'art. 221 al. 1 let. a CPC impose que la demande contienne la désignation des parties et, le cas échéant, celle de leur représentant. Selon la jurisprudence, l'art. 221 CPC est applicable par analogie à l'art. 311 CPC (ATF 138 III 213 consid. 2.3). Pour les personnes physiques, il suffit en général d'indiquer leur nom, prénom et adresse (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_118/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.5.1 et 4A\_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.4). Ces indications doivent être complètes et exactes pour permettre notamment les communications et notifications ultérieures, mais aussi la vérification de la compétence et la détermination du droit applicable, qui peuvent dépendre du domicile des parties (TAPPY, Code de procédure civile commenté, 2019, n. 7 ad art. 221 CPC).

En outre, cette règle tend à déterminer l'identité des parties, pour permettre à celui qui reçoit l'acte d'être fixé d'emblée sur la personne de sa partie adverse, la loyauté des débats exigeant que chaque partie connaisse exactement son adversaire (ATF 131 I 57 consid. 2.2).

En cas d'indication incomplète, inexacte ou ambiguë, la juridiction doit interpellier l'intéressé ou lui fixer un délai de rectification selon les art. 56 ou 132 CPC, sauf si l'inexactitude n'entraîne aucun risque de confusion, auquel cas l'interdiction du formalisme excessif impose de tenir la demande pour recevable telle quelle, quitte à la rectifier d'office (TAPPY, op. cit., n. 7a ad art. 221 CPC; cf. également arrêts du Tribunal fédéral 4A\_242/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.6 et 4A\_118/2015 du 9 novembre 2015 consid. 3.4 et 3.5).

En l'occurrence, l'appel joint comprend les noms des parties et ceux de leurs conseils respectifs. Dans la mesure où il s'agit d'un appel joint, dans le cadre d'une procédure dans laquelle les parties sont d'ores et déjà identifiées, l'absence d'indication des adresses de celles-ci n'a entraîné aucun doute sur l'identité tant des intimés que de l'appelante, qui ne le soutient d'ailleurs pas. Déclarer l'appel joint irrecevable de ce chef serait constitutif de formalisme excessif, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'aboutir à une telle conclusion. L'appel joint sera dès lors déclaré recevable.

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> éd., Berne, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

**1.4** Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 
2. Dans un premier grief, l'appelante reproche au Tribunal une mauvaise application de l'art. 259a al. 1 let. a CO lorsqu'il a considéré que l'état de l'ameublement de la cuisine était constitutif d'un défaut.

**2.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Lorsqu'au moment de la délivrance de la chose louée, celle-ci présente des défauts qui restreignent l'usage pour lequel elle a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement, les règles des art. 259a à 259i CO, relatives aux défauts survenus en cours de bail, sont applicables. Le locataire peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO). La réduction du loyer est due à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d al. 1 CO).

Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les références). Le défaut de la chose louée est une notion relative, son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Les parties peuvent convenir expressément ou tacitement de l'usage qui sera fait de la chose louée. Les règles habituelles d'interprétation des contrats sont applicables (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées).

Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (cf. ATF 135 III 345 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 et les références citées).

L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées). Les associations de bailleurs et de locataires ont adopté une table de dépréciation des installations le 1<sup>er</sup> mars 2007, afin de déterminer quelle est la durée de vie moyenne des diverses installations. En ce qui concerne les ameublements de cuisine, la durée retenue est de 15 à 20 ans (cf. LACHAT/GROBET-THORENS/RUBLI/STASTNY, *Le bail à loyer*, éd. 2019, p. 270 et Annexe VIII).

Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées).

Cela ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donne lieu à l'application de l'art. 259d CO. A cet égard, un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4D\_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.1).

Il sied de distinguer entre les travaux de rénovation ou de modification (art. 260a al. 1 CO) et les travaux destinés à l'élimination de défauts au sens de l'art. 259a al. 1 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.2).

Selon la jurisprudence, la rénovation entraîne une amélioration de l'état de la chose louée, et donc en général une augmentation de sa valeur. La modification touche la substance même de la chose, dont elle change l'aspect ou l'état (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.2; 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 4.3; 4A\_541/2011 du 28 mars 2012 consid. 4.2).

**2.2** En l'espèce, le Tribunal a retenu que l'ameublement de la cuisine datait des années 1970, soit de près de 50 ans. Les intimés avaient signalé à l'appelante la vétusté de la cuisine en novembre 2014, suite à laquelle une réparation des armoires a eu lieu en avril 2015. Certaines portes des armoires ne fermaient toutefois pas, selon les constats du Tribunal, lors de l'inspection locale de novembre 2019.

L'appelante critique le raisonnement et l'appréciation faits par le Tribunal. Elle soutient en effet que malgré l'âge de l'ameublement, celui-ci est propre, fonctionnel et répond aux exigences actuelles. De plus, l'appelante estime que le résultat auquel parvient le Tribunal serait constitutif d'un changement de l'état de la chose louée et serait disproportionné, puisque seules quelques portes d'armoires ne ferment pas, et qu'une rénovation complète est prévue à brève échéance.

Il ne peut être nié que l'ameublement de la cuisine a largement dépassé la durée d'usure moyenne, ce que l'appelante ne nie pas. Celle-ci ne peut pas être suivie lorsqu'elle considère que l'état du mobilier est bon et ne justifie pas de modifications, alors qu'il ressort de la procédure que des réparations ont eu lieu et que de nouveaux défauts sont survenus, en particulier les portes des armoires qui ne ferment pas. La survenance de plusieurs défauts depuis l'entrée des intimés dans l'appartement permet de retenir que la vétusté des meubles de la cuisine est

suffisante pour que des problèmes se posent à répétition, ce qui constitue un défaut de la chose louée. De ce point de vue, le remplacement des meubles de la cuisine apparaît à la fois nécessaire et proportionné.

Il s'agit toutefois de déterminer si un tel remplacement aurait pour résultat une amélioration ou modification de l'appartement augmentant sa valeur ou consisterait en un simple remède au défaut.

Certes, de nouveaux meubles de cuisine amélioreraient possiblement d'une certaine manière l'appartement, en tant qu'un ameublement neuf peut être considéré comme meilleur qu'une installation vétuste. Néanmoins, il sied de souligner que le Tribunal n'a pas ordonné de modification substantielle ou particulière de l'ameublement ou de l'équipement de la cuisine, mais uniquement un remplacement des meubles usagés par des meubles neufs. Il ne peut être estimé, sous cet angle, qu'une véritable amélioration de l'appartement en résulte, de même que cela serait le cas pour une peinture ou un plancher refaits à neuf.

Partant, le raisonnement du Tribunal ne souffre aucune critique.

Enfin, il n'apparaît pas que le Tribunal ait méconnu l'existence de futurs travaux de rénovation dans son analyse, ce d'autant plus que lesdits travaux sont encore au stade d'intention, aucune démarche concrète de mise en œuvre n'ayant été démontrée par l'appelante. Ainsi, l'imminence et l'assurance de la survenance de travaux de rénovation ne sont pas établies dans le cadre de la présente procédure, de sorte que le Tribunal n'avait pas à les prendre davantage en compte.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

3. Dans un second grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir octroyé à tort une baisse de loyer aux intimés dans la mesure où l'état de l'ameublement de la cuisine ne le justifiait pas.

**3.1** Comme rappelé précédemment, en cas de défaut de la chose louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 let. a et b CO). Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente.

**3.2** En l'occurrence, le Tribunal a accordé aux intimés une réduction de loyer de 2%, soit la réduction minimale admissible. L'appelante ne critique d'ailleurs pas la quotité de la réduction octroyée, mais son principe, dans la mesure où elle soutient que la cuisine de l'appartement litigieux est exempte de défauts.

Or, tel n'est pas le cas, ainsi que cela a été retenu ci-avant. Dans la mesure où la cuisine présente un défaut, la réduction de loyer en procède. Quant à sa quotité,

---

aucun élément ne permet de la remettre en question, ce qui n'est, d'ailleurs, pas demandé par les parties.

Le jugement sera dès lors confirmé sur ce point.

4. Dans un premier grief formulé dans leur appel joint, les intimés reprochent au Tribunal d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des faits en retenant qu'ils n'avaient pas démontré que l'appartement était affecté d'un défaut, dans la mesure où ils n'avaient pas produit de relevés de températures, et en estimant que les stores métalliques permettaient de gérer convenablement la température du logement. Les intimés relèvent également des éléments de fait que le Tribunal aurait négligé. Dans un deuxième grief, les intimés font reproche au Tribunal de n'avoir pas retenu que la chaleur présente dans le logement était excessive et constitutive d'un défaut.

S'agissant des faits, ceux-ci ont été intégrés par la Cour dans l'état de fait dans la mesure de leur pertinence.

Pour le surplus, les deux griefs portent en réalité sur l'application du droit et l'appréciation des faits par le Tribunal, de sorte qu'ils seront traités conjointement.

**4.1** Un chauffage excessif d'un appartement de 2 à 3° par rapport à la norme peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer de 7.5% (ACJC/1155/2016 du 5 septembre 2016 consid. 6.1.1 et les références citées). L'origine d'une telle chaleur peut résider dans le rayonnement sur une baie vitrée (ACJC/1155/2016 du 5 septembre 2016 consid. 6.2).

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; ACJC/861/2020 du 22 juin 2020 consid. 3.1.2). Par ailleurs, la preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC).

**4.2** Il convient de déterminer si l'existence d'une chaleur excessive a été prouvée par les intimés et si l'appartement litigieux présente un défaut.

**4.2.1** En l'espèce, il ressort des déclarations des témoins I\_\_\_\_\_, J\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ qu'il faisait très chaud dans l'appartement en été. Le témoin D\_\_\_\_\_ a précisé que la température pouvait monter jusqu'à 36 degrés dans son appartement, la situation lui semblant identique chez ses voisins. Il ne s'est exprimé qu'au sujet de son propre appartement s'agissant des températures en hiver et les deux autres témoins ont affirmé que les difficultés liées au réglage du chauffage entraînaient une chaleur importante en hiver également.

Dans la mesure où les chaleurs excessives en hiver n'ont pas été alléguées par les intimés, ce qu'ils ne contestent pas, cette question n'a pas lieu d'être examinée.

De manière générale, la présence de baies vitrées, en particulier orientées sud, voire est et ouest, peut être un facteur de chaleur si le soleil rayonne sur les vitres, spécifiquement lorsque les températures extérieures sont élevées. Encore faut-il que la construction présente un défaut, la simple existence de baies vitrées ne pouvant être en soi considérée comme telle.

En l'espèce, le Tribunal a souligné que les ressentis des témoins sont subjectifs et ne peuvent se substituer à un relevé de températures, un tel relevé n'ayant pas été produit à la procédure. De ce point de vue, l'appréciation du Tribunal, selon laquelle les intimés, qui avaient la charge de la preuve, n'ont pas démontré l'existence d'une chaleur excessive constitutive d'un défaut ne saurait dès lors être critiquée. Les intimés ne le font d'ailleurs pas valoir sous cet angle.

**4.2.2** Quand bien même une chaleur excessive peut survenir, elle n'est pas automatiquement constitutive d'un défaut.

Les intimés s'appuient sur deux jurisprudences du Tribunal fédéral (4A\_577/2016 du 25 avril 2017 et 4C.387/2004 du 17 mars 2005) pour affirmer que l'absence de toiles de tente peut constituer un défaut, comme en l'espèce, malgré l'existence de stores.

A la lecture de la première jurisprudence, ainsi que de l'arrêt rendu par la Cour de justice dans la même procédure, il apparaît que la pose de stores ou de toiles de tentes a été ordonnée afin de remédier à la chaleur excessive régnant dans l'appartement. Cette obligation était alternative et n'imposait pas l'installation des deux équipements (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 3.1.2; ACJC/1155/2016 du 5 septembre 2016). En ce qui concerne l'autre situation qu'il a été amené à trancher, le Tribunal fédéral a confirmé l'obligation de poser des stores, dans la mesure où l'existence de fortes chaleurs en raison de l'absence de toute protection solaire sur une grande baie vitrée était constitutive d'un défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.2).

Dans la mesure où toutes les baies vitrées de l'appartement litigieux sont équipées, soit de stores, soit de toiles de tente, il n'apparaît pas qu'un défaut puisse être admis, quand bien même il y ferait chaud.

En tout état, et comme retenu ci-avant, les intimés n'ont pas démontré la chaleur excessive qu'ils ont alléguée.

Quant au fait que l'usage des stores priverait les intimés de lumière, il peut être inhérent à la nécessité de se prémunir de la chaleur. Au surplus, l'appréciation du Tribunal selon laquelle les intimés profitent d'une marge de manœuvre en raison des nombreuses sources de lumière ne prête pas le flanc à la critique, ce d'autant plus que l'appartement jouit au surplus d'équipements variés (stores et toiles de tentes) qui renforcent cette marge de manœuvre.

**4.2.3** Selon les intimés, l'existence d'un défaut doit toutefois être admise du fait du comportement de l'appelante, qui n'a pas véritablement nié l'existence d'un problème et l'a même reconnu en installant des toiles de tente chez leur voisin.

Les intimés ne sauraient être suivis, dans la mesure où l'appelante a contesté les allégués et affirmations selon lesquels l'appartement présentait un défaut en matière de températures.

Le fait que l'appelante ait procédé à la pose de davantage de toiles de tentes dans l'appartement voisin et ait toléré l'installation d'une toile supplémentaire aux frais du voisin, ne constitue pas un aveu de l'existence d'un défaut, ni d'un remède à un tel défaut.

Il découle de l'ensemble des éléments qui précède que l'appartement litigieux ne présente pas de défaut, quand bien même il y ferait chaud pendant la belle saison. Il ne peut dès lors pas être imposé au bailleur de procéder à l'installation d'une toile de tente, de nouvelles dalles, ou de protections UV/IR.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point également.

- 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 20 mai 2020 par A\_\_\_\_\_ AG et l'appel joint interjeté par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/254/2020 rendu le 22 avril 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27181/2018-1-OSD.

**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 Nicolas DAUDIN et Madame Zoé SEILER, 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.*