

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27679/2012

ACJC/1148/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (GE), appelant et intimé sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 décembre 2014, comparant par Me Christian Lüscher, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, et **Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), intimés et appelants joints, comparant par Me Gabriel Raggenbass, avocat, quai Gustave-Ador 2, 1207 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.09.2015.

---

### **EN FAIT**

- A. Par jugement du 2 décembre 2014, expédié pour notification aux parties le 5 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit de 30% le loyer de l'appartement de quatre pièces en duplex au rez-de-chaussée et premier étage avec jardin sis \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_, pour la période du 15 février 2009 au 30 juin 2013 (ch. 1 du dispositif), a condamné A\_\_\_\_\_ à rembourser à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ le trop-perçu en découlant, soit 52'620 fr. 75 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> avril 2011 (date moyenne) (ch. 2), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée sous chiffre 1 en faveur de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et à concurrence du solde éventuel en faveur de A\_\_\_\_\_ (compte n° 1\_\_\_\_\_) (ch. 3), débouté B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions en dommages-intérêts (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5), a dit que la procédure était gratuite (ch. 6) et a indiqué les voies de droit.

En substance, les premiers juges ont retenu que la chose louée souffrait de l'existence d'un défaut, qui n'était pas menu, lequel avait pesé sur la vie quotidienne des locataires et dont il n'était pas exclu qu'il soit à l'origine des troubles de santé de leur fils, qu'il se justifiait dès lors d'accorder une réduction de loyer de 30% du 15 février 2009 au 30 juin 2013, ce qui conduisait à retenir un trop-perçu de loyer de 52'670 fr. 75, que pour le surplus les locataires n'avaient pas prouvé le dommage allégué sur leurs meubles, ni qu'ils auraient pris à leur charge des frais de défense, facturés à leur assurance protection juridique, de leur avocat, ni, encore, que leur déménagement à E\_\_\_\_\_, révélateur d'un choix de vie, aurait été motivé par les défauts qui affectaient leur logement.

- B. Par acte déposé le 21 janvier 2015 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement. Il a conclu à l'annulation des chiffres 1 à 3 du dispositif de celui-ci, cela fait à ce qu'une réduction de loyer de 5% pour la période du 15 février 2009 au 30 juin 2013 soit accordée, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il renonçait à la somme de 8'770 fr. 13 avec intérêts à 5% l'an dès la date moyenne du 1<sup>er</sup> avril 2011, celle-ci pouvant être libérée en faveur des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, le solde consigné devant lui revenir.

Par réponse du 25 février 2015, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu, sur l'appel de A\_\_\_\_\_, à la confirmation de la décision attaquée. Ils ont formé un appel joint tendant à l'annulation du chiffre 4 du dispositif de celle-ci, cela fait à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à leur verser 3'672 fr. avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 20 décembre 2007 et 4'558 fr. 35 avec intérêts moratoires à 5% l'an dès le 15 novembre 2012. Ils ont produit une pièce nouvelle, soit une cession, non datée et établie par leur assurance de protection juridique, en leur faveur de la créance d'honoraires avant procès à faire valoir contre A\_\_\_\_\_.

---

Par acte du 13 avril 2015, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la conclusion des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ portant sur 3'672 fr., et au déboutement de ceux-ci pour le surplus.

Les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont répliqué, persistant dans leurs conclusions antérieures.

Par avis du 26 mai 2015, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger, A\_\_\_\_\_ ayant renoncé à dupliquer.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 8 juillet 1992, A\_\_\_\_\_ a remis à bail aux époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ un appartement de quatre pièces en duplex au rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ (GE), pour une durée initiale de cinq ans, du 16 juillet 1992 au 31 juillet 1997, renouvelable ensuite tacitement de cinq ans en cinq ans.

Le loyer annuel, charges non comprises, fixé initialement à 35'400 fr., s'est élevé à 40'092 fr. depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

L'appartement, désigné parfois comme un cinq pièces, comprend deux chambres à coucher et une mezzanine à l'étage. Il se situe dans un bâtiment ancien, classé.

**b.** En mai 2002 et février 2003, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont informé la régie de ce que, notamment, des dommages dus à l'humidité dans la salle de bains s'aggravaient. Le bailleur en a pris acte.

**c.** Par lettre du 15 février 2009, les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont requis du bailleur qu'il remédie dans les meilleurs délais aux dommages dus à l'humidité dans une chambre, dont deux murs ainsi que le parquet et les plinthes, et leur mobilier, étaient endommagés, ce qui la rendait insalubre. Ils ont parallèlement signalé l'existence de "quelques petits problèmes dans la maison". Le bailleur a répondu se charger de la déclaration d'assurance, et de la demande de devis, tandis qu'il incombait aux locataires d'établir une déclaration de sinistre pour leur assurance-ménage s'agissant du mobilier.

La chambre en question était sporadiquement habitée par le fils des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (né en 1982), qui disposait de son propre domicile, et rencontrait des problèmes respiratoires lorsqu'il dormait dans ladite pièce.

Par courrier du 29 mars 2009, B\_\_\_\_\_ s'est adressé à la Sécurité civile, Police du feu, pour signaler "des moisissures importantes voire des champignons" dans son logement, ajoutant que son fils se plaignait de troubles respiratoires ayant lieu uniquement dans la maison.

Ce service s'est rendu sur place le 7 octobre 2009, et a constaté des moisissures dans la chambre au premier étage ainsi qu'à l'angle du bâtiment, ce qui consacrait une infraction au sens de l'art. 121 LCI. Il en a informé le bailleur par lettre du 12 octobre 2009, invitant celui-ci à se déterminer et à lui faire connaître les mesures qu'il entendait prendre pour remédier à l'état d'insalubrité.

Le 10 novembre 2009, les parties, la régie et un inspecteur de la Police du feu se sont retrouvés sur place. Après la constatation d'un pont de froid sur l'angle du mur de la chambre, qui proviendrait d'un manque de ventilation, il a été convenu la pose d'une tirette de ventilation sur la fenêtre de la chambre, le remplacement de la turbinette de la salle de bains et des travaux de peinture de la chambre.

**d.** L'exécution des travaux précités n'a pas mis fin aux problèmes d'humidité; des champignons et moisissures sont réapparus.

A la requête des locataires, le laboratoire F\_\_\_\_\_ a opéré un prélèvement de ces champignons, qui se sont révélés être de la sorte "aspergillus niger", à savoir "largement répandu (fruits et légumes moisissés, fourrage, produits laitiers). Il est très utilisé dans l'industrie agroalimentaire pour la production de divers acides. Cette espèce peut être pathogène (aspergillose du conduit auditif, production d'ochratoxine, cancérigène)" (rapport d'identification fongique du 15 avril 2010).

**e.** Par courrier du 12 mars 2012, les locataires ont fait valoir qu'ils restaient dans l'attente de la réponse du propriétaire quant aux travaux à effectuer afin de rendre la salle de bains et la chambre à coucher salubres, étant précisé qu'ils avaient transmis des photos de ces pièces le 7 mars 2012.

Le 10 avril 2012, leur conseil, récemment mandaté, a écrit à la régie en charge de l'immeuble, en se référant à un pli reçu de celle-ci le 26 mars 2012, tout en déplorant le "mutisme" du bailleur qui, s'il persistait, conduirait ses clients à emprunter la voie judiciaire.

Le 31 mai 2012, les parties, la régie, et des maîtres d'état (maçonnerie-peintures-isolation, étanchéité-toiture) se sont rencontrés sur place. Il a été convenu la réalisation de divers travaux, une entreprise de ventilation devant en outre être mandatée.

Des travaux ont été effectués à compter de juillet 2012.

Par lettre du 23 août 2012, la Police du feu, relancée par les locataires, a requis du bailleur qu'il procède à "la réfection judicieuse de la chambre à coucher, en prenant toutes mesures utiles pour assainir la pièce et éviter la réapparition des moisissures", toutes mesures ou sanction(s) étant réservées.

**f.** Par courrier du 24 octobre 2012, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont informé le bailleur de ce que la situation s'était "gravement détériorée", leur fils, qui avait

l'habitude d'occuper la chambre présentant des traces de moisissure, ayant contracté une grave maladie pulmonaire (alvéolite allergique), dont il était connu qu'elle pouvait être causée par "l'aspergillus niger", et eux-mêmes étant atteints de problèmes aux oreilles, pouvant relever de l'aspergillose du conduit auditif. Ils ont pour le surplus affirmé que plusieurs défauts persistaient et mis en demeure le bailleur d'y remédier au 15 novembre suivant, à défaut de quoi ils consigneraient leur loyer.

A\_\_\_\_\_ a, sur ce, mandaté l'entreprise G\_\_\_\_\_ ("contrôle des nuisibles") pour intervenir dans le logement loué. Les locataires n'ont pas souhaité cette intervention, dans un premier temps, au motif qu'ils ne comprenaient pas pour quelle raison une société spécialisée dans la désinsectisation était chargée de régler les problèmes.

**g.** Par décision du 1<sup>er</sup> novembre 2012, la Police du feu a ordonné au bailleur de procéder aux travaux de mise en conformité, avec délai au 30 novembre 2012.

**h.** A compter de décembre 2012, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont consigné leur loyer (compte 1\_\_\_\_\_).

**i.** Par courriers des 11 et 21 décembre 2012, la Police du feu a imparti au bailleur un dernier délai au 4 janvier 2013 pour lui confirmer que tous les travaux avaient été exécutés en bonne et due forme.

Par lettre du 10 janvier 2013, le bailleur a répondu que tous les travaux préconisés avaient été exécutés, "à l'exception de la désinfection de la chambre et de la salle de bains", qui n'avait pas été opérée, les locataires ayant refusé l'intervention de l'entreprise G\_\_\_\_\_.

Par courrier du 7 février 2013, la Police du feu, se référant à une copie de correspondance adressée par l'avocat des époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ au bailleur, a relevé qu'il était "consternant de constater que l'appartement ne sembl[ait] toujours pas répondre aux normes de salubrité en vigueur", a requis qu'un rendez-vous soit organisé sur place sous dix jours, et a réservé expressément le prononcé de sanctions.

**j.** Le 27 février 2013, l'entreprise G\_\_\_\_\_ est intervenue dans l'appartement, les locataires ayant entretemps obtenu des explications (qu'ils jugeaient cependant insatisfaisantes) sur la nature de l'intervention projetée.

Les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ allèguent que l'employé qui avait procédé au traitement l'avait considéré comme insuffisant pour éradiquer le problème.

**k.** Le 14 mars 2013, les parties, le représentant de la Police du feu et l'entreprise précitée se sont rencontrés sur place. Il a été convenu l'intervention de divers maîtres d'état.

I. Le 17 avril 2013, H\_\_\_\_\_ a rendu un rapport d'analyse. Il en résulte que, lors des visites accomplies, les murs ne présentaient plus de moisissures, ayant été assainis récemment; il subsistait seulement quelques traces noires au niveau des joints de carrelage de la salle de bains; l'extraction de celle-ci avait également été remplacée récemment. Des relevés de température et humidité avaient été opérés du 5 au 15 avril 2013. Dans une chambre inoccupée, la température moyenne était de 20° et le taux d'humidité relative de 45 à 50%. Dans la salle de bains, la température moyenne était de l'ordre de 21° avec un taux d'humidité relative de 55% (pics à 75% lors de l'utilisation). La thermographie par infrarouge qui avait été effectuée mettait en évidence un pont thermique au niveau de l'angle est de la chambre, soit celui touché par les moisissures, tandis que la salle de bains ne présentait pas de problème particulier. Un risque de condensation, en cas de conditions hivernales rudes, était présent. Il était ainsi préconisé de mettre en œuvre un doublage intérieur sur les deux murs de façade ainsi qu'en sous face de dalle, ainsi que le rabotage de la porte de communication de la salle de bains (2 cm) ou la pose d'une grille de transfert sur celle-ci pour assurer une bonne ventilation et réduire l'humidité.

Selon l'auteur du rapport, en raison du pont thermique, un flux froid pouvait se concentrer du côté intérieur du bâtiment, de sorte que la température était à cet endroit très inférieure aux autres endroits en façade. La présence de moisissures pouvait provenir d'une part de la température intérieure ainsi que de l'humidité de la pièce, et d'autre part de la température superficielle du mur. Les traces noires mentionnées dans le rapport correspondaient à des moisissures. De mémoire, le logement n'avait pas paru insalubre. Pour éviter la propagation de moisissures, il était nécessaire d'assainir le mur avec un produit antifongique (témoin I\_\_\_\_\_).

Le 11 juillet 2013, J\_\_\_\_\_, laboratoire de chimie et de microbiologie, a rendu un rapport relatif à des prélèvements opérés le 20 mars précédent dans le logement loué. Les résultats n'étaient "pas satisfaisants", l'identification révélant la présence de germes environnementaux "classiques", dont respectivement 63, 64 et 94% représentaient des levures et moisissures alors que le taux aurait dû être de 5 à 10%; les solutions proposées pour ce type de contamination étaient, dans l'ordre de priorité : "limiter l'humidité et notamment les problèmes de condensation (ponts thermiques), améliorer la ventilation et l'aération de l'ensemble du logement, laver ou aspirer soigneusement (aspirateur muni d'un filtre haute capacité ou aspiration avec rejet extérieur) toutes les sources de poussière". En revanche, les prélèvements effectués le 5 juillet 2013 donnaient un résultat satisfaisant.

Selon l'auteur du rapport, les valeurs mesurées étaient de 63% pour le salon, 64% pour la chambre et 94% pour la salle de bains, soit beaucoup plus que les 10% admissibles. Les mesures préconisées étaient d'ordre général, et non pas forcément en lien avec le cas présent. Il était possible de trouver des moisissures d'*asper-*

---

*gillus niger*, en faible quantité, dans un appartement bien entretenu (témoin K\_\_\_\_\_).

- D.** Le 20 décembre 2012, les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de consignation et en dommages-intérêts.

Non conciliée, la cause a été portée le 26 mars 2013 devant le Tribunal.

Les locataires ont conclu préalablement à la validation de la consignation du loyer, principalement à l'exécution de divers travaux, à l'exonération du paiement de tout loyer depuis le 20 décembre 2007 et au paiement de 202'883 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 20 juin 2010, subsidiairement, à l'octroi d'une réduction de loyer de 80% à compter du 20 décembre 2007 et jusqu'à complète exécution des travaux et au paiement de 159'652 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 20 juin 2010. Ils ont également conclu au paiement de dommages-intérêts, par 30'000 fr. représentant la valeur vénale de leurs meubles endommagés, et du dommage juridique éprouvé, par 4'558 fr. 35, représentant la note d'honoraires de leur assurance de protection juridique (d'avril à novembre 2012). Ils ont enfin requis la réserve de leur droit d'amplifier leurs conclusions de frais d'expertise et de déménagement.

Par mémoire-réponse, le bailleur a conclu au déboutement des locataires des fins de leurs conclusions.

Par réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

A l'audience du Tribunal du 7 janvier 2014, les locataires ont déclaré avoir déménagé en juin 2013, et ont dès lors renoncé à leurs conclusions en exécution de travaux. Ils ont produit de nouvelles pièces, dont une attestation du médecin de leur fils, selon laquelle "on p[ouvai]t raisonnablement retenir un lien de causalité entre l'affection respiratoire du patient et l'exposition à des moisissures avec un taux d'aérosolisation important consécutif à des travaux d'assainissement".

Dans leurs plaidoiries écrites finales, les locataires ont limité au 30 juin 2013 la période pour laquelle l'exonération de paiement de loyer, respectivement la réduction de loyer, était réclamée, et modifié en conséquence le montant demandé en remboursement, à respectivement 220'506 fr. et 176'405 fr., persistant en outre dans leurs conclusions en paiement de 4'558 fr. 35 plus intérêts à 5% l'an dès le 15 novembre 2012, et de 30'000 fr. plus intérêts à 5% l'an dès le 20 décembre 2007. Dans le corps de leur écriture, ils ont rappelé qu'ils avaient requis le paiement, à titre de dommages-intérêts, de la valeur d'objets mobiliers endommagés par les moisissures, pour un total d'environ 30'000 fr., montant qui n'avait pas été contesté par le bailleur et devait donc être considéré comme admis; ils ont par ailleurs nouvellement fait valoir des frais de déménagement, par 3'672 fr., et de nettoyage, par 4'710 fr. et 988 fr. 80. Ils ont notamment produit un devis d'une entre-

---

prise de déménagement portant sur un départ à D\_\_\_\_\_ et une arrivée à E\_\_\_\_\_, ainsi qu'une facture, établie le 20 juin 2013, à l'attention de "B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, E\_\_\_\_\_".

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, il est constant que la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

Tant l'appel principal que l'appel joint ont été formés dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311, 313 CPC). Ils sont ainsi recevables.

2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RÉTORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).
3. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, la pièce nouvelle produite par les intimés, à l'appui de leur appel joint, n'est pas datée, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer si elle répond aux conditions légales précitées. En tout état, pour les motifs qui suivront, elle n'est pas pertinente.

4. L'appelant ne conteste pas que l'objet loué ait été entaché d'un défaut de moyenne importance, durant la période du 15 février 2009 au 30 juin 2013. Il se limite à reprocher au Tribunal la quotité du pourcentage de réduction de loyer octroyé, soutenant que celle-ci devait être arrêtée à 5%.

**4.1** Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède, en principe, selon la méthode dite "proportionnelle". On compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres

---

termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties jusqu'à l'élimination des altérations (ATF 130 III 504 consid. 4.1; ATF 126 III 388 consid. 11c; LACHAT, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 257). Le loyer s'entend net, soit charges non comprises (BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, n° 18 ad art. 259d CO).

Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est 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 précité, consid. 4.1).

Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décollement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que "d'une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet" (ACJC/795/2010); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007); 10% pour un manque d'étanchéité dans les caves ayant conduit à endommager des habits qui y étaient stockés (ACJC/1290/1995); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998).

Par ailleurs, la Cour a accordé une réduction de 30% dans un cas où il était établi qu'un appartement présentait un taux d'humidité supérieur à la normale, que de la condensation se formait sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et que des traces de moisissures étaient apparues à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provenait de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. La réduction tenait notamment compte de la mauvaise isolation thermique du bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces étaient touchées par l'humidité et les moisissures et était justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant (ACJC/1171/2008).

Il incombe au locataire de prouver la restriction de l'usage de la chose louée (art. 8 CC; ACJC/1496/2013).

**4.2** En l'espèce, il est établi, par les rapports de H\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_, d'une part qu'il existait, encore en mars-avril 2013, un pont thermique dans une chambre de l'objet loué, d'autre part que le salon, la chambre précitée et la salle de bains présentaient des taux de levures considérablement plus élevés que ceux qui sont admissibles. Ce sont ainsi deux pièces d'un logement qui en comporte quatre, à teneur du contrat, ainsi que la salle de bains qui souffraient de défauts.

Il n'est pas contesté que ces défauts ont affecté l'objet loué durant plusieurs années, les travaux entrepris en 2009, après que la présence d'un pont de froid eut été détectée, et en 2012 n'ayant pas apporté d'amélioration significative et durable. Par ailleurs, l'inspecteur de la Police du feu qui s'est rendu plusieurs fois sur place entre 2009 et 2013, a mis en exergue, aux termes des courriers qu'il a adressés au bailleur, l'insalubrité du logement; pareil qualificatif de la part d'un professionnel permet de retenir que les défauts étaient d'une certaine importance. Peu importe dès lors, contrairement à l'avis de l'appelant, que le témoin I\_\_\_\_\_, intervenu en 2013, ait déclaré qu'à son souvenir l'appartement n'était pas insalubre.

Enfin, s'il n'est pas contestable que le bailleur a fait régulièrement réaliser des travaux, à la suite des plaintes des locataires et en accord avec ceux-ci, les défauts n'en ont pas pour autant été éliminés; ainsi, ces interventions de l'appelant ne sauraient avoir pour effet une réduction du pourcentage de réduction de loyer, contrairement à ce que celui-ci soutient. La circonstance que les locataires n'ont pas aussitôt consenti aux travaux confiés à l'entreprise G\_\_\_\_\_, réalisés en février 2013, n'a pas non plus de portée, puisque ceux-ci n'ont pas donné les résultats souhaités, comme en témoignent les rapports postérieurs établis par H\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_.

Pour le surplus, s'il ne peut pas, comme le soutient à raison l'appelant, être établi que les problèmes respiratoires du fils des locataires ont été en relation de causalité avec l'existence des défauts, il n'en demeure pas moins que la présence de moisissures et levures en quantité largement trop élevées par rapport à l'état satisfaisant représente un risque pour la santé, auquel les intimés et leurs visites n'avaient pas à être durablement exposés.

En définitive, au vu de tous ces éléments, la réduction de loyer de 30% arrêtée par le Tribunal, qui se référait notamment à l'ACJC/1171/2008, dont l'état de fait est assez similaire au présent cas d'espèce quoi qu'en pense l'appelant, est fondée; elle sera dès lors confirmée, de même que la condamnation de l'appelant portant sur le trop-perçu en découlant.

- 5.** Les intimés, dans leur appel joint, font grief aux premiers juges de ne pas avoir fait droit à leurs conclusions en paiement de leurs frais de défense et de démen-

gement. Le bailleur soutient que ce dernier chef de conclusions ne serait pas recevable, car nouvellement articulé.

**5.1** Selon l'art. 259e CO, le locataire qui subit un dommage en raison du défaut dispose d'une créance en dommages-intérêts envers le bailleur si celui-ci ne prouve pas qu'aucune faute ne lui soit imputable.

L'octroi d'une indemnisation est subordonnée à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, qui est présumée.

Selon la jurisprudence, le rapport de causalité est adéquat lorsque l'acte considéré était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît d'une façon générale favorisée par cet événement (ATF 129 II 312 consid. 3.3). En cas d'omission du bailleur de remédier au défaut, la causalité repose sur l'hypothèse que le dommage ne se serait pas produit si le bailleur s'était comporté correctement (ATF 115 II 440 consid. 5a).

Conformément à l'art. 42 al. 1 CO, il appartient au demandeur de prouver le dommage.

A titre d'exemple de préjudice dont la réparation peut être requise du bailleur, la doctrine évoque, entre autres, les frais de déménagement et les frais d'avocat, lorsque l'intervention de celui-ci a été indispensable pour contraindre le bailleur à effectuer les travaux (LCHAT, op. cit., p. 263).

**5.2** L'art. 58 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

L'objet du litige se détermine par les conclusions de la demande et par le complexe de faits à la base de la demande (BOHNET, Actions civiles, 2014, n. 2, et les références citées).

Il n'y a pas de violation du principe *ne ultra petita* lorsque le tribunal reste dans le cadre des conclusions, mais les alloue sur une base juridique différente (HALDY, Commentaire du Code de procédure civile, 2009, ad art. 58 n. 5).

**5.3** En ce qui concerne les frais de déménagement, il est constant que les intimés ne les ont fait valoir que dans leur acte de plaidoiries finales, en sus de la réparation du dommage subi s'agissant de leur mobilier (totalisant selon eux "environ" 30'000 fr., alors qu'ils l'avaient chiffré à 30'000 fr. dans leur requête initiale), et de frais de nettoyage (pour 5'698 fr. 80), tout en n'amplifiant pas leurs conclusions de 30'000 fr. plus intérêts moratoires dès le 20 décembre 2007.

Les conclusions prises en remboursement des frais de déménagement en appel apparaissent ainsi nouvelles, quoi qu'il en soit de l'application de la doctrine relative aux différents postes du dommage, rappelée ci-dessus, dont les locataires se prévalent. La question peut toutefois demeurer indécise, puisqu'en tout état, ainsi que le Tribunal l'a retenu, aucun élément ne permet d'établir que les locataires n'auraient déménagé qu'en raison des défauts de la chose louée. Les premiers juges ont, en effet, pertinemment relevé que la nouvelle adresse de E\_\_\_\_\_ témoignait d'un changement de choix de vie, appréciation qui ne fait l'objet d'aucune critique ou tentative d'explication des locataires dans leur appel joint, lesquels se bornent à se référer à la chronologie des faits. Or, celle-ci n'apparaît pas décisive, puisque les locataires ont habité dans les locaux affectés de défauts durant une relativement longue période, et qu'ils ont libéré les locaux à peine avant que ceux-ci ne retrouvent un état satisfaisant (cf. le rapport J\_\_\_\_\_).

S'agissant des frais de défense, ils ont été exposés avant procès (note d'honoraires d'avril à novembre 2012), de sorte qu'ils ne relèvent pas des dépens, inexistant dans les procédures de baux et loyers. Les locataires n'ont pas allégué en quoi il était devenu indispensable, en avril 2012, qu'ils mandatent un avocat, étant précisé qu'ils avaient jusque-là correspondu directement avec le bailleur ou son représentant, obtenu certains travaux, notamment en 2010, et s'était adressés en personne au Service du feu. Ils n'ont en particulier pas relaté le contenu de la lettre reçue de la régie le 26 mars 2012, à laquelle s'est référé leur conseil lors de sa première intervention le 10 avril 2012, ni explicité le prétendu "mutisme" du bailleur qui apparaît en contradiction avec le courrier de la régie précité. Dans ces conditions, ils n'ont donc pas démontré le caractère indispensable du mandat d'avocat avant procès pour obtenir réparation du défaut, et par conséquent que leur dommage était imputable au bailleur.

Le jugement entrepris, qui a débouté les locataires de leurs prétentions en dommages-intérêts, sera dès lors confirmé sur ces points.

6. 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 recevables l'appel interjeté le 21 janvier 2015 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint formé le 25 février 2015 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1419/2014 rendu le 2 décembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27679/2012-3 OSD.

**Au fond :**

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.*