



POUVOIR JUDICIAIRE

C/21689/98

ACJC/

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre d'appel en matière de baux et loyers****AUDIENCE DU LUNDI 14 MARS 2005**

Entre

Monsieur A _____, domicilié _____[GE], appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} septembre 2004, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

D'une part,

et

Madame B _____, p.a. C _____ SA, D _____ SA, _____, intimée, comparant par Me Christophe ZELLWEGER, rue de la Fontaine 9, case postale 3781, 1211 Genève 3, en l'Etude duquel elle fait élection de domicile,

D'autre part.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

Par acte du 4 octobre 2004, A_____ appelle du jugement JTBL/1317/2004 rendu et communiqué le 1^{er} septembre 2004, aux termes duquel le Tribunal des baux et loyers, après avoir ordonné la jonction de la présente cause avec celle portant la référence C/1_____/1998, l'a débouté de toutes ses conclusions, l'a condamné au paiement de débours en 60 fr., a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés sur le compte no 2_____ en faveur de B_____ et a débouté les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

L'appelant sollicite la Cour, une fois ce jugement mis à néant, de condamner l'intimée à faire exécuter tous les travaux nécessaires en vue de supprimer les problèmes de température que connaît le studio qu'il lui loue et à lui verser des indemnités correspondant à 35% du loyer dû pour les périodes hivernales, soit du 20 janvier 1999 au 30 avril 1999, puis du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année, jusqu'à la totale disparition desdits problèmes de température. Il demande que ces indemnités soient en outre augmentées d'intérêts au taux moyen de 5%, dès le 1^{er} janvier 2002. A titre subsidiaire, A_____ conclut à ce que la Cour commette un expert en vue de constater l'existence du défaut allégué.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit :

- A.** En sa qualité d'actionnaire-locataire de la Société immobilière E_____, B_____ dispose de la jouissance exclusive d'un studio non-meublé no 3_____, d'une surface de 44 m², sis au 3^{ème} étage de l'immeuble du 4_____ à Genève.

Ce bâtiment a été construit par l'architecte F_____ en 1931 et 1932.

- B.** Entre le mois d'août 1997 et le mois de mai 1998, le studio précité a été occupé par G_____ et sa fille.

G_____ est elle-même la fille de l'intimée.

- C.** A_____ est pour sa part locataire d'un autre appartement de 5 pièces dans le même immeuble, depuis plus d'une vingtaine d'années.

Il exerce la profession de psychothérapeute à H_____, en France voisine, où il dispose d'un cabinet qu'il partage avec un collègue.

- D.** Par contrat conclu le 25 juin 1998, B_____ a remis à bail à A_____ le studio précité moyennant un loyer annuel, charges non comprises, de 12'000 fr.

Ce bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, commençant le 15 juillet 1998 pour se terminer le 31 juillet 1999.

Conformément aux dispositions de ce contrat, B_____ s'était engagée à exécuter différents travaux et réparations avant de mettre le studio à disposition de l'appelant.

- E.** Des dissensions sont apparues entre les parties quant à l'état du studio loué, au moment où celui-ci a été livré à A_____.

L'intimée a refusé d'effectuer certains travaux que lui demandait l'appelant.

- F.** Par requête déposée le 14 août 1998 au greffe de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a contesté son loyer initial, sollicité l'exécution de travaux et requis une réduction du loyer tant et aussi longtemps que ces travaux ne seraient pas exécutés.

La requête de l'appelant a été déclarée non conciliée le 5 octobre 1998.

Le Tribunal des baux et loyers en a été saisi le 12 octobre 1998. Il a enregistré la cause relative à la contestation du loyer initial formée par l'appelant sous no C/21689/1998 et celle relative à l'exécution de travaux et à la réduction de loyer sous le no C/1_____/1998.

- G.** Dans son écriture du 20 janvier 1999, A_____ a persisté dans ses précédentes conclusions.

Il s'est également plaint de la faible température régnant dans le studio loué durant la saison d'hiver, en alléguant que celle-ci varie souvent entre 12 et 15°C ce qui nécessite l'utilisation d'un chauffage d'appoint.

- H.** Dès le mois d'avril 1999, l'appelant a consigné l'intégralité de son loyer auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire (compte no 2_____).

A_____ n'a cependant pas saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête visant à valider la consignation de son loyer ou le Tribunal des baux et loyers de conclusions allant dans ce sens.

- I.** Les procédures opposant les parties ont connu de nombreux rebondissements, qui peuvent être résumés ainsi :

Par arrêt du 31 mai 2002, la Cour a débouté A_____ de ses conclusions en contestation de son loyer initial. L'appelant n'ayant pas recouru contre cette décision, celle-ci est aujourd'hui définitive.

Par ce même arrêt du 31 mai 2002, la Cour a renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction et nouvelle décision sur les questions de l'exécution de travaux et de la réduction de loyer.

J. Le Tribunal des baux et loyers a procédé à l'audition de divers témoins :

- I_____, qui est une connaissance de A_____ et qui a eu l'occasion de se rendre dans le studio litigieux, a déclaré que la porte-fenêtre de celui-ci ne ferme pas et que les peintures de la salle de bain étaient très écaillées.

- J_____, compagne de A_____, a précisé qu'en automne et en hiver, la température qui règne dans le studio est fraîche de sorte que l'on ne peut s'y attarder qu'en se couvrant ou en utilisant un chauffage d'appoint. Elle a également confirmé que ce studio est utilisé par A_____ comme un lieu de travail, soit comme un bureau.

- K_____, employé de régie, a indiqué que lors de l'état des lieux d'entrée, A_____ avait formulé le souhait que des travaux soient exécutés, et qu'il n'avait pas pu accepter mais qu'il s'était engagé à soumettre, pour approbation, à B_____.

A propos des problèmes de température invoqués par l'appelant, ce témoin a déclaré que :

"S'agissant de parois en verre, il y a un problème thermique général à l'immeuble. Certains copropriétaires ont fait installer des doubles vitrages. Pour le reste, l'immeuble est dans son état initial, avec les problèmes de chaud/froid que cela implique. Ce problème existait dans l'appartement occupé par M. A_____. Il existait dans tous les appartements et bureaux de l'immeuble, à l'exception de ceux où les vitrages avaient été adaptés aux normes modernes. D'origine, l'immeuble est équipé de doubles vitrages, mais pas aux normes modernes. S'agissant plus spécifiquement de l'appartement occupé par M. A_____, j'ignore s'il est équipé de doubles vitrages d'origine ou adapté aux normes modernes. Je ne peux donc pas dire si le problème de température générale de cet immeuble se retrouve ou non dans l'appartement de M. A_____".

- L_____ a confirmé que l'entreprise M_____ SA avait établi un rapport, à la demande de l'appelant, après avoir effectué des relevés de la température régnant dans le studio, pendant de longues périodes. Il a mentionné que les graphiques "font apparaître de fortes variations de température, vraisemblablement liées à l'ensoleillement" ou devant "être mise en relation avec des variations climatiques". Il a précisé que "pendant la nuit, nous n'avons pas observé de variation soudaine du même genre. La température s'abaisse peu à peu, pouvant même descendre jusqu'à 8°C. De telles températures peuvent s'expliquer par différents facteurs, par exemple une ouverture de fenêtre."

- G_____, entendue à titre de renseignement puisque fille de l'intimée, a exposé qu'elle avait occupé le studio litigieux avec sa fille entre le mois d'août 1997 et la fin du mois de mai 1998, période pendant laquelle elles n'avaient rencontré aucun problème particulier lié à la température. Elle a signalé que A_____ était son voisin de palier et que c'était à l'occasion d'une rencontre fortuite sur leurs balcons respectifs, que l'appelant lui avait fait part de son intérêt à pouvoir prendre ce studio en location une fois qu'il serait libre.

A l'issue des enquêtes, A_____ a sollicité du Tribunal des baux et loyers – ainsi qu'il l'avait déjà fait précédemment – que celui-ci effectue un transport sur place.

- K.** Dans ses conclusions du 11 mai 2004, l'appelant a persisté à soutenir que le studio litigieux était affecté de défauts lorsqu'il lui avait été remis et il a contesté qu'il l'ait accepté "en l'état". Il a donc persisté à exiger de l'appelante qu'elle effectue différents travaux.

S'agissant des problèmes de température de son studio, l'appelant s'est appuyé sur les relevés effectués par l'entreprise M_____ SA, en 1999 et en 2003, montrant que celle-ci était souvent "inférieure à 16°C avec des pics vers le bas jusqu'à 6-7°C!". Il a souligné que ces problèmes étaient vraisemblablement liés à des questions d'ensoleillement ou à des variations climatiques, mais qu'ils n'avaient rien de surprenant, compte tenu des déclarations du témoin K_____ aux termes desquelles l'immeuble connaissait "un problème thermique général" ayant incité certains copropriétaires à faire installer, eux-mêmes, des doubles vitrages.

Il a ainsi conclu à ce qu'une réduction de 35% de son loyer lui soit accordée pour les périodes durant lesquelles le chauffage doit fonctionner correctement, soit du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque année.

L'appelant n'a pris aucune conclusion en validation de la consignation de son loyer.

- L.** Dans ses écritures du 11 mai 2004, l'intimée a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions et à ce qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer, en sa faveur, tous les loyers consignés par A_____ sur le compte no 2_____.

A cet effet, B_____ a fait valoir que A_____ connaissait parfaitement l'état du studio avant de le prendre en location et qu'elle avait effectué tous les travaux que celui-ci souhaitait avant qu'il en prenne possession. Elle a indiqué que les relevés de température effectués par l'entreprise M_____ SA montraient des fluctuations dans le studio entre 16 et 23°C et que les températures extrêmement basses constatées à certains moments dans les graphiques produits, ne démontraient pas nécessairement l'existence d'un défaut affectant l'objet loué, puisqu'ils pouvaient notamment s'expliquer par d'autres facteurs tels que l'ouverture d'une fenêtre. Elle

a ainsi contesté que ce moyen de preuve puisse être tenu pour pertinent en l'espèce. Elle a rappelé que sa propre fille avait vécu dans ce studio, avec sa petite-fille, l'hiver ayant précédé la location faite à l'appelant, ceci cependant sans rencontrer le moindre problème de confort.

L'intimée s'est également plainte de ce que A_____ emploie son studio en qualité de bureau, soit pour ses activités professionnelles, alors qu'il devrait s'en servir comme habitation.

Enfin, B_____ a sollicité que les loyers consignés par l'appelant soient libérés en sa faveur, en observant que cette mesure de consignation n'avait pas été précédée d'une mise en demeure écrite conforme aux dispositions légales applicables et donc qu'elle s'avérait infondée.

- M.** Dans son jugement du 1^{er} septembre 2004, le Tribunal des baux et loyers a tout d'abord considéré qu'il convenait de joindre les deux causes nos C/21689/1998 et C/1_____/1998, dès lors que l'instruction avait été menée de manière conjointe et que les parties s'étaient prononcées sur ces deux causes par une seule écriture.

Ensuite, les premiers juges ont relevé que le contrat de bail des parties stipulait quels travaux l'intimée devait entreprendre avant l'entrée de l'appelant, à l'exclusion de la réparation de tout autre défaut connu de ce dernier. Une telle disposition contractuelle supposait que A_____ ait pu visiter le studio avant de conclure le bail. Il était donc mal venu, une fois les réparations prévues effectuées, de se plaindre de défauts qu'il pouvait constater précédemment et dont il avait renoncé à demander la réparation.

S'agissant du problème de la température régnant dans le studio loué, le Tribunal des baux et loyers a retenu qu'il ne ressortait nullement du dossier, de façon probante, que la température ambiante du studio ait été ou soit inférieure au seuil de 18°C fixé par la jurisprudence. Les relevés de température produits et les déclarations émises par l'employé de l'entreprise M_____ SA ne permettaient pas de juger de l'existence d'un défaut, dès lors que les variations soudaines de température pouvaient être dues aussi bien à un problème d'ensoleillement qu'à l'ouverture d'une fenêtre. Par ailleurs, aucun des témoignages recueillis ne permettait d'avoir une perception claire de la réalité du problème de température invoqué par A_____.

- N.** Dans son acte d'appel du 4 octobre 2004, A_____ a déclaré renoncer à solliciter la réparation des défauts existants lors de sa prise en possession du studio. Il a par conséquent limité ses conclusions à la réparation et à la suppression du défaut résidant dans les basses températures régnant dans son studio et aux réductions de loyer y relatives. Il a allégué qu'il ne pouvait séjourner durant l'hiver dans le studio qu'en utilisant un chauffage d'appoint et en s'habillant en conséquence.

L'appelant a relevé que si, conformément à l'art. 196 LPC, le juge apprécie librement les résultats des mesures probatoires, il n'a cependant pas, in casu, étudié toutes les circonstances corroboratives et effectué correctement son choix en fonction du résultat de ces examens. L'appelant a dès lors prétendu que le Tribunal a erré en écartant les relevés de température effectués par la société M_____ SA, tout en reconnaissant que le bâtiment présente un problème thermique général. Dans le même sens, le Tribunal s'est trompé en prenant en considération la déclaration de la fille de B_____ pour l'opposer à celle faite par des témoins neutres, tels que K_____ ou de l'employé de l'entreprise M_____ SA.

- O. Dans sa réponse du 5 novembre 2004, B_____ a persisté à se plaindre de ce que A_____ n'utilise pas son studio comme logement, mais uniquement comme bureau.

Pour le surplus, l'intimée a relevé qu'il revenait à A_____, en sa qualité de locataire, d'établir correctement l'existence des défauts dont il a fait état. Or, selon elle, A_____ a échoué dans ses démonstrations. Elle a notamment contesté que les relevés de température produits puissent constituer un moyen de preuve acceptable, faute d'explications relatives à la méthode appliquée à la prise de ces mesures et, surtout, l'indication sur le fait de savoir si les radiateurs du studio étaient maintenus ouverts et les fenêtres fermées pendant la prise des mesures.

Elle a également relevé que si l'immeuble ne bénéficiait pas des aménagements d'isolation thermique les plus récents, il demeurerait parfaitement habitable.

EN DROIT

1. Interjeté dans le délai et suivant la forme prévus par la loi (art. 443 et 444 LPC), l'appel de A_____ est recevable.

Compte tenu des quotités de réduction de loyer sollicitées à ce jour par l'appelant – correspondant à 35% de son loyer pendant trois mois et dix jours durant l'hiver 1999 et pendant sept mois durant les hivers 2000 à 2004, la valeur litigieuse dépasse nettement la somme de 8'000 fr.

Les premiers juges ont ainsi statué en premier ressort et la Cour dispose donc d'un plein pouvoir de cognition.

2. Dans la présente procédure d'appel, A_____ a réduit ses prétentions à la réparation d'un défaut de chauffage affectant le studio loué et aux réductions de loyer y afférentes.

Le jugement rendu le 1^{er} septembre 2004 par le Tribunal des baux et loyers sera par conséquent confirmé, pour ce qui concerne les autres éléments litigieux qui opposaient les parties, soit toutes les questions liées à la réparation de prétendus autres défauts qui affectaient le studio, que ceux concernant la température qui y règne durant la saison froide.

3. Le Tribunal des baux et loyers a ordonné la jonction des causes inscrites à son rôle sous no C/1_____/1998 (exécution de travaux et réduction de loyer) et C/21689/1998 (contestation du loyer initial).

Dans la mesure où par son arrêt du 31 mai 2002, la Cour a renvoyé la cause no C/21689/1998 au Tribunal des baux et loyers afin qu'il complète son instruction et rende une nouvelle décision sur les questions relatives à l'exécution de travaux et aux réductions de loyer sollicitées par A____ (dans la cause no C/1_____/1998), le Tribunal des baux et loyers a eu raison d'ordonner cette jonction des causes.

Au demeurant, la décision prise à cet effet par les premiers juges n'est pas critiquée.

L'arrêt attaqué sera donc également confirmé sur la question de la jonction des causes précitées.

4. En matière de baux d'habitation ou de baux commerciaux, une température inférieure à 18°C constitue un défaut (ACJ no 719 du 31.5.2002 T. contre SI X.; David LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 1997, p. 144, no 1.7).

Le locataire qui entend se prévaloir d'un tel défaut doit en prouver l'existence (David LACHAT, op. cit., p. 163, no 1.3). Ce principe est cependant « tempéré » par la maxime inquisitoire, qui régit les débats devant l'autorité de conciliation et devant le juge, conformément à l'art. 274 d al. 3 CO.

Il sied cependant de relever que le principe de la maxime inquisitoire ne doit pas être compris comme un commode oreiller de paresse autorisant les parties à rejeter sur les épaules du juge l'ensemble des devoirs procéduraux qui leur incombent. Le juge a cependant le devoir de s'assurer que les allégations des parties et leurs offres de preuves sont complètes en les interpellant en cas de doute. La doctrine distingue précisément, dans la maxime d'office, la maxime inquisitoire de la maxime d'office au sens étroit. La première signifie que le Tribunal et les parties recherchent les faits. La deuxième soustrait aux parties la libre disposition de l'objet litigieux, tout au moins partiellement (commentaire USPI, p. 671, no 18, ad. art. 274 d). Dans le cadre de cette terminologie, l'art. 274 d al. 3 CO prévoit la maxime d'office au sens large, inquisitoire, car les parties peuvent disposer de l'objet du procès. (ACJ no 1161 du 11.9.1995 SI X. contre R.;

ACJ no 1473 du 20.11.1995 S. contre C.; ACJ no 664 du 21.6.1996 époux L. contre V.; ACJ no 34 du 12.1.1997 SI X. contre K.).

En l'occurrence, par son arrêt du 31 mai 2002, la Cour avait renvoyé la cause au Tribunal des baux et loyers pour qu'il complète son instruction et rende une décision sur les questions relatives à l'exécution des travaux et aux réductions de loyer sollicitées par l'appelant.j

Dans ce cadre, il revenait à l'appelant d'établir par pièces et par témoignages que la température du studio loué se trouvait et demeure inférieure à 18 °C pendant les saisons hivernales.

Y est-il parvenu ?

Tout d'abord, A_____ a produit des relevés de la température effectués dans le studio litigieux par l'entreprise M_____ SA pendant les périodes du 16 janvier 2003 au 5 février 2003 et du 5 au 19 février 2003. Selon ces documents, la température dans le studio loué oscille sensiblement en fonction des heures et des jours. Des relevés effectués, il apparaît que la température peut parfois baisser jusqu'à 8°C, ce qui est évidemment difficilement explicable.

Cependant, il ressort des pièces produites que la température intérieure du studio litigieux n'atteint, en réalité, que très rarement 18°C.

Elle ne descend également qu'occasionnellement en dessous de 16°C.

Ensuite, différents témoins ont été entendus, qui ont confirmé l'existence d'un problème d'isolation thermique du bâtiment.

Ainsi, K_____ a confirmé que certains copropriétaires avaient dû procéder à la pose de doubles vitrages ou d'isolations complémentaires, les problèmes thermiques du bâtiment (largement vitrés – immeuble dit de "E_____") étant connu.

La compagne de l'appelant, J_____, a confirmé que la température régnant dans le studio est fraîche de sorte que l'on ne peut s'y attarder qu'en se couvrant. Elle a également affirmé que l'utilisation d'un chauffage d'appoint s'avérait nécessaire.

Dans ces conditions, la Cour admettra que la chose louée est affectée d'un défaut puisque la température régnant à l'intérieur du studio, durant les saisons froides, oscille entre 16 et 18°C, ce que la déposition de la fille de l'intimée ne permet pas d'infirmier.

Dans sa récente jurisprudence, la Cour a admis que l'insuffisance du chauffage d'un logement (la température oscillant entre 15 et 20°C) durant les mois d'octobre

à mai justifiait une réduction de loyer de 20% (ACJ no 1336 du 21.12.2000 E. et C. contre R.).

Dans le cas d'espèce, les températures enregistrées sont légèrement supérieures, de sorte qu'une réduction de loyer de 10% pendant les périodes courant du 20 janvier 1999 au 30 avril 1999, du 1^{er} octobre 1999 au 30 avril 2000 et du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque hiver suivant jusqu'à la complète réparation du défaut, doit être accordée à l'appelant.

Comme demandé par A_____, ces indemnités devront porter intérêt à 5%, dès le 1^{er} janvier 2002.

B_____ sera par ailleurs condamnée à supprimer le défaut d'isolation thermique ou de chauffage affectant le studio loué à l'appelant en effectuant les travaux nécessaires.

5. Au vu de l'ensemble des conclusions prises par A_____ dans les deux causes instruites et du résultat de la présente, il convient de lui laisser la charge de payer les débours en 60 fr. et de mettre à sa charge un émolument de 200 fr.

L'intimée, qui succombe également, sera, elle aussi, condamnée à un émolument de 200 fr. envers l'Etat.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COUR :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 octobre 2004 par A_____ contre le jugement JTBL/1317/2004 rendu le 1^{er} septembre 2004 par le Tribunal des baux et loyers en la cause C/21689/1998-2-L.

Au fond :

Met à néant ledit jugement.

Et statuant à nouveau :

Condamne B_____ à entreprendre tous les travaux nécessaires afin que la température du studio qu'elle loue à A_____ soit égale ou supérieure à 18°C durant les saisons hivernales.

Condamne l'intimée à verser à l'appelant une indemnité valant réduction de loyer correspondant à 10% des loyers dus pour les périodes suivantes :

- du 20 janvier au 30 avril 1999
- du 1^{er} octobre 1999 au 30 avril 2000
- du 1^{er} octobre 2000 au 30 avril 2001
- du 1^{er} octobre 2001 au 30 avril 2002
- du 1^{er} octobre 2002 au 30 avril 2003
- du 1^{er} octobre 2003 au 30 avril 2004

- du 1^{er} octobre 2004 au 30 avril 2005, à moins que le défaut ne soit supprimé auparavant et, le cas échéant, du 1^{er} octobre au 30 avril de chaque période faisant suite, jusqu'à l'élimination totale dudit défaut, soit jusqu'à ce qu'une température minimale de 18°C soit assurée dans le studio litigieux.

Dit que ces indemnités porteront en outre intérêts à 5% dès l'échéance moyenne du 1^{er} janvier 2002.

Laisse à l'appelant la charge des débours de première instance en 60 fr.

Condamne l'appelant et l'intimée à un émolument de 200 fr. envers l'Etat.

Confirme pour le surplus le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Stéphane GEIGER, président, Monsieur Louis PEILA, Monsieur Daniel DEVAUD, juges; Madame Sabina MASCOTTO et Monsieur Jean-Marc SIEGRIST, juges assesseurs.

Le président :

Stéphane GEIGER

Le greffier :

Muriel REHFUSS