

**COUR DE JUSTICE**  
Case postale 3108  
1211 Genève 3

**Réf. C/18047/96**

**ACJC/1336/00**

**Chambre d'appel en matière de  
Baux et Loyers**

Entre

**Monsieur et Madame A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_,**  
domiciliés \_\_\_\_\_ à Genève, élisant domicile en  
l'étude de Me Daniel PEREGRINA, avocat, rue Bellot 6,  
1206 Genève, parties appelantes d'un jugement rendu  
par le Tribunal des baux et loyers le 11 novembre 1999,

d'une part,

et

**C \_\_\_\_\_,** représentées par l'agence immobilière  
D \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ à Genève, élisant domicile en l'étude  
de Me Bruno MEGEVAND, avocat, rue Etienne-Dumont 1,  
case postale 3487, 1211 Genève 3, partie intimée,

d'autre part,

**- E N F A I T -**

**A.** En date du 25 juin 1993, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail avec C\_\_\_\_\_ portant sur un appartement de 6 pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis 1\_\_\_\_\_ à Genève. Le bail a pris effet au 1<sup>er</sup> juillet 1993 pour une durée d'un an tacitement renouvelable d'année en année. Le loyer a été fixé à 24'000 fr. par an, plus charges.

**B.** Dès le mois de novembre 1993, les locataires se sont plaints auprès de la régie, alors E\_\_\_\_\_ S.A., de ce que le chauffage était insuffisant. La régie est alors intervenue auprès de l'entreprise sanitaire aux fins d'augmenter la température des radiateurs. Il résulte cependant de son courrier du 24 novembre 1993 à F\_\_\_\_\_, ingénieur conseil auprès de l'intimée, que l'appartement situé juste au-dessous de celui des appelants n'était pas chauffé en raison de travaux. Il était sous-entendu que cela avait une incidence négative sur la température de l'appartement des époux A/B\_\_\_\_\_. Les enquêtes ont permis d'établir pour le surplus que l'appartement du rez-de-chaussée était resté vide pendant 2 ans (témoin G\_\_\_\_\_).

B\_\_\_\_\_ se plaint de nouveau en date du 23 février 1994 auprès de l'agence immobilière D\_\_\_\_\_, qui a entre-temps repris la gérance. Le courrier en question, adressé à l'attention de H\_\_\_\_\_, indique, en pages 3 et 4, que la température des trois pièces du fond oscille entre 16 et 17 degrés, respectivement 18 degrés lorsqu'il y a du soleil. Il est indiqué ceci : "A votre départ, aujourd'hui, vous avez pu constater que le thermomètre indiquait 18 degrés, par beau temps et température extérieure clémente." Entendu à titre de témoin, H\_\_\_\_\_ confirme s'être rendu à deux reprises dans l'appartement litigieux et précise : "En 1994, l'appartement était dépourvu de mobilier, de tenture ou voilage. Il y faisait frais."

En date du 8 mars 1994, la régie D\_\_\_\_\_ adresse un courrier aux locataires, dans lequel il est indiqué que l'immeuble va être l'objet de travaux de rénovation importants ainsi que de l'aménagement de deux appartements dans les combles. Les travaux comportent notamment l'installation d'une nouvelle chaudière à gaz dans les combles.

En date du 25 septembre 1995, les locataires écrivent à la régie pour lui faire part de la température insuffisante relevée dans la salle à manger selon des relevés effectués entre le 19 et le 25 septembre. Dans sa réponse du 27 septembre 1995, la régie ne conteste pas les chiffres indiqués par les locataires, mais précise que les relevés ont été effectués alors que le chauffage n'était pas enclenché, celui-ci ayant été mis en fonction le 27 septembre. La régie annonce pour le surplus qu'un ébouage complet de l'installation de chauffage sera effectué avant la mi-octobre.

B\_\_\_\_\_ écrit derechef à la régie le 6 décembre 1995, pour se plaindre de ce qu'un trou pratiqué dans la cuisine laisse entrer de l'air froid et mentionne une température de 19,4 degrés le même jour à 16 heures.

B\_\_\_\_\_ écrit une nouvelle lettre directement au bailleur le 19 décembre 1995 pour soulever les mêmes griefs. Elle mentionne des températures à la salle à manger se situant entre 16,6 et 18,2 degrés, au salon entre 19,1 et 20,8 degrés et à la cuisine entre 17,3 et 19,5 degrés. Elle soutient qu'il est impossible de s'installer dans une salle à manger comportant une température de 18,2 degrés ou de travailler dans une cuisine à la température de 19,3 degrés. Selon elle, une température inférieure à 23 degrés est "extrêmement désagréable".

**C.** Par courrier du 25 mars 1996, l'Asloca-Rive, constituée pour les locataires, déclare résilier le bail pour le 30 juin 1996 et sollicite une réduction de loyer à raison des défauts. Par courrier du 29 mars 1996, la régie accepte le congé et conteste les défauts.

**D.** Par requête déposée à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 8 juillet 1996, les locataires demandent une réduction de loyer de 25 % du 15 novembre 1993 au 30 juin 1996, une indemnité à titre de dommages et intérêts équivalant à 25 % du loyer pour la même période ainsi qu'une indemnité de 1'000 fr. à raison d'un remplacement de vitres effectué par les locataires.

Non conciliée, l'affaire a été introduite devant le Tribunal des baux et loyers qui a instruit la cause et rendu un jugement n° 1864 en date du 11 novembre 1999, communiqué aux parties par plis recommandés du greffier le 11

novembre 1999, par lequel il déboute les locataires de toutes leurs conclusions et les condamne à des débours de 120 fr. correspondant à une taxe d'interprète.

Par acte déposé à la Cour le 13 décembre 1999, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ font appel de ce jugement et reprennent leurs conclusions de première instance, à l'exception de l'indemnité de 1'000 fr. à laquelle il a été renoncé.

**E.** Des enquêtes menées par le Tribunal des baux et loyers, il ressort encore les éléments suivants :

- I\_\_\_\_\_ a loué l'appartement du rez-de-chaussée sis au-dessous de l'appartement des appelants depuis mai 1995. Il s'est également plaint de la température de son appartement : le salon et la chambre à coucher de sa fille, situés en-dessous de l'appartement des appelants, étaient assez froids et on aurait pu les utiliser comme cave. Il a relevé des températures minimales de 18 degrés dans le salon et de 14 degrés dans la chambre à coucher de sa fille. Deux radiateurs supplémentaires avaient été installés dans le salon, ce qui avait réglé le problème, alors que la température était restée basse dans la chambre à coucher. Le témoin a indiqué que, durant l'hiver 1995-1996, B\_\_\_\_\_ lui avait téléphoné à plusieurs reprises et indiqué que la température dans son appartement était de 15 à 16 degrés, soit la température de la chambre de sa fille.

- Le témoin J\_\_\_\_\_ a rendu visite à plusieurs reprises aux appelants. Selon lui, la situation était normale en été. En revanche, en hiver, "ce n'était pas vivable".

- K\_\_\_\_\_, femme de ménage de l'appelante, s'est rendue chez elle une fois par semaine, le samedi, de juillet 1993 à juillet 1996 (recte juin 1996). Selon elle, il faisait froid dans les deux salons et la salle à manger. On entendait l'air passer par les fenêtres qui fermaient mal et les radiateurs étaient tièdes.

- Les époux L\_\_\_\_\_ ont occupé l'appartement pendant un an et demi avant les appelants. Ils ont déclaré n'avoir pas rencontré de problème de chauffage particulier, L\_\_\_\_\_ précisant cependant qu'ils avaient fait des feux de cheminée à trois ou quatre occasions lorsqu'il faisait un peu plus froid dans

la soirée.

- M\_\_\_\_\_ a loué l'appartement en septembre 1996. Selon elle, pendant le premier hiver, il y avait eu une semaine où la température était trop froide. La régie avait alors fourni des chauffages d'appoint de sorte que la température avait été acceptable. La régie avait, de plus, fait réparer les deux portes-fenêtres qui étaient voilées. Depuis 1997, date à laquelle une nouvelle chaudière avait été installée, il n'y avait plus eu de problème de température.

- A l'occasion de travaux de rénovation, intervenus en septembre 1994 et décembre 1995, le bailleur a changé la chaudière qui ne répondait plus aux normes. Une nouvelle installation au gaz a été installée dans les combles. La nouvelle chaudière, sous dimensionnée, a été à nouveau remplacée en septembre 1997.

- F\_\_\_\_\_, ingénieur conseil du bailleur, a procédé à une mesure de températures à une reprise dans l'appartement litigieux, alors que le chauffage était en panne. Il a relevé une température de 17 ou 18 degrés. Aucune indication n'est donnée quant au lieu et à l'heure où la température a été mesurée, ni quant à la température extérieure lors du relevé.

- N\_\_\_\_\_, de l'entreprise O\_\_\_\_\_, a fait des mesures de température dans l'appartement. Il a constaté des différences de température dans les pièces, comprises entre 18 et 20 degrés au milieu de la pièce alors que, sous les vitrages, elles pouvaient baisser à 15 degrés en raison des infiltrations d'air. Il a relevé également la position des radiateurs contre les murs intérieurs du bâtiment qui n'assurait pas le confort idéal.

- P\_\_\_\_\_, qui s'occupe de la maintenance de l'installation de chauffage dans l'immeuble, a expliqué que le démarrage de la nouvelle installation de chauffage avait posé quelques problèmes, savoir qu'il pouvait faire trop froid dans les appartements.

- Enfin, divers témoins ont indiqué que l'appartement des appelants était peu meublé, en particulier qu'il ne comportait pas de rideaux ni de tapis.

**- E N D R O I T -**

1. L'appel ayant été interjeté dans le délai utile et les formes requises par la loi, il est recevable (articles 443 et 444 LPC).

S'agissant d'un litige en réduction de loyer pour défaut de la chose louée et en dommages et intérêts, l'appel a été rendu en premier ressort si la valeur litigieuse est supérieure à 8'000 fr. (art. 56N LOJ). Les prétentions des appelants, qui équivalent, au total, à 50 % du loyer pour la période courant du 15 novembre 1993 au 30 juin 1996, excèdent manifestement ce montant. En conséquence, le jugement a été rendu en premier ressort et la Chambre d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen (art. 291 LPC).

2. Les appelants font grief au Tribunal des baux et loyers d'avoir mal apprécié les preuves en estimant que l'existence d'un défaut de l'installation de chauffage n'avait pas été démontrée.

2a. Aux termes de l'article 256 alinéa 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Constitue dès lors un défaut tout écart négatif par rapport à l'état approprié. Cette constatation est cependant d'un secours limité, l'état approprié étant variable selon l'usage convenu. Ce dernier relevant de la liberté contractuelle, des éléments subjectifs entrent, selon les cas, dans la détermination de l'état approprié (Lachat, Le bail à loyer 1997, p. 142). A défaut de précision quant à l'usage convenu, il y a lieu en revanche de prendre pour référence l'usage normal d'un tel objet (Higi, Commentaire zurichois, ad. art. 256, n° 16, p. 168, n° 27, p. 171). Le caractère approprié de l'état de la chose louée sera alors évalué selon des critères objectifs (Higi, op. cit., n° 29, ad art. 256, n° 29, p. 172). De plus, ce que le locataire peut raisonnablement attendre de l'objet loué dépend, en plus de l'usage convenu, de son âge et du montant du loyer. Il y a lieu de tenir compte également des règles de la technique généralement reconnue (Higi, op. cit., n° 30, p. 172). La notion évolue aussi en fonction de l'évolution des sensibilités et des exigences (Lachat, op. cit., p. 143). Lachat résume bien la problématique en affirmant que "la notion de défaut

est éminemment relative" (op. cit., p. 143).

**2b.** S'agissant d'un appartement destiné à l'habitation, il y a lieu, de manière générale, de considérer que l'usage convenu comporte, pour des appartements usuels, un niveau de confort comportant une température plus ou moins standard. Il en va différemment par exemple lorsque le logement ne comporte pas de chauffage central ou si, en raison de la vétusté de l'immeuble et de ses installations, le loyer est particulièrement modéré. S'agissant en revanche d'un appartement normalement équipé, avec un loyer ne s'écartant pas de manière significative de ceux qui sont généralement pratiqués pour des objets plus ou moins similaires, il y a lieu d'admettre que les parties ont implicitement admis un niveau de confort correspondant aux attentes d'un locataire moyen. Peu importe, dans ce cas, que l'immeuble ne soit pas récent.

A cet égard, une personne, dont la sensibilité au froid n'est pas hors du commun, devrait pouvoir se tenir dans son logement sans avoir à revêtir des habits particulièrement chauds. Selon certains arrêts cités par les premiers juges, la limite inférieure de température, en dessous de laquelle il convient d'admettre un défaut, est de 18 degrés (Droit du bail 1996, n° 7). La Cour de céans a estimé, en 1988, qu'il n'était pas normal pour un logement avec confort que la température ne soit que de 17 à 18 degrés, de sorte que les visites doivent garder leur manteau ou leur veste (Mietrechtpraxis 1988, p. 110). D'autre part, selon les pièces déposées par l'intimée elle-même (pièce n° 4), la chaudière installée devait être calculée pour obtenir une température intérieure de 20° par température extérieure de -5°. Cette même pièce constate que la chaudière installée en 1995 est sous-dimensionnée et que la température de 20° ne pouvait être atteinte lorsque la température extérieure était inférieure à 0°. Cela signifie que, du point de vue du bailleur, la température qu'il considère devoir assurer à ses locataires est de 20°. L'expérience générale de la vie enseigne au demeurant qu'il s'agit là d'une température au-dessous de laquelle l'occupation d'un appartement est inconfortable, mises à part les périodes d'activités ménagères.

**3a.** Contrairement à l'avis des premiers juges, on doit admettre que les conditions de température de l'appartement des époux A/B\_\_\_\_\_ étaient inférieures au minimum admissible. L'ensemble des témoignages atteste de cette

réalité. Le bailleur est malvenu de la contester, alors qu'il a été amené à remplacer, en 1997, une chaudière neuve, installée en 1995, parce qu'elle était sous-dimensionnée. Ce même bailleur a fourni des chauffages d'appoint à ses locataires durant l'hiver 1996, ce qui ne se justifiait pas si la température du chauffage central avait été suffisante.

On mentionnera encore le fait qu'il a placé deux radiateurs supplémentaires chez le locataire situé en dessus de l'appartement litigieux et qu'il a fait réparer deux portes-fenêtres de celui-ci qui étaient voilées et constituaient une source de froid.

**3b.** De manière surprenante, le bailleur a fourni des courbes de contrôle des températures sur plusieurs jours à propos de l'appartement du rez-de-chaussée, situé en dessus de celui qui est litigieux, mais n'en a fourni aucune pour ce dernier. Il eût toutefois été en mesure de le faire, N\_\_\_\_\_ de la maison O\_\_\_\_\_ ayant déclaré avoir fait de tel relevé. Cette réticence laisse à penser que les courbes n'étaient pas favorables à la thèse du bailleur. N\_\_\_\_\_ atteste ce de que des mesures faites au centre des pièces ont démontré des valeurs, selon son souvenir, de 17 à 20°, ces valeurs descendant à 15° près des vitrages. L'efficacité du chauffage est fonction de la température extérieure. Aucune indication n'est donnée à ce sujet ni sur les variations relevées. Cela étant, et compte tenu de l'emplacement des radiateurs contre les murs extérieurs, il est constant que les températures, lors de ces relevés, se situent entre 15 et 18 à 20 degrés en tout cas sur la moitié des surfaces.

**3c.** Indépendamment des niveaux de température mesurés, l'impression de froid attestée par la majorité des témoins, qu'ils soient au service de la bailleresse ou connaissances des appelants, constitue également un élément de preuve du défaut allégué. S'il y a une part de subjectivité dans la perception du froid, liée aux caractéristiques propres à chaque individu, il n'en demeure pas moins que les témoignages concordants de témoins aussi divers qu'une femme de ménage, un ami des locataires et des représentants de la régie sont significatifs d'une réalité non contestable. Le fait que B\_\_\_\_\_ ait, de son côté, tenu des propos exagérés quant à la température acceptable n'est pas de nature à invalider les constatations de ces témoins.



**3d.** Le point de vue des premiers juges, selon lequel la température d'un appartement situé en dessus de celui des appelants, souvent inférieure à 18°, ne constituerait pas un élément de preuve ne résiste pas à l'examen. Les températures de cave constatées dans cet appartement confirment que le système de chauffage était déficient jusqu'à l'installation d'une chaudière suffisamment puissante en 1997.

**3e.** Enfin, la Cour devra aussi s'écarter de l'opinion des premiers juges selon laquelle la sensation de froid était accentuée par le manque d'aménagement et l'absence d'occupation. On ne comprend à vrai dire pas très bien comment une absence d'occupation pourrait accentuer une sensation de froid. Quant au défaut d'aménagement, qui fait principalement référence à l'absence de rideaux, il s'agit d'une circonstance sans pertinence. La seule manière raisonnable de comprendre le grief formulé à cet égard par le bailleur serait qu'il incomberait au locataire de pourvoir à l'isolation du logement pris à bail par la pose de tentures épaisses (ainsi le témoins F\_\_\_\_\_). Pourtant, en l'absence d'accord spécifique à ce sujet, il ne revient pas au locataire de remédier aux défauts de la chose louée. Le locataire doit garder la liberté d'aménager son intérieur comme il lui convient, avec ou sans rideaux, sans que le bailleur ait quelque remarque à formuler à ce sujet.

**4.** L'existence du défaut étant établie, il y a lieu de déterminer la quotité de la réduction de loyer à laquelle le locataire peut prétendre. Il existe peu de point de comparaison à ce sujet dans la jurisprudence. Un arrêt tessinois a fixé une réduction de loyer de 20 % pour une température moyenne de 16 degrés. Dans le cas présent, aucune moyenne n'a pu être établie. Des températures entre 15 degrés et 20 degrés sont attestées. Pour apprécier l'importance du défaut, on tiendra également compte des valeurs de références admises par le bailleur pour le chauffage de son immeuble, soit 20 degrés. Dès lors, tout bien considéré, la Cour fixera à 20 % la diminution de jouissance du logement, pendant la période de chauffage, soit du 15 novembre 1993 au 30 mai 1994 et d'octobre à mai pour les exercices suivants, jusqu'au 31 mai 1996. Il ne sera pas tenu compte de quelques brèves périodes, en septembre, où la température était insuffisante, juste avant que le chauffage ne soit enclenché. Une brève période de gêne au passage de la saison chaude à la saison froide doit être considérée comme acceptable.

5. Les locataires reprennent en appel leurs conclusions en dommages et intérêts correspondant à 25 % du loyer du 15 novembre 1993 au 30 juin 1996. Ils n'ont cependant apporté aucun élément de preuve attestant d'un quelconque dommage qu'ils auraient subi. Ils seront déboutés de leurs conclusions sur ce sujet.

Un émolument de 300 fr. sera pour le surplus mis à charge du bailleur qui succombe sur l'essentiel (art. 447 al. 2 LPC).

**P a r c e s m o t i f s**

**L a C o u r**

**A la forme :**

Reçoit l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ contre le jugement n° JTBL/1864 rendu en date du 11 novembre 1999 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause n° C/18047/1996-4-D l'opposant aux C\_\_\_\_\_.

**Au fond**

Annule ledit jugement.

**Cela fait, statuant à nouveau**

Réduit de 20 % le loyer de B\_\_\_\_\_ et A\_\_\_\_\_ pour la période courant du 15 novembre 1993 au 31 mai 1994 et d'octobre à mai compris pour les exercices 1994-1995 et 1995-1996.

Met un émolument de 300 fr. à charge des C\_\_\_\_\_.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Mme Laura Jacquemoud-Rossari, présidente; M. Pierre Heyer, M. Christian Murbach, juges; Mme Dominique Burger, M. Daniel Perren, juges assesseurs; Mme Julia Fuentes, greffière.

Siégeant :

Mme Laura Jacquemoud-Rossari, présidente; M. Pierre Heyer, M. Christian Murbach, juges ; Mme Dominique Burger, M. Daniel Perren, juges assesseurs ; Mme Julia Fuentes, greffière.