

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/8210/2015

ACJC/104/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 24 JANVIER 2019

Entre

Madame A _____, domiciliée route _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} décembre 2016, représentée par **B** _____ [Régie], route _____ (GE), en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Madame C _____ **et Monsieur D** _____, domiciliés _____ (GE), intimés, comparant par Me Uzma KHAMIS VANNINI, avocate, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Cause renvoyée par arrêt du Tribunal fédéral du 11 octobre 2018

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29.01.2019.

EN FAIT

- A. a.** A_____, bailleresse, et C_____ et D_____, locataires, sont liés par un contrat de bail du 1^{er} mai 2012 portant sur la location d'un appartement de cinq pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis route _____ à _____ (Genève), destiné à l'usage d'habitation familiale principale.

Le logement comprend un hall d'entrée, un salon, une cuisine, trois chambres à coucher, une salle de bain avec WC et un WC séparé.

b. Au mois d'avril 2014, les locataires ont informé la bailleresse avoir constaté la présence de punaises de lit dans leur appartement. Cette dernière leur a transmis le 29 avril 2014 un bon de travail pour une détection canine et pour une désinfection du logement.

c. L'entreprise E_____ Sàrl est intervenue le 1^{er} mai 2014 dans l'appartement des locataires pour une détection canine, laquelle a révélé la présence de punaises de lit dans deux des trois chambres.

Lors de cette première intervention, la salle de bain et le WC ont été contrôlés.

d. Deux traitements de désinfestation ont été effectués les 12 et 22 mai 2014 par F_____ SA.

e. E_____ Sàrl est intervenue à nouveau dans l'appartement des locataires le 3 juin 2014. Elle a constaté la présence de punaises de lit dans les trois chambres, le hall d'entrée et le salon, notamment dans les armoires encastrées se trouvant dans ces pièces.

Lors de cette intervention, la salle de bain et le WC ont à nouveau été contrôlés.

f. F_____ SA a exécuté un nouveau traitement de désinfestation les 16 et 26 juin 2014.

g. E_____ Sàrl est à nouveau intervenue le 8 juillet 2014. Elle a constaté la présence de punaises de lit dans la salle de bain et dans le WC séparé.

h. L'appartement des locataires a été traité une troisième et dernière fois par F_____ SA les 10 et 17 juillet 2014.

i. Une détection canine effectuée le 24 juillet 2014 n'a plus révélé la présence de punaises de lit dans le logement.

j. Le 29 juillet 2014, l'entreprise de sanitaire et ferblanterie G_____ SA est intervenue dans l'appartement des locataires afin de déposer les plaques de

recouvrement sur les WC et refaire l'étanchéité sur le pourtour du réservoir de chasse avec du mastic silicone, dans la salle de bain et dans les WC séparés.

k. Entendu comme témoin, H_____, directeur de la société F_____ SA, a notamment déclaré que le traitement de désinfestation devait souvent être répété une à deux fois, en particulier lorsque certains endroits étaient très difficiles à traiter. Les punaises pouvaient également se déplacer et contaminer une pièce qui ne l'était pas précédemment. Il arrivait également que l'entreprise ne pense pas à traiter certains endroits, comme en l'espèce les gaines. Dans le cas présent, plusieurs interventions avaient été nécessaires, parce qu'il y avait eu un problème d'infestation dans les armoires encastrées, qu'il avait fallu démonter, ainsi qu'une réinfestation par la gaine technique des toilettes.

Il est extrêmement rare que des salles de bains et des WC soient contaminés par des punaises de lit (témoignage I_____) et encore plus rare que la contamination provienne des chasses d'eau (témoignage H_____).

l. Au sein des immeubles sis 1_____ et 2_____, route _____, les époux C/D_____ ont été les premiers à signaler à la bailleresse la présence de punaises de lit dans leur appartement.

Outre leur appartement, quatre des huit appartements de l'immeuble sis 2_____, route _____ ont été infestés par des punaises de lit entre les mois de mai et de décembre 2014. L'un des appartements situé au 3^{ème} étage de cet immeuble a notamment fait l'objet de plusieurs détections canines et traitements de désinfestation entre les 7 mai et 17 juillet 2014.

m. Ayant constaté que les punaises de lit qui infestaient l'appartement des locataires sortaient de la plaque de commande de la chasse d'eau des WC et donc de la gaine technique, F_____ SA a conseillé à la bailleresse de faire procéder à une détection canine dans l'immeuble voisin sis 1_____, route _____. Trois appartements se sont révélés infestés et ont été traités. En particulier l'appartement situé au 2^{ème} étage comme celui des époux C/D_____, était sévèrement infesté de punaises de lit. F_____ SA y est intervenue entre le 24 juillet et le 8 septembre 2014 (témoignage H_____ en relation avec la pièce 4, p. 2 bailleresse).

n. Entendu comme témoin, J_____, gérant technique auprès de la régie, a déclaré qu'il était techniquement impossible que des punaises transitent horizontalement d'un immeuble à l'autre dès lors que les immeubles disposaient de gaines techniques individuelles et étaient séparés par des murs porteurs et un joint de dilatation. Seule une transmission verticale était envisageable. Or, les sorties des gaines techniques étaient situées dans un local technique au sous-sol de chaque immeuble. J_____ était en outre monté sur la toiture en juillet 2014, pour vérifier s'il était possible que les punaises transitent d'un immeuble à l'autre par ce biais. Il n'a pas indiqué s'il avait constaté quelque chose de particulier à cette occasion.

o. Les locataires ont versé à F_____ SA 1'800 fr. au total relatifs à la congélation de trois matelas et de dix chariots contenant des affaires personnelles, selon des quittances établies les 15 mai et 19 juin 2014.

p. Par ailleurs, le 6 septembre 2014, F_____ SA a facturé à la bailleuse 2'580 fr. au total à titre de frais relatifs aux quatre détections canines (200 fr. HT chacune) ainsi qu'aux traitements de désinfestation (au total 1'857 fr. 60 TVA comprise).

Par courrier du 10 octobre 2014, la bailleuse a invité les locataires à lui verser la somme de 1'857 fr. 60 précitée, en faisant valoir que le traitement des pièces infestées et la congélation des effets personnels étaient à leur charge.

B. a. Par acte porté devant le Tribunal le 21 octobre 2015, les locataires ont conclu à ce que la bailleuse soit condamnée à leur verser la somme de 8'683 fr. 20, plus intérêts à 5% dès le 12 janvier 2015, comprenant 4'588 fr. en remboursement des loyers payés du 29 avril au 29 juillet 2014, 1'800 fr. de frais de congélation, 664 fr. 35 de frais divers et 1'630 fr. 85 de frais et honoraires d'avocat.

b. La bailleuse a conclu au déboutement des locataires.

c. Les 19 mai et 22 septembre 2016, le Tribunal a procédé à l'audition de divers témoins, dont les déclarations ont été intégrées dans la partie en fait ci-dessus dans la mesure utile.

d. Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de l'audience de plaidoiries finales du 10 novembre 2016, lors de laquelle les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Les locataires ont en outre pris une conclusion nouvelle tendant à ce qu'il soit constaté que la somme que leur avait réclamée la bailleuse par courrier du 10 octobre 2014 n'était pas due.

e. Par jugement JTBL/1141/2016 du 1^{er} décembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a réduit de 100% du 11 mai au 26 juillet 2014 le loyer de l'appartement de cinq pièces n° XX au 2^{ème} étage de l'immeuble sis route _____ 2_____ à _____ (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à verser à D_____ et C_____ la somme de 4'043 fr. 20 (ch. 2), ainsi que 1'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 19 juin 2014 (ch. 3), dit que D_____ et C_____ n'étaient pas débiteurs de la facture de la société F_____ SA du 6 septembre 2014 (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5 et 6) et dit que la procédure était gratuite (ch. 7).

S'agissant des frais de congélation de leurs effets personnels dont les locataires avaient sollicité le remboursement, le Tribunal a considéré que dans le contexte particulier d'une invasion d'un appartement par des punaises de lit, ces frais relevaient de la remise en état de la chose louée et devaient être assumés par le bailleur en vertu de l'art. 259b CO. Il était en effet vain de faire désinfecter un

appartement si les affaires personnelles du locataire restaient infestées de punaises, puisque ces dernières réinvestiraient les locaux à l'issue du traitement. La congélation des effets personnels du locataire constituait dès lors un volet indispensable de l'éradication du défaut.

Le Tribunal a en revanche débouté les locataires de leurs prétentions en remboursement de leurs frais divers et de leurs honoraires d'avocat avant procès. La provenance des punaises de lit n'avait pas pu être déterminée et il n'avait en particulier pas été établi que les punaises auraient pu transiter d'une allée à l'autre. La bailleresse avait en outre réagi de suite lorsqu'elle avait été informée de la contamination de l'appartement des locataires, étant rappelé qu'il était à l'époque méconnu que les punaises puissent contaminer un logement par les chasses d'eau. Elle avait dès lors prouvé n'avoir commis aucune faute.

f. Par arrêt ACJC/696/2017 du 12 juin 2017, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice a rejeté l'appel interjeté le 23 janvier 2017 par la bailleresse contre le jugement susmentionné et confirmé ce dernier. En ce qui concerne les frais de congélation des effets personnels, elle a considéré, à l'instar du Tribunal des baux et loyers, que la bailleresse devait les rembourser aux locataires car ils étaient liés à la remise en état de la chose louée.

- C. Par arrêt 4A_395/2017 du 11 octobre 2018, le Tribunal fédéral a partiellement admis le recours interjeté par la bailleresse contre l'arrêt susmentionné. Il a réformé celui-ci en ce sens qu'était irrecevable la conclusion tendant à faire constater que les locataires n'étaient pas débiteurs de la facture de la société F_____ SA SA du 6 septembre 2014. Il l'a en outre annulé en tant qu'il condamnait la bailleresse à verser aux locataires la somme de 1'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 19 juin 2014 et renvoyé la cause à la Cour pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Il a confirmé l'arrêt attaqué pour le surplus.

S'agissant de l'établissement des faits, le Tribunal fédéral a rejeté le grief de la bailleresse selon lequel la Cour aurait constaté de manière arbitraire que l'infestation avait eu lieu par les gaines techniques de la salle de bain et des WC, dès lors que les punaises de lit sortaient de la commande de chasse d'eau des WC. Certes, les nuisibles avaient à l'origine été détectés dans les armoires encastrées du couloir et des chambres et non dans les salles d'eau. A la suite de la détection de punaises dans les salles d'eau, un contrôle avait toutefois été effectué dans l'immeuble voisin et avait abouti à la découverte, au mois d'août 2014, d'un appartement gravement infesté au même étage de cet immeuble. Même à retenir que les immeubles disposent de murs porteurs distincts et séparés par un joint de dilatation, il était difficile d'y voir une simple coïncidence. En outre, une fois que la bailleresse avait fait refaire l'étanchéité sur le pourtour des réservoirs des chasses d'eau, les punaises n'étaient pas réapparues. Dans ces conditions, le

scénario d'une infestation par le biais des gaines techniques de la salle de bain et des WC n'avait rien d'impossible.

S'agissant du remboursement des frais de congélation des effets personnels des locataires, le Tribunal fédéral a considéré que l'art. 259b CO ne s'appliquait qu'à la remise en état de la chose louée elle-même, et non aux affaires du locataire qui relevaient du patrimoine de ce dernier. Cette disposition ne pouvait dès lors pas s'appliquer au dommage subi par le locataire. La réparation de ce dommage devait être analysée au regard de l'art. 259e CO, lequel permettait au bailleur de se disculper s'il avait pris toutes les précautions pour éviter le dommage ou pour y remédier. La faute du bailleur étant présumée, il lui appartenait de prouver ce qui précède. Le recours devait dès lors être admis sur ce point et l'arrêt attaqué annulé en tant qu'il condamnait la bailleuse à verser aux locataires la somme de 1'800 fr. avec intérêts correspondant aux frais de congélation de leurs effets personnels. La cause devait en outre être renvoyée à la Chambre des baux et loyers afin qu'elle examine, au regard de l'art. 259e CO, si lesdits frais pouvaient être mis à la charge de la bailleuse en regard des principes susmentionnés.

D. a. Les parties ont été invitées à se déterminer à la suite de cet arrêt du Tribunal fédéral.

b. La bailleuse a en substance fait valoir que le Tribunal des baux et loyers avait débouté les locataires de leurs prétentions en remboursement de leurs frais divers et de leurs honoraires d'avocat avant procès au motif qu'elle n'avait commis aucune faute et que les conditions de l'art. 259e CO n'étaient pas remplies. Cet aspect du jugement, non contesté par les locataires en appel, avait acquis force de chose jugée. Le Tribunal fédéral ayant indiqué que la question du remboursement des frais de congélation des effets personnels des locataires devait également être examinée à l'aune de l'art. 259e, le raisonnement des premiers juges devait s'appliquer *mutatis mutandis* aux prétentions en question. Les locataires devaient dès lors être également déboutés sur ce point.

Elle a au surplus exposé que l'origine de la contamination de l'immeuble par des punaises de lit n'était en aucun cas de son fait ou de celui de ses représentants, les punaises ne pouvant qu'être véhiculées par le biais de ses occupants. Sa réaction en vue de l'élimination du défaut avait par ailleurs été immédiate. Elle s'était attachée les services d'une entreprise experte en la matière, laquelle avait mené des traitements sans discontinuer pour éradiquer au plus vite la présence des nuisibles. Alors que l'origine de la présence des punaises de lit n'avait pu être clairement démontrée, elle avait en outre pris des mesures de prévention complémentaires en faisant refaire l'étanchéité des chasses d'eau. Elle n'avait dès lors commis aucune faute et ne pouvait être condamnée à rembourser aux locataires les frais de congélation de leurs effets personnels.

c. Les locataires ont quant à eux fait valoir que la bailleuse n'établissait pas avoir pris toutes les précautions afin d'éviter le dommage ou d'y remédier. Elle n'avait pas tenu compte de l'avis des spécialistes, lesquels lui avaient conseillé d'examiner si les punaises de lit avaient pu s'introduire dans l'appartement des locataires depuis l'immeuble voisin. Elle n'avait pas non plus tenu compte des demandes insistantes des locataires tendant à faire colmater les chasses d'eau. Or, une fois ce travail effectué, les punaises n'étaient pas réapparues.

EN DROIT

1. Il n'y a pas lieu de revenir sur la recevabilité de l'appel, qui a été admise par la Cour et qui n'a pas été critiquée devant le Tribunal fédéral.
2. Après avoir partiellement admis le recours, le Tribunal fédéral a renvoyé l'affaire à la Cour de céans pour qu'elle prenne une nouvelle décision dans le sens des considérants (art. 107 al. 1 LTF).

2.1 En cas de renvoi de la cause par le Tribunal fédéral conformément à l'art. 107 al. 2 LTF, l'autorité précédente doit fonder sa nouvelle décision sur les considérants en droit de l'arrêt de renvoi. Le juge auquel la cause est renvoyée voit ainsi sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 consid. 4.2; 131 III 91 consid. 5.2).

Cela signifie que l'autorité cantonale doit limiter son examen aux points sur lesquels sa première décision a été annulée et que, pour autant que cela implique qu'elle revienne sur d'autres points, elle doit se conformer au raisonnement juridique de l'arrêt de renvoi. En revanche, les points qui n'ont pas ou pas valablement été remis en cause, qui ont été écartés ou dont il avait été fait abstraction lors de la procédure fédérale de recours, ne peuvent plus être réexaminés par l'autorité cantonale, même si, sur le plan formel, la décision attaquée a été annulée dans son intégralité (ATF 135 III 334 consid. 2; 131 III 91 consid. 5.2; 111 II 94 consid. 2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_251/2008 du 6 novembre 2008 consid. 2, in RSPC 2009 p. 193; 5P.425/2002 du 25 novembre 2003 consid. 2.1 non publié in ATF 130 III 87).

2.2 En l'espèce, il y a donc lieu d'examiner uniquement la prétention des locataires en remboursement des frais de congélation de leurs effets personnels et ce, à la lumière de l'art. 259e CO.

3. **3.1** Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du

bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis aucune faute. La faute peut intervenir au stade de la survenance du défaut et/ou de la suppression du défaut. Le bailleur répond par ailleurs de la faute de ses auxiliaires (art. 101 CO; arrêt du Tribunal fédéral 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 et les références citées; TSCHUDI, in *Das schweizerische Mietrecht*, 4^{ème} éd. 2018, n. 14 ad art. 259e CO; HIGI, in *ZUKO*, 4^{ème} éd. 1994, n. 17 ad art. 259e CO).

L'art. 259e CO présume donc la faute du bailleur, lequel peut se libérer s'il prouve avoir pris toutes les précautions pour éviter le défaut de même que pour y remédier sans retard. Il a la charge d'établir les faits permettant de le disculper sur ces deux points (arrêt du Tribunal fédéral 4A_647/2015 du 11 août 2016 consid. 6.3, non publié à l'ATF 142 III 557).

3.2 En l'espèce, il est acquis que l'infestation de l'appartement des intimes par des punaises de lit constitue un défaut de la chose louée et que cet événement a occasionné un dommage à ces derniers, lesquels ont dû s'acquitter d'une facture de 1'800 fr. pour la congélation de leurs effets personnels. Est en revanche litigieuse la question de savoir si l'appelante a établi avoir pris toutes les précautions pour éviter la survenance du défaut et y remédier sans retard.

A cet égard, la Cour a retenu dans l'arrêt du 12 juin 2017 que les punaises de lit s'étaient introduites dans l'appartement par la gaine technique de l'immeuble à laquelle étaient reliées les toilettes. Cette constatation a été jugée non arbitraire par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 11 octobre 2018, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

Se pose en revanche la question de savoir si l'appelante a pris toutes les précautions pour éviter que l'appartement des intimes puisse être infesté par ce biais.

Sur ce point, il appert que les intimes ont été les premiers locataires de l'immeuble sis 2 _____, route _____ à signaler à la régie la présence de punaises de lit dans leur appartement. Ces dernières provenaient, selon toute vraisemblance, d'un appartement situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis 1 _____, route _____, lequel était infesté de punaises de lit. L'appelante n'a toutefois eu connaissance de cet élément qu'après avoir découvert, début juillet 2014, que les nuisibles ayant envahi l'appartement des intimes avaient transité par les gaines techniques. C'est à ce moment qu'il lui a été conseillé de faire procéder à une détection canine dans l'immeuble voisin. Rien ne permettait dès lors à l'appelante de prévoir, au mois d'avril 2014, que l'appartement des intimes était exposé à un risque d'infestation par des punaises de lit. Il ne saurait dès lors lui être reproché de ne pas avoir pris les précautions nécessaires pour éviter la survenance du défaut en question.

S'agissant des démarches entreprises pour remédier à ce défaut, il résulte du dossier qu'une fois informée de la présence de punaises de lit dans l'appartement des intimés, l'appelante a mandaté des entreprises qui ont procédé à plusieurs détections canines et traitements de désinfestation. Aucun élément ne permet de supposer que ces interventions n'auraient pas été conduites avec la célérité requise, les intimés ne faisant d'ailleurs rien valoir de tel. Le fait que les nuisibles n'ont pas pu être éliminés lors du premier traitement ne permet pas de retenir que celui-ci aurait été mal exécuté. Le témoin H_____ a en effet déclaré que plusieurs traitements pouvaient s'avérer nécessaires lorsque des endroits étaient difficiles à traiter, ce qui avait en l'espèce été le cas en raison de l'infestation des armoires encastrées.

Bien que les salles d'eau aient été systématiquement contrôlées, ce n'est par ailleurs que lors de la troisième détection canine, soit celle du 8 juillet 2014, que des punaises de lit y ont été découvertes. L'infestation de ces pièces étant extrêmement rare (témoins I_____ et H_____), il ne saurait être fait grief à l'appelante de ne pas les avoir traitées de manière préventive. Une fois constaté que les nuisibles s'étaient introduits dans l'appartement par le biais des chasses d'eau, l'appelante a en outre fait colmater ces dernières, à la suite de quoi les punaises ne sont pas réapparues. Elle a dès lors pris les mesures nécessaires pour remédier au défaut.

La preuve libératoire de l'absence de faute étant par conséquent apportée, les intimés seront déboutés de leur prétention en remboursement des frais de congélation de leurs effets personnels.

Le chiffre 3 du dispositif du jugement du Tribunal, qui condamne l'appelante à verser aux intimés la somme de 1'800 fr. avec intérêts à 5% dès le 19 juin 2014 sera donc annulé.

4. 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 :**

Statuant sur renvoi du Tribunal fédéral :

Annule le chiffre 3 du dispositif du jugement JTBL/1141/2016 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} décembre 2016 dans la cause C/8210/2015-4.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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