

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/29743/2010

ACJC/966/2012

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 29 JUIN 2012

Entre

CONSORTS T_____, soit **Monsieur A. T_____**, domicilié _____ Genève, **Monsieur C. T_____**, domicilié _____ Cologny (GE) et **Madame M. T_____**, domiciliée _____ Genève, recourants contre un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 novembre 2011, comparant par Me Serge Patek, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

N_____SA, sise _____ Vésenaz (GE), intimée, comparant par Me Alain de Mitri, avocat, rue de Rive 4, case postale 3400, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 04.07.2012.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1397/2011 du 24 novembre 2011 communiqué aux parties par plis du 1^{er} décembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a donné acte aux bailleurs de qu'ils avaient fait exécuter à leurs frais les travaux de remplacement du lave-vaisselle, de l'évier de la cuisine, des moquettes du couloir et des deux chambres, de réfection des peintures des plafonds de l'appartement de 4 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis _____ à Genève loué par N_____SA et des papiers peints du hall d'entrée, du séjour et de l'accès aux toilettes, a réduit de 8% du 18 février 2009 jusqu'au 30 juin 2011 le loyer de l'appartement, a débouté les parties de toutes autres conclusions et a dit que la procédure était gratuite.

En substance, le Tribunal a retenu que la question des travaux n'était plus litigieuse dans la mesure où les consorts T_____ les avaient fait réaliser. S'agissant de la réduction de loyer sollicitée par N_____SA, le Tribunal a considéré qu'une réduction de 8% du loyer se justifiait pour les divers défauts d'ordre essentiellement esthétique affectant le bien loué. Enfin, les premiers juges ont tenu compte du fait que l'exécution des travaux avait été impossible en raison de l'indisponibilité de la locataire. Pour cette raison, la fin de la réduction de loyer a été fixée au 30 juin 2011, date à laquelle les consorts T_____ avaient obtenu les devis relatifs aux travaux.

- B.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 16 janvier 2012, les consorts T_____ font recours contre ce jugement. Ils concluent principalement à l'annulation du jugement précité et au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour complément d'instruction, invitant la Cour à débouter N_____SA de toutes autres ou contraires conclusions.

A l'appui de leur recours, les consorts T_____ font valoir qu'ils ont, dès le départ, offert de procéder aux travaux nécessaires dans les locaux litigieux et qu'ils n'ont donc pas à subir les conséquences du refus de N_____SA de laisser ses bailleurs accéder aux pièces de l'appartement où les travaux étaient nécessaires. Ils soutiennent que le premier juge aurait dû opérer une distinction nette entre les travaux de rafraîchissement des peintures ou de changement de l'évier et les travaux de remplacement des papiers-peints et des moquettes qui n'étaient, eux, effectués que par pur gain de paix. Enfin, les consorts T_____ estiment que leur droit d'être entendu a été violé puisqu'ils n'ont pas pu faire entendre des témoins qui auraient pu influencer le sort de la cause.

Dans son mémoire-réponse du 20 février 2011 (recte : 2012), N_____SA relève tout d'abord que la valeur litigieuse du cas d'espèce est inférieure à 10'000 fr. et que la voie de l'appel est par conséquent fermée.

Elle conclut par conséquent à ce que la Cour déclare irrecevable l'écriture de son adverse partie, soulignant que même s'il y avait lieu d'entrer en matière, tous les griefs soulevés devraient être écartés en raison du pouvoir de cognition restreint de la Cour lorsqu'elle est saisie d'un recours. N_____SA réfute l'allégation des consorts T_____ selon laquelle ceux-ci auraient été prêts à effectuer les travaux dès 2009, relevant qu'ils ont refusé de procéder aux travaux dans l'appartement jusqu'à l'audience de comparution personnelle des parties par devant le Tribunal des baux et loyers. Ils soulignent que les consorts T_____ présentent une version des faits tronquée lorsqu'ils parlent du transport sur place, puisqu'en réalité ce sont deux transports sur place qui ont été organisés à l'époque dans le cadre d'une autre procédure opposant les mêmes parties et que les consorts T_____ n'ont pas mis à profit ces déplacements pour examiner les défauts. N_____SA affirme encore que le courrier du 3 mars 2010 dans lequel les consorts T_____ feraient droit à l'intégralité de sa demande n'est en réalité qu'un projet qui ne lui a jamais été adressé et termine en rappelant que l'accès à l'appartement litigieux a toujours été garanti et assuré.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail du 24 juin 1999 portant sur la location d'un appartement de 4 pièces au 1^{er} étage d'un immeuble sis _____/_____, Genève.

b. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé en dernier lieu à 32'554 fr. dès le 1^{er} septembre 2009.

c. Le 5 janvier 2009, l'intimée s'est plainte auprès de C_____ (ci-après : la régie), de défauts dans l'appartement, annexant au courrier diverses photos.

d. En réponse à ce courrier, la régie a informé l'intimée de ce que les bailleurs acceptaient de procéder au remplacement de l'évier de la cuisine et du lave-vaisselle ainsi qu'à la réfection de la peinture du plafond du séjour.

e. Par courrier du 17 février 2009, l'intimée a accepté les remplacements et réfections proposées mais a encore sollicité le changement des moquettes et la réfection des peintures des plafonds de toutes les pièces de l'appartement. Elle a enfin réclamé le changement des papiers peints de l'entrée, du salon et de l'accès aux toilettes.

f. Le 24 février 2009, la régie a refusé d'aller au delà de sa dernière offre, relevant que les moquettes et les papiers peints avaient été remplacés en juin 2000 et que leur durée d'amortissement n'était donc pas encore atteinte. A son sens, une telle dégradation des installations résultait d'une usure anormale.

g. En réponse à cette dernière lettre, l'intimée rappelait que les papiers peints dataient de 1993 et que les moquettes avaient atteint leur amortissement puisque 5 ans suffisent pour des moquettes de médiocre qualité. Pour le surplus, elle se disait prête à attendre l'écoulement de 10 ans pour autant que l'appelante s'engage à procéder au changement à ce moment-là.

h. Par courrier du 7 mai 2009, la régie indiquait qu'elle procéderait à une visite complète de l'appartement afin de constater de visu l'état des locaux.

i. Par courrier du 12 janvier 2010, l'intimée écrivait une nouvelle fois à la régie, la mettant en demeure de remédier aux défauts ou de lui indiquer les démarches entreprises d'ici au 27 janvier 2010, faute de quoi elle procéderait à la consignation des loyers.

j. Par requête datée du 3 septembre 2010 mais adressée le 24 novembre 2010 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, l'intimée a invité la juridiction des baux et loyers à ordonner aux bailleurs d'exécuter les travaux de remplacement du lave-vaisselle, de l'évier de la cuisine, des moquettes du corridor et des deux chambres, de faire refaire tous les plafonds de l'appartement ainsi que les papiers peints du hall d'entrée, du séjour et de l'accès aux toilettes, à réduire de 15% le loyer de l'appartement, du 5 janvier 2009 jusqu'à l'achèvement des travaux et à condamner les bailleurs à lui verser 753 fr. 20 avec intérêts à 5% l'an.

Faute de conciliation lors de l'audience du 6 avril 2011, l'intimée a saisi le Tribunal des baux et loyers de sa demande le 19 avril 2011.

k. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties qui s'est tenue le 15 septembre 2011 par devant le Tribunal des baux et loyers, les appelants se sont déclarés prêts, par gain de paix, à faire exécuter les travaux faisant l'objet de la requête.

Pour le surplus, les parties ont indiqué qu'elles tenteraient de négocier un accord quant à la question d'une éventuelle réduction de loyer.

l. L'affaire a été remise pour plaider à l'audience du 3 novembre 2011 et gardée à juger à l'issue de celle-ci, après que les parties eurent persisté dans leurs conclusions.

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

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant en l'espèce d'un recours dirigé contre un

jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est donc régie par le nouveau code de procédure civile.

2. 2.1. La décision attaquée est une décision finale de première instance.

2.1.2. La cause étant de nature patrimoniale, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lit. a et al. 2 CPC).

2.1.3 La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC).

Pour les recours, on retiendra la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 47, ch. 4.3, art. 308 al. 2 CPC).

2.2. En l'espèce, les recourants ont conclu au déboutement de l'intimée de ses conclusions en réduction de loyer de sorte que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est donc fermée.

Dès lors, la décision du Tribunal des baux et loyers ne peut être attaquée que par le biais du recours (art. 319 ss CPC).

3. 3.1. Le délai de recours est de 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

Le recours doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC, LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 195, ch. 3.4.1). Il doit aussi indiquer la décision attaquée et exposer les motifs de faits et de droit qui le justifient (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 186, ch. 2.3.1).

3.2. En l'occurrence, le recours a été déposé dans le délai prescrit et dans la forme requise par la loi. Il est ainsi recevable.

3.3. Le recours est une voie de droit extraordinaire, limitée pour l'essentiel aux violations du droit (art. 320 let. a CPC). Sur les questions juridiques, le pouvoir de cognition de la Cour est le même qu'en cas d'appel (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 195, ch. 3.3.1).

S'agissant des faits, le recourant ne peut se plaindre que d'une constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CP). Cette condition n'est remplie que si les faits ont été établis de manière arbitraire (violation de l'art. 9 Cst.), par

exemple lorsqu'ils contredisent clairement les pièces versées au dossier (Message p. 6894 ad art. 317).

4. **4.1.** Les recourants soutiennent qu'ils ont, dès le départ, offert de procéder aux travaux nécessaires dans l'appartement litigieux et qu'ils n'ont donc pas à subir les conséquences du refus de l'intimée de les laisser accéder aux pièces de l'appartement où les travaux étaient nécessaires.

Ils font valoir à ce sujet que les premiers juges ont violé leurs droits procéduraux, notamment leur droit d'être entendu, en refusant l'ouverture d'enquêtes alors que l'audition de témoins aurait pu influencer sur le sort de la cause.

4.1.2. L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée.

Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (LCHAT *in* Commentaire Romand, op. cit. p. 1344 no 3; SJ 1997 661 consid. 3; CORBOZ, les défauts de la chose louée *in* SJ 1979 130).

Un défaut peut être de nature esthétique et il n'est pas d'emblée exclu qu'un tel défaut entrave ou restreigne l'usage de la chose louée. Le Tribunal fédéral a ainsi admis qu'une moquette très sale dans un hall d'entrée constituait un défaut de la chose louée donnant droit à une réduction du loyer. Depuis la révision entrée en vigueur en 1990, l'ouverture du droit à une réduction du loyer ne suppose plus un "usage notablement amoindri" (arrêt du Tribunal fédéral 4C.97/2003).

La nouvelle version de la loi ne signifie toutefois pas que n'importe quelle imperfection puisse être qualifiée de défaut rompant l'équilibre du contrat et donner lieu à l'application de l'art. 259d CO. A cet égard, un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction du loyer, peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 4C.97/2003).

En ce qui concerne les défauts esthétiques, un loyer a été réduit de 2% en raison de "l'état déplorable de la moquette de l'entrée". Un autre de 5% en raison de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains; une réduction de 10% a été accordée parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient; des taches d'eau et une tapisserie détachée ont donné lieu à une réduction de 8%. Dans un arrêt du 29 mai 1997, le Tribunal fédéral a confirmé une réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'accès

"dégoûtants"; la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure et les murs étant également souillés (ATF 4C.97/2003).

4.1.3 Le locataire qui entend se prévaloir doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit. p. 248 et 258 ss CO). Chaque partie doit prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire un droit (art. 8 CC). Il en découle que la partie qui fait valoir une prétention doit prouver les faits qui fondent l'existence de sa créance, tandis que sa partie adverse, si elle soutient que son obligation est éteinte, non valable ou non exigible, doit apporter la preuve des faits qui mettent fin à l'obligation, l'annihilent ou font obstacle à son exigibilité (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323; 128 III 271 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_41/2011 du 27 avril 2011).

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst, comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ces offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pouvaient l'amener à modifier son opinion (SJ 2010 I 19).

Selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4).

En présence d'un dossier incomplet, il incombe aux premiers juges d'établir d'office les faits pertinents susceptibles de donner au litige sa solution (CORBOZ, Le loyer abusif au sens de l'AMSL, in Droit de la construction, 1982 p. 29) et d'appliquer l'art. 435 aLPC qui consacrait ce principe par le recours aux mesures d'instruction nécessaires (ACJC/82/1986 du 26.05.1986), était précisé que la cause était soumise à l'ancien droit de procédure.

- 5. 5.1.** En l'occurrence, les recourants ont acquiescé par gain de paix aux conclusions de l'intimée et ont conclu à ce qu'il leur soit donné acte de ce qu'ils ont fait exécuter tous les travaux requis. Ainsi, la question de l'exécution des travaux n'était plus litigieuse au moment de la procédure par devant le Tribunal des baux et loyers. Il n'y avait donc pas à ordonner l'ouverture des enquêtes.

La question de l'existence des défauts allégués par l'intimée est en revanche importante puisqu'elle fonde le droit à une réduction de loyer.

Or, si les photographies produites par l'intimée à l'appui de sa requête démontrent sans équivoque le caractère inesthétique des moquettes et des tapisseries de l'appartement, ces photos ne sont, en elles-mêmes, pas de nature à établir qu'il s'agissait de défauts au sens juridique et que leur réparation incombait dès lors aux recourants.

En l'état du dossier, il n'est pas possible de trancher la question de savoir si les installations de l'appartement étaient ou non entachées de défauts dont la réparation incombait aux bailleurs, ceux-ci le contestent.

Il était donc nécessaire d'ordonner l'ouverture des enquêtes afin de faire la lumière sur ce point puisque l'on ne saurait entrer en matière sur une réduction de loyer sans savoir s'il existait un défaut dont la réparation incombait au bailleur.

5.2. Par ailleurs, dans l'hypothèse où les installations de l'appartement seraient effectivement entachées de défauts, ceux que les recourants ont immédiatement accepté de remédier ne pourraient être pris en compte dans la fixation du taux de réduction de loyer puisque l'intimée était libre d'accepter leur réparation tout en continuant à réclamer le reste des travaux. Ces travaux auraient ainsi pu être effectués début 2009 déjà.

5.3. Enfin, les recourants font valoir qu'ils ont adressé un courrier à l'intimée le 3 mars 2010 à teneur duquel ils acceptaient de faire droit à l'intégralité de sa requête tandis que l'intimée conteste avoir jamais reçu ce courrier.

Là encore, il s'agit d'un point de fait qui mérite d'être éclairci par une instruction puisque la question de l'envoi de ce courrier a une influence directe sur la durée de la réduction de loyer. L'on ne saurait en effet réduire le loyer jusqu'au mois de juin 2011 s'il s'avère que les recourants étaient prêts, depuis le 3 mars 2010, à effectuer tous les travaux réclamés.

Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que le grief invoqué par les recourants quant à la violation par le Tribunal des baux et loyers de leur droits procéduraux est fondé.

Dès lors que certains éléments de faits, essentiels pour statuer sur le fond, demeurent à instruire, la Cour n'est pas en mesure de statuer sur le fond. La décision entreprise sera par conséquent annulée et le dossier de la cause renvoyé aux premiers juges, pour instruction et nouvelle décision (art. 327 al. 3 CPC).

6. La procédure est gratuite (art. 17 al. 1 LaCC).

7. Pour les litiges de bail à loyer, le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 LTF). En cas de recours contre une décision finale, la valeur litigieuse correspond aux conclusions restées litigieuses devant l'autorité judiciaire cantonale de dernière instance (art. 51 al. 1 LTF). En l'occurrence, la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté par les consorts T_____ soit : A. T_____, C. T_____ et M. T_____ contre le jugement JTBL/1397/2011 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 novembre 2011 dans la cause C/29743/2010-4-D.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction dans le sens des considérants et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Madame Elena SAMPEDRO; Monsieur Maximilien LUCKER et Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr.