

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/11839/2005

ACJC/1171/2008

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 6 OCTOBRE 2008

Entre

X_____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2008, comparant par Me Raphaël BIAGGI, avocat, rue des Alpes 15bis, case postale 2088, 1211 Genève 1, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,,

d'une part,

Et

Y_____, intimé, comparant par Me Jacques EMERY, avocat, boulevard Helvétique 19, 1207 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A.** Par jugement du 10 mars 2008, communiqué aux parties par pli du greffier du 25 avril 2008, le Tribunal des baux et loyers a statué sur la requête en réduction de loyer et exécution de travaux en raison de défauts affectant l'appartement de 4,5 pièces loué par Y_____ à X_____ dans l'immeuble sis 5, chemin _____ au Grand-Lancy (Genève).

Le Tribunal a constaté l'existence d'un défaut sous la forme de problèmes thermiques dans l'appartement, de différences de températures sur les parois extérieures et d'apparition de moisissures à plusieurs endroits. Il a retenu que ces phénomènes avaient une origine structurelle liée à la nature du bâtiment. En fonction de ces constatations, le Tribunal a réduit le montant du loyer de l'appartement de 50% dès le 1^{er} avril 2003, le fixant à 610 fr. par mois, charges comprises, jusqu'à complète exécution des travaux nécessaires à la bonne isolation externe et interne de l'appartement (ch. 1). Il a en conséquence ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer au locataire la somme de 9'760 fr. (16 mois à 610 fr.) et le solde des loyers consignés à X_____ (ch. 2). Le Tribunal a en outre donné acte à X_____ de son engagement à effectuer différents travaux dans la cuisine et la salle de bains (ch. 3) et l'a condamnée à supporter les frais d'interprète de la procédure arrêtés à 100 fr. (ch. 4 et 5). Enfin, les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 6).

- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 25 avril 2008, X_____ a formé appel de ce jugement dont elle demande l'annulation des chiffres 1, 2 et 4 à 6 du dispositif.

Sans contester l'existence d'un défaut ayant pour origine une humidité trop importante dans l'appartement du locataire, la bailleresse conclut à ce que la réduction de loyer soit limitée à 10% à compter du 1^{er} avril 2003 et à ce qu'aucune réduction de loyer ne soit accordée durant la saison chaude débutant en avril et se terminant en septembre de chaque année. X_____ conclut également à ce qu'il soit ordonné à Y_____ de respecter les mesures élémentaires permettant d'éviter l'aggravation du défaut, à savoir en particulier le maintien dans l'appartement d'une température ambiante et d'une aération naturelle. Elle requiert enfin que la réduction de loyer soit supprimée si Y_____ ou sa famille ne respectait ou refusait de suivre les mesures élémentaires décrites ci-dessus.

Dans sa réponse, Y_____ a conclu à la confirmation du jugement entrepris.

Lors de l'audience du 16 juin 2008, les parties ont plaidé par le biais de leur avocat, persistant dans les termes de leurs précédentes conclusions. En plaidant, X_____ a proposé, en attendant de trouver une solution définitive à

l'élimination des défauts, de nettoyer à ses frais les moisissures et de procéder au nettoyage des parties touchées de l'appartement. Cette proposition a encore été réitérée au locataire par courrier du 1^{er} juillet 2008.

C. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat du 6 avril 1995, Y_____ est devenu sous-locataire d'un appartement de 4,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 5, chemin _____ au Grand-Lancy (Genève) dont X_____ est propriétaire. Le loyer d'origine a été fixé à 635 fr. par mois. L'immeuble a été construit en 1930 et se trouve inscrit au recensement des logements économiques du canton de Genève établi en 2004; la valeur patrimoniale attribuée au bâtiment, selon l'histoire et la description générale de l'objet, est "*exceptionnelle*".

Le 19 mai 1998, X_____ a directement remis à bail à Y_____ l'appartement qu'il occupait. Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et dix mois, soit du 1^{er} mars 1997 au 31 décembre 1998 et se renouvelle ensuite tacitement d'année en année. Le loyer annuel, charges comprises, a été fixé à 14'640 fr., dès le 1^{er} avril 1999, à la suite de la rénovation complète de l'appartement, incluant la pose de nouvelles fenêtres de bonne qualité et étanches.

b. Par lettre signature du 15 mars 2003, le locataire s'est plaint auprès de la régie de la présence de fissures, ainsi que d'humidité et de moisissures sous les fenêtres de son appartement. Après avoir procédé à une visite des lieux le 7 mai 2003, la régie alors en charge de l'immeuble a commandé des travaux de peinture des murs et plafonds de plusieurs pièces ainsi que la réfection des soubassements de fenêtres des chambres, salon et cuisine avec pose de plaques d'isolation.

Ces travaux ont été exécutés au courant du mois de novembre 2004, par l'intermédiaire de la nouvelle régie en charge de l'immeuble.

Le 22 décembre 2004, à la requête de Y_____, la régie a procédé à un nouveau transport sur place. Le locataire a alors sollicité l'isolation des cinq soubassements de fenêtres, des travaux de peinture ainsi que la dépose de catelles dans la salle de bains. Le 17 janvier 2005, la propriétaire confirmait la présence de taches d'humidité dans l'appartement, malgré les précédents travaux d'isolation. Afin de diminuer le taux d'humidité, elle appelait le locataire à aérer régulièrement les locaux.

c. Différentes interventions techniques ont eu lieu dans l'appartement depuis 2005.

aa. Selon l'expertise du 15 février 2005 de la société A_____ SA, mandatée par la propriétaire, des mesures de température et d'humidité ont été prises dans

l'appartement entre le 18 et le 25 janvier 2005. La température moyenne s'élevait à plus de 23°C avec des pics à 25°C chaque jour aux alentours de midi et minuit. Quant à l'humidité ambiante, elle était en moyenne de 48%, avec des pics à 55% entre 6 heures et 9 heures du matin.

Cette expertise conclut à l'existence d'un phénomène de condensations superficielles lié à deux paramètres: les conditions de vie à l'intérieur de l'appartement et la température de surface des faces intérieures des parois du local considéré. Ce second paramètre dépend de la température extérieure et est directement lié aux performances thermiques du matériau et donc de la composition des parois. Des solutions techniques étaient proposées pour pallier le problème structurel du bâtiment et supprimer les ponts thermiques. Par ailleurs, la société A_____ SA recommandait de diminuer de 2 degrés la température ambiante de l'appartement.

Ce rapport a été confirmé sous la foi du serment par son auteur, technicien en bâtiment. Celui-ci a précisé que, lors de son intervention, la ventilation mécanique de l'appartement fonctionnait mal dans la cuisine et pas du tout dans la salle de bains. Il a ainsi émis l'hypothèse selon laquelle ce dérèglement de la ventilation avait favorisé l'apparition de moisissures.

bb. La propriétaire a ultérieurement mandaté la société B_____ SA pour établir un avis technique en vue de lutter contre les problèmes d'isolation de l'immeuble en question. Le 30 mars 2006, cette société a relevé que l'humidité constatée sur les murs extérieurs de l'immeuble était d'origine intérieure, les condensations se trouvant le plus souvent sur des parties de mur cachées par du mobilier. Pour des raisons constructives, l'isolation thermique insuffisante des murs de la façade ne pouvait pas être compensée par une isolation intérieure.

Entendu en qualité de témoin, l'auteur de cette expertise a indiqué que le problème rencontré dans cet appartement est principalement dû au mode de vie actuel des locataires. A son avis, les solutions techniques qu'il proposait, à savoir l'isolation extérieure de la façade ou l'amélioration de la ventilation ne garantissaient pas la disparition de l'humidité si le mode de vie actuel des habitants - impliquant une température des pièces trop élevée - ne changeait pas. Enfin, s'agissant de l'isolation extérieure, celle-ci est contraire aux prescriptions en matière de protection du patrimoine.

cc. Le 15 février 2007, le Service cantonal de toxicologie industrielle et de protection contre les pollutions intérieures (ci-après: STIPI) du Département du territoire est intervenu dans l'appartement à la suite d'une plainte du locataire.

Selon le rapport établi le 19 mars 2007, d'importantes moisissures sont visibles sur les murs extérieurs du salon et des trois chambres à coucher, surtout sous les fenêtres. Il a par ailleurs été constaté que la ventilation de la cuisine et de la salle

de bains semblait mal réglée, le débit d'air étant inconstant. De l'avis du Service concerné, le positionnement des radiateurs sur les murs adjacents aux fenêtres et non sur les murs extérieurs ainsi que le mauvais fonctionnement de la ventilation étaient responsables du problèmes de moisissures. Le Service relevait cependant la présence d'une température excessive dans l'appartement, ce qui devait amener les locataires à régler les radiateurs, voire à les couper.

Le Service a conclu à la nécessité de procéder à des travaux d'assainissement des moisissures ainsi qu'à la mise en conformité de la ventilation. Il a également souligné que l'état actuel de l'habitation faisait craindre des risques tels que le développement d'allergies, une intoxication chronique due aux émanations des moisissures (endotoxines, glucanes), des dégâts irréparables sur les habits, meubles et autres objets et une odeur de moisi désagréable.

d. Des problèmes d'humidité et de moisissures ont été constatés dans d'autres appartements du même immeuble et d'immeubles voisins.

C_____, qui habite dans l'un des immeubles situés en face de celui de Y_____, s'est plaint depuis 2002 de problèmes d'humidité dans son appartement. Il a précisé que toutes les pièces de son logement étaient touchées par ce phénomène. Le régisseur en charge de cet immeuble en 2004 et 2006 se souvient avoir visité l'appartement de C_____ vers fin 2005, début 2006: des pâtes étaient alors en train de cuire dans la cuisine, toutes fenêtres fermées, de sorte que de l'eau dégoulinait sur les vitres. De l'avis du régisseur, le problème d'humidité provenait donc de l'utilisation faite de l'appartement par son locataire.

D_____, ancien voisin de palier de Y_____ entre décembre 2000 et mars 2007, a également connu des problèmes d'humidité dans son appartement: les murs au-dessous des fenêtres, de même que les plafonds de la cuisine et de la salle de bain s'effritaient. En outre, il y avait quelques moisissures derrière les meubles de la chambre à coucher. A la fin de l'année 2006, la propriétaire avait installé un radiateur supplémentaire à la cuisine.

Le régisseur en charge de l'immeuble a déclaré que les relations avec Y_____ étaient difficiles: les représentants de la régie avaient de la peine à entrer dans l'appartement et à rechercher des solutions avec l'intimé. Il a, en particulier, confirmé avoir proposé plusieurs appartements à Y_____ en novembre 2005, mais sans succès. Par ailleurs, la régie avait recommandé aux locataires de dégager les meubles posés contre le mur froid et d'ouvrir plus souvent les fenêtres.

e. A compter du mois de mai 2005, Y_____ a consigné l'entier de son loyer et de ses charges.

Par requête déposée le 27 mai 2005 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, Y_____ a assigné X_____ en validation de consignation de loyer, en exécution de travaux et en réduction de loyer à raison de 80%. Par décision du 19 avril 2006, la Commission de conciliation a réduit de 50% le loyer de l'appartement, ordonné la libération des loyers consignés à due concurrence, ordonné à X_____ d'exécuter dans les règles de l'art les travaux nécessaires à la bonne isolation externe ou interne de l'appartement et aux conséquences du phénomène d'humidité sur les murs et plafonds, ceci dans les meilleurs délais. Enfin, le locataire a été autorisé à déduire directement de son loyer la somme de 610 fr. aussi longtemps que ces travaux ne seraient pas exécutés.

Par acte du 19 mai 2006, X_____ a formé recours contre cette décision. Après un échange d'écritures, des enquêtes et des conclusions motivées, le Tribunal a rendu le jugement dont est appel.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

EN DROIT

- 1.** L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443 et 444 LPC).

S'agissant d'une procédure en réduction de loyer dont la capitalisation constituerait une somme supérieure à 8'000 fr., le Tribunal a statué en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ). La Cour revoit donc la cause librement ; sous réserve de l'immutabilité du litige, elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 2 ad art. 445 LPC).

- 2.** L'appelante conteste d'abord et principalement la quotité de la réduction de loyer octroyée par les premiers juges.

2.1 Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504 consid. 4.1; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 257; SVIT, Das schweizerische Mietrecht - Kommentar, Zürich 2008, n. 14-15 ad art. 259d CO, p. 263-264; TERCIER, Les contrats spéciaux, 3^{ème} édition, 2003, n. 1906).

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 consid. 4.1).

Des réductions de loyer de 10 et 15% ont été accordées pour des infiltrations d'eau dans un atelier de mécanique (ACJ du 11.02.1995 J. c/ W.; ACJ No 248 du 09.10.1992) ainsi que pour des murs tachés et détériorés (arrêt 4C.527/1996 H. SA c/ A. SA; voir également pour d'autres exemples avec des réductions de loyer du même ordre: LCHAT, op. cit., p. 259). Plus récemment, la Cour de céans a retenu une réduction de loyer de 10% pour des infiltrations d'eau et des taches d'humidité autour des fenêtres, étant précisé que le loyer de base avait déjà été fortement réduit lors de la conclusion du bail pour tenir compte du caractère vétuste de l'immeuble et des installations (ACJC/129/2007 du 5 février 2007).

Le Tribunal des baux et loyers a récemment accordé une réduction du loyer de 40% pour un appartement subissant d'importants problèmes d'humidité - le taux s'élevant constamment à 70% - et de moisissures en raison d'un défaut structurel du bâtiment et malgré une bonne aération des pièces par les locataires (JTBL/498/2008 du 16 avril 2008). Dans un autre cas, le Tribunal a octroyé une réduction de loyer de 10% pour un appartement dans lequel des moisissures ont proliféré autour des fenêtres (JTBL/174/2007 du 5 février 2007). Dans une troisième affaire, la présence de moisissures dans de nombreux endroits (placards, encadrements de fenêtres, sols et murs) a poussé le Tribunal à réduire le loyer de 20% (JTBL/1354/2006 du 3 octobre 2006).

L'Obergericht Basel-Landschaft a accordé, par arrêt du 2 mars 1999, une réduction de loyer de 10% s'agissant d'un appartement de 4 pièces ½ en raison de moisissures présentes dans la chambre de l'enfant des locataires (arrêt publié in mp 2000 p. 71-76).

2.2 En l'espèce, il est établi que l'appartement de l'intimé présente un taux d'humidité supérieur à la normale, que de la condensation se forme sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et que des traces de moisissures sont apparues à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provient de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. Les deux expertises, le rapport du STIPI et les auditions de témoins effectuées devant le Tribunal des baux et loyers démontrent à satisfaction de droit que l'humidité importante et les moisissures qui se sont développées dans plusieurs pièces sont dues à un défaut d'isolation thermique du bâtiment ainsi qu'à une ventilation mécanique déficiente, ce que la bailleuse ne conteste pas. Ce phénomène apparaît cependant encore aggravé du fait de l'absence de ventilation naturelle par le locataire et de par le chauffage

volontairement très élevé pendant la saison froide. A cet égard, il convient de préciser qu'une ventilation naturelle n'implique pas nécessairement que les fenêtres soient constamment ouvertes: il suffit que le locataire aère ponctuellement les pièces afin de favoriser un échange d'air permettant notamment d'évacuer l'humidité. Un tel comportement peut raisonnablement être exigé du locataire dont on attend qu'il use de la chose louée avec soin (art. 257f al. 1 CO).

L'appelante entend opérer une distinction entre les conséquences de ces défauts pendant les saisons hivernales et les saisons estivales. S'il est exact que l'humidité de l'appartement est certainement plus élevée pendant la période de chauffage central, il n'en demeure pas moins que les traces et l'odeur des moisissures ainsi que les conséquences que peuvent avoir ces défauts sur la santé sont d'une intensité sensiblement pareille en été comme en hiver. Par conséquent, il n'y a pas lieu de tenir compte des différentes périodes de l'année dans l'établissement et le calcul de la réduction du loyer.

2.3 Au vu de la jurisprudence citée et des faits de la cause, la réduction de 50% accordée par les premiers juges paraît excessive: d'abord, elle équivaldrait à une perte de jouissance de la moitié de tout l'appartement, ce qui apparaît en contradiction avec le refus de l'intimé de déménager dans d'autres appartements offerts par l'appelante; par ailleurs, une telle réduction ne tient pas non plus suffisamment compte du fait que le locataire ne prend pas les mesures simples qu'imposent les circonstances pour limiter l'étendue des défauts, à savoir réduire la température intérieure de l'appartement et l'aérer régulièrement.

Dès lors, le loyer sera réduit de 30%, durant toute l'année. Cette réduction tient suffisamment compte de la mauvaise isolation thermique du bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces sont touchées par l'humidité et les moisissures et est justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant. En outre, cette réduction prend en compte l'absence de mesures prises par le locataire pour atténuer les effets nuisibles dus aux défauts de la chose louée. Dans cette mesure, il n'y a pas lieu de subordonner la réduction du loyer à un comportement déterminé du locataire, condition qui ne serait de toute manière pas possible de faire vérifier au stade de l'exécution du présent arrêt.

Par conséquent, les chiffres 1 et 2 jugement entrepris seront annulés de la manière suivante: le loyer sera réduit de 30% dès le 1^{er} avril 2003 et jusqu'à élimination complète des défauts et il sera ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer les loyers consignés à due concurrence.

3. Bien que concluant à l'annulation des chiffres 4 et 5 du dispositif du jugement querellé, l'appelante n'émet aucune critique sur le sujet dans le corps de ses

écritures permettant de discerner en quoi la juridiction inférieure aurait erré. Pour ce motif, l'appel est irrecevable sur ces points (SJ 1992 p. 402 consid. 1; BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, op. cit., n. 1 ad art. 444 LPC).

Quant au fond, il faut rappeler que les chiffres 4 et 5 incriminés concernent la condamnation de l'appelante à supporter les frais d'interprète nécessaires à l'audition d'un voisin de l'intimé. Or, l'art. 447 al. 2 LPC permet au Tribunal des baux et loyers de mettre à la charge de la partie qui succombe les débours avancés par le greffe, parmi lesquels se trouvent les frais d'interprète approuvés par le juge (art. 181 al. 2 lit. c LPC). Par conséquent, même recevables, les griefs émis par l'appelante contre sa condamnation à supporter les débours de 100 fr. avancés par le greffe du Tribunal ne seraient pas fondés.

4. Vu l'issue de la procédure et le succès partiel de l'appel, un émolument réduit sera mis à la charge de la partie appelante (art. 447 al. 2 LPC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/380/2008 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 mars 2008 dans la cause C/11839/2005-5-D.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement.

Et statuant à nouveau sur ces points :

1. Réduit de 30% le montant du loyer de l'appartement de 4,5 pièces situé au 1^{er} étage de l'immeuble sis 5, chemin _____ au Grand-Lancy (Genève) loué à Y_____, dès le 1^{er} avril 2003 et jusqu'à complète exécution des travaux nécessaires à la bonne isolation externe et interne de l'appartement et à l'élimination du phénomène d'humidité sur les murs et plafonds dudit logement.

2. Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer à due concurrence, en mains de Y_____, les loyers consignés.

Confirme le jugement pour le surplus.

Condamne X_____ à verser à l'Etat un émolument d'appel de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur François CHAIX, président; Mesdames Marguerite JACOT-DES-COMBES et Florence KRAUSKOPF, juges; Messieurs Olivier LUTZ et Julien BLANC, juges assesseurs; Madame Muriel REHFUSS, greffier.

Le président :

François CHAIX

Le greffier :

Muriel REHFUSS

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.