

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/16671/2014

ACJC/1089/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 SEPTEMBRE 2017

Entre

A_____, domicilié 1_____, _____ Genève, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 mai 2016, comparant par Me Monica BERTHOLET, avocate, rue Marignac 14, case postale 504, 1211 Genève 12, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, sise c/o C_____, _____, _____, _____, intimée, comparant par Me Daniel KINZER, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.09.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/492/2016 du 26 mai 2016 notifié aux parties par plis du même jour, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, les premiers juges ont retenu que A_____ avait échoué à démontrer l'existence d'un défaut de température dans l'appartement de _____ pièces sis au _____ de l'immeuble 2_____, d'un défaut d'étanchéité des fenêtres et de nuisances phoniques, le locataire ne pouvant prétendre au calme de la campagne dans un immeuble situé sur un _____ très fréquenté. Il s'était en outre accommodé de la situation, faute de toute réaction quant à l'existence de ces défauts pendant plus de quatre ans et demi et en raison de son refus que des joints soient posés sur les fenêtres.

D'autres défauts, de moindre importance, soit n'avaient pas été démontrés au moyen des photographies versées au dossier et des témoins entendus, soit constituaient des défauts d'ordre esthétique dont le locataire s'était accommodé durant près de cinq ans. Sa soudaine protestation survenue au mois de mars 2014 était liée à l'entrée en vigueur d'un échelon au 1^{er} mai 2014, auquel il s'opposait estimant le loyer après échelon abusif. La hausse de loyer s'expliquait par le contrôle LDTR sur les loyers consécutif aux travaux de rénovation de l'immeuble et ne résultait pas d'un abus.

- B.** **a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 28 juin 2016, A_____ (ci-après : le locataire ou l'appelant) a formé appel contre ce jugement, dont il a sollicité l'annulation. Il a conclu à l'octroi d'une réduction de loyer de 35% pour la période du 1^{er} avril 2014 au 30 avril 2015, à la condamnation de B_____ au remboursement du trop-perçu de loyer du mois d'avril 2014, soit la somme de 825 fr. 60 avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2014, et du trop-perçu d'un montant de 1'758 fr. 50 pour la période du 1^{er} mai 2014 au 30 avril 2015, avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2014.

En substance, il soutient avoir réclamé, au mois de juin 2009, à l'ancien bailleur la réparation de défauts et avoir renouvelé sa demande de suppression des défauts le 20 mars 2014 auprès du nouveau bailleur. La situation était tolérable à rigueur du loyer modeste appliqué au début du bail, mais ne l'était plus après l'entrée en vigueur de l'échelon faisant passer dès le 1^{er} mai 2014 le loyer de 1'651 fr. 25 à 3'517 fr.; il n'avait donc jamais renoncé à exiger la réparation des défauts signalés en 2009.

Les fenêtres du logement souffraient d'un manque d'isolation thermique et phonique dès lors qu'elles n'avaient pas été installées conformément à

l'autorisation de construire délivrée par le département compétent. Le non remplacement des fenêtres extérieures avait supprimé une isolation contre le bruit. Quant aux fenêtres intérieures qui seules avaient été changées, elles laissaient passer l'eau en cas d'intempéries et l'air. Ce défaut d'isolation expliquait l'insuffisance de chauffage dans le logement, attestée par la déposition d'un témoin qui devait faire usage d'un chauffage électrique d'appoint. Enfin, des problèmes de structure évoqués par les témoins entendus étaient à l'origine de fissures des galandages et des carreaux de la salle de bains, et à des joints distendus au sol de cette dernière; ces défauts avaient nécessité des travaux de remise en état d'un montant de près de 110'000 fr. à l'occasion de la relocation du logement après son départ. L'ensemble de ces défauts justifiait donc une réduction de loyer conséquente laissée à l'appréciation de la Cour.

Deux nouvelles pièces ont été produites en appel.

b. Dans sa réponse déposée le 5 septembre 2016, l'intimée a conclu principalement à l'irrecevabilité et subsidiairement au rejet de l'appel.

Elle fait valoir que la réduction de loyer sollicitée par l'appelante vise en réalité à remettre en cause le deuxième échelon portant le loyer de 1'651 fr. 25 à 3'517 fr., qui n'avait pourtant pas été contesté à la conclusion du bail. Seules des finitions et retouches avaient été exigées en 2009; le silence de l'appelant pendant près de quatre ans induisait qu'il avait accepté la qualité de l'appartement telle qu'elle était à la prise du bail, le logement ne souffrant d'aucun défaut. En refusant les travaux d'amélioration du confort proposés par la bailleresse en novembre 2014, l'appelant démontrait en réalité s'accommoder de l'état du logement.

S'agissant des défauts allégués, elle a fait siens les arguments du Tribunal, estimant que l'appelant n'avait pas démontré au moyen notamment de relevés de température ou de volume sonore l'existence d'un défaut tant thermique qu'acoustique. Le bruit relevé était inhérent à la vie au centre-ville sur l'un des _____ les plus fréquentés de Genève, ce dont s'était accommodé l'appelant sans réagir pendant quatre ans et en refusant le changement des joints des fenêtres destinés à en améliorer l'isolation. Quant à la liste de défauts produite par l'appelant, elle ne permettait pas de fonder l'existence de graves défauts; seules quelques fissures, liées à l'ancienneté de l'immeuble, pouvaient être admises, mais dont s'était accommodé l'appelant. Les travaux d'embellissement du logement entrepris au départ de l'appelant ne permettaient pas encore de dire que l'appartement était entaché de défauts.

A titre subsidiaire, l'intimée soutient qu'en refusant tous travaux dans l'appartement visant à éliminer un défaut - par hypothèse retenu -, l'appelant ne pouvait prétendre à une réduction du loyer et adoptait une attitude contradictoire constitutive d'un abus de droit. Une réduction - si elle devait être allouée - ne

devrait pas dépasser 5% du loyer au titre du manque d'isolation thermique et phonique de l'appartement.

c. Dans sa réplique du 27 septembre 2016, l'appelant a relevé qu'il était entré dans un immeuble nécessitant des travaux intérieurs et extérieurs et que les travaux de finition et les retouches n'avaient jamais été effectués dans son appartement; la suppression des fenêtres extérieures, sans remplacement et ce en violation de l'autorisation administrative, confirmait l'existence d'un défaut thermique et acoustique des fenêtres. Il n'ait avoir refusé de collaborer à la suppression des défauts : diverses réunions s'étaient tenues de mars à juin 2014 et deux visites du logement étaient survenues, l'une au printemps 2014, l'autre en novembre 2014.

Il n'avait pas tardé à aviser le bailleur des défauts dès lors que ses réclamations avaient conduit ce dernier à résilier le bail et qu'un accord n'avait été trouvé qu'en mars 2011. Il a persisté, pour le surplus, dans ses précédents développements et conclusions.

d. L'intimée a dupliqué le 11 novembre 2016. Elle a relevé en substance que les finitions et retouches avaient été effectuées peu après l'entrée en possession du logement, puisque l'appelant n'avait pas réagi entre septembre 2009 et mars 2014; en revanche, l'existence de ces retouches ne prouvait pas encore l'existence de défauts. Les lettres non signées des 10, 19 et 23 juin 2009 - dont la force probante était mise en doute - faisaient référence à des travaux de finition et non d'un défaut d'étanchéité des fenêtres. Une éventuelle non-conformité des fenêtres - qui était contestée - à l'autorisation administrative ne signifiait pas encore que le logement souffrait d'un défaut. Seule une visite, le 11 novembre 2014, avait été acceptée par l'appelant. Le litige ayant conduit au congé portait sur le paiement du loyer et la question du paiement d'un semestre d'avance et non sur des défauts de la chose louée. Pour le surplus, elle a conclu au rejet de l'appel, mais renoncé à ses conclusions en irrecevabilité de l'appel.

e. Le 14 novembre 2016, les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

a. D_____, en sa qualité d'ancienne propriétaire des parcelles n° 3_____, 4_____ et 5_____ se trouvant sur la Commune de _____ 6_____, a déposé, le 27 août 2002, une autorisation de construire auprès du département compétent en vue d'obtenir la réhabilitation des trois immeubles sis 2_____ et 7_____ et la création de logements dans les combles, site jadis occupé par E_____.

La requête prévoyait, à titre de mesures de protection phonique, la conservation du système des doubles fenêtres, le remplacement des fenêtres extérieures sur les façades côté rue et la pose de fenêtres avec vitrage isolant sur les façades côté cour.

L'autorisation 8 _____ a été accordée le _____ 2004.

Divers compléments d'autorisation ont par la suite été délivrés en vue de modifier le projet initial. Par décision 8 _____/1 du _____ 2009, l'état locatif autorisé après travaux de l'immeuble sis 2 _____ a été augmenté et les loyers des _____ logements existant (_____ pièces) - logements en combles non inclus - ont été portés au maximum de 3'363 fr. la pièce par an avec un blocage pendant une période de cinq ans à dater de la fin des travaux et de la remise en location.

b. Selon contrat daté 4 juin 2009, D _____, en qualité de bailleuse, a remis à bail à A _____, en qualité de locataire, un appartement de _____ pièces sis au _____ de l'immeuble 2 _____.

Le bail était convenu pour une durée fixe de six ans, non renouvelable, débutant le 1^{er} mai 2009 pour se terminer le 30 avril 2015.

Le loyer a été fixé au montant annuel de 16'815 fr. plus 3'000 fr. de provisions pour charges, pour la période du 1^{er} mai 2009 au 30 avril 2014, puis était porté, dès le 1^{er} mai 2014 jusqu'au terme du 30 avril 2015, à 39'204 fr. par an, les provisions pour charges demeurant inchangées.

L'avis de fixation du loyer initial joint au bail précisait que le loyer était fixé selon l'autorisation 8 _____ du _____ 2004 et les autorisations complémentaires subséquentes et bloqué pendant cinq ans. Dès le 1^{er} mai 2014, le loyer était adapté aux loyers usuels du quartier.

L'art. 17 des clauses additionnelles stipule ce qui suit : *"Il est précisé que les travaux de l'immeuble (intérieurs et extérieurs) ne sont pas terminés au moment de l'entrée du locataire dans les locaux. Le locataire s'engage à favoriser l'exécution du chantier et ne l'entraver en aucun cas. Par ailleurs, le locataire s'engage à ne pas demander de diminution de loyer ou d'indemnité de quelque nature que ce soit dans ce contexte"*.

c. A _____ a produit, en cours de procédure, trois réimpressions de courriers des 10, 19 et 23 juin 2009 adressés à la régie, dépourvus de signature.

Dans ceux des 10 et 19 juin 2009, il indiquait que de nombreux travaux de retouches et de finitions étaient nécessaires, fixant deux "urgences absolues", à savoir le rétablissement de la ligne téléphonique et de l'accès à la boîte-aux-lettres. Les courriers mentionnent qu'était jointe une liste non exhaustive de ces retouches et finitions, qui n'a été produite avec aucun des deux courriers.

Dans celui du 23 juin 2009, le locataire précisait avoir été contraint de signer le contrat de bail de la place de parking extérieur; une gratuité des loyers pour le mois de mai 2009 lui avait été assurée par F _____, ancien propriétaire, en compensation du fait que les travaux de l'appartement n'étaient pas terminés et que le logement était inhabitable (cuisine non fonctionnelle, salle de bains pas encore

construite, électricité absente, divers corps de métier sur place, ligne téléphonique inopérante). Il déclarait renoncer au contrat de bail portant sur la place de parking. Le courrier mentionnait qu'était jointe une liste non exhaustive des retouches et finitions qui n'a pas été produite.

La connaissance et la force probante de ces courriers ont été contestées par B_____.

d. B_____ est devenue propriétaire de l'immeuble sis 2_____ à compter du _____ 2013.

e. Le 11 février 2014, A_____ s'est vu notifier un avis de confirmation d'échelon, faisant passer le loyer annuel à 39'204 fr. dès le 1^{er} mai 2014.

f. Par courrier du 20 mars 2014, A_____ a informé la régie qu'il s'opposait à cette hausse, en raison des termes du contrat qui lui avaient été imposés à la conclusion du bail et des nombreux et importants défauts de l'appartement, faisant apparaître le nouveau loyer comme abusif.

Une liste de défauts et retouches comprenant 77 points, établie par A_____, a été jointe au courrier. Elle porte la mention : *"21 mai 2009 / révisée le 1^{er}, le 23 juin 2009 et le 9 février 2010. Etat actuel au 12 mars 2014 (en rouge)"* (pièce 5 appelant).

Selon le locataire, le principal défaut consistait en d'intenses nuisances phoniques rendant l'appartement impropre à l'habitat en raison de vitrages dépourvus de protection phonique en violation de l'autorisation de construire délivrée.

Une baisse de loyer de 35% était réclamée. A_____ estimait qu'une remise en état des défauts, compte tenu de la fin prochaine du bail, ne suffirait pas à compenser la perte de jouissance subie depuis le début du bail.

g. Le 30 avril 2014, A_____ a écrit à la bailleuse que le logement souffrait également d'un manque important d'isolation thermique avec un chauffage insuffisant en hiver, d'un défaut d'étanchéité des fenêtres par lesquelles l'eau s'infiltrait en cas de pluie, de l'existence d'infiltrations d'eau par les étages supérieurs en provenance de _____ surplombant l'escalier ou des salles d'eau, de problèmes structurels de l'immeuble avec l'affaissement important du plancher de l'appartement et des fissures importantes sur les murs et carrelages, de portes tordues qui ne fermaient pas et de parquets troués et fissurés, de l'absence de raccordement électrique pour installer une machine à laver et, enfin, d'installations électriques généralement insuffisantes.

h. Par réponse du 21 mai 2014, B_____ a relevé que l'invocation de ces prétendus défauts survenait peu avant l'entrée en vigueur de l'échelon et que ceux-ci n'avaient pas fait l'objet du moindre grief pendant cinq ans.

i. Suite à une visite de l'appartement le 11 novembre 2014, B_____ a proposé le remplacement des joints des fenêtres pour améliorer le confort du logement.

Le locataire s'y est opposé expliquant, dans un courriel du 4 décembre 2014 que la courte durée résiduelle du bail (cinq mois), l'ampleur des travaux à réaliser, leur durée (quatre à cinq semaines) et les désagréments qu'ils induiraient l'autorisaient à les refuser et à se contenter de réclamer une réduction du loyer.

j. Suite à l'échec de la tentative de conciliation du 12 décembre 2014, A_____ a saisi le Tribunal des baux et loyers le 27 janvier 2015 d'une requête en réduction de loyer et a conclu à une baisse de loyer de 50% dès le 20 mars 2014 jusqu'au 30 avril 2015, et à la condamnation de B_____ à lui verser le trop-perçu de 825 fr. 60 pour le mois d'avril 2014, avec intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2014, et, mensuellement, la somme de 1'758 fr. 50, de mai 2014 jusqu'à l'entrée en force du jugement.

Les principaux défauts consistaient en l'absence d'une protection phonique et thermique des vitrages, un chauffage insuffisant en hiver et l'existence d'importantes infiltrations d'eau dans son appartement et dans l'immeuble en général.

Parmi les défauts allégués figuraient également ceux détaillés dans son courrier du 30 avril 2014, ainsi que la présence d'un vitrage transparent dans la salle de bains, l'absence de volets dans une chambre, des volets mal positionnés ou se fermant mal, un raccordement TV et radio hors service, une clé intérieure de la cuisine manquante et l'absence de toute clé d'accès à la porte principale de l'immeuble.

Le locataire soutenait également que les travaux intérieurs et extérieurs de l'immeuble n'avaient pas été exécutés conformément aux demandes des autorités administratives et aux autorisations délivrées et que de nouvelles infiltrations d'eau étaient survenues dans l'immeuble, notamment dans le cabinet médical voisin.

Le manque de protection phonique des fenêtres et de température en hiver justifiaient une réduction de loyer de 20% pour chacun d'eux. Les travaux entrepris ayant été bâclés, ils confirmaient le caractère abusif du loyer pratiqué dès l'entrée en vigueur de l'échelon; l'état de l'appartement et de l'immeuble ne répondait pas aux attentes du locataire eu égard à son coût; une réduction de loyer d'au moins 50% pouvait être réclamée depuis l'avis des défauts du 20 mars 2014.

k. Dans sa réponse du 17 avril 2015, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions. Elle a contesté l'existence de la totalité des défauts allégués hormis les joints de cadres des fenêtres qui pouvaient être améliorés et l'existence d'un vitrage transparent dans la salle de bains.

Elle a allégué ne pas avoir été informée du moindre défaut avant le courrier du 20 mars 2014 et estimé que l'invocation des défauts, alors que A_____ avait

occupé le logement sans aucune protestation entre 2009 et 2014, n'était qu'un prétexte pour remettre en cause l'entrée en vigueur de l'échelon convenu à la conclusion du bail et n'avait pas pour vocation de pouvoir remettre en cause le loyer initial.

L'existence des défauts allégués n'avait pas été confirmée lors de l'unique visite des locaux autorisée par A_____ le 11 novembre 2014. La pose de joints sur les fenêtres était très peu invasive et pouvait être exécutée en quelques jours seulement; malgré cela, A_____ avait refusé toute intervention dans le logement.

B_____ a fait valoir que l'existence d'un défaut ne s'appréciait pas au gré de l'évolution du loyer et ne saurait servir à contester le loyer initialement prévu par les parties. En ne protestant pas pendant près de cinq ans, A_____ avait ainsi admis tacitement la qualité de l'appartement qui lui était loué, ce qui excluait toute possibilité de réclamer une réduction de loyer. Une réduction maximale de 5% était admise par la casuistique en cas de défaut d'isolation thermique et de bruit lié à une mauvaise isolation phonique de l'immeuble.

l. Le 30 avril 2015, A_____ a restitué les clés du logement.

m. Lors de l'audience des débats principaux du 24 juin 2015, A_____ a déclaré qu'il s'était plaint pour la première fois à la régie le 10 juin 2009, puis dans ses courriers ultérieurs des 19 et 23 juin 2009. Il avait établi une liste des défauts à son entrée dans les locaux le 21 mai 2009 qu'il a produite en audience. Il n'avait pas mesuré la température qui régnait dans l'appartement lorsqu'il y faisait froid, surtout en janvier et février et par jours de bise. Le chauffage fonctionnait parfaitement bien, mais il existait un problème d'étanchéité; les fenêtres n'étaient pas étanches et, lors des orages, l'eau pénétrait dans l'appartement, comme l'attestaient les photographies produites et prises lors d'un orage survenu le 3 août 2009.

Il a précisé qu'aucun défaut n'était apparu en cours de bail; en revanche, certains défauts présents à l'entrée s'étaient aggravés, soit notamment ceux relatifs à l'affaissement des sols; le plancher de la salle de bains était légèrement descendu, provoquant l'ouverture des joints et des dégâts d'eau dans les locaux au-dessous. Il a confirmé avoir refusé l'exécution des travaux proposés en fin d'année 2014, qui devaient consister à rénover les fenêtres pendant la période de chauffage; ce travail était très simple à réaliser selon la régie. Lors de la visite du mois de novembre 2014, la régie n'avait pas semblé intéressée par faire un tour du logement pour constater les défauts. S'il n'avait pas réclamé plus tôt une réduction de loyer, c'était en raison du fait que le précédent propriétaire était un ami et que le loyer LDTR était largement convenable par rapport à l'objet loué; le loyer échelonné ne l'était en revanche plus.

n. Lors de l'audience du 18 septembre 2015, G_____, ancien locataire d'un appartement au 10_____ étage de l'immeuble de mai 2009 à mai 2014, a relaté

que son logement était affecté des mêmes défauts que ceux de A_____. Le 90% des malfaçons répertoriées chez ce dernier se retrouvait dans son appartement, notamment l'effondrement inquiétant du plancher et tous les problèmes d'étanchéité, telles que les infiltrations d'eau et d'air. Etant au 10_____ étage, il avait moins souffert du défaut d'isolation phonique.

Concernant son appartement, il y avait eu des fissures sur le parquet, puis au plafond; la porte d'entrée étant trop petite, elle ne plaquait pas bien le cadre, causant un souci de sécurité; des infiltrations d'eau s'étaient produites dans la douche en raison de malfaçons; en cas de gros orage, l'ensemble des parquets était trempé et les pièces inondées en raison d'un manque d'étanchéité des fenêtres extérieures; l'eau n'était pas freinée en l'absence de store; les parquets présentaient aussi des trous avec des fentes et des bouts manquants Dans les appartements, la température était basse; étant frileux, il avait dû utiliser des chauffages d'appoint, l'ouverture maximale des vannes des radiateurs ne suffisant pas. Il n'avait pas procédé à des relevés de température.

Dans le hall d'entrée, il y avait de l'eau qui coulait de la partie vitrée du toit et l'ensemble des paliers était trempé; l'eau n'était toutefois pas rentrée, chez lui, par la porte d'entrée.

Le témoin entendait les bruits venant de l'extérieur, ainsi que les autres voisins qui s'étaient également plaints du bruit de ses propres enfants. Enfin, il a exposé avoir été en procédure contre la bailleuse à propos du paiement d'un mois et demi de loyer en lien avec la restitution anticipée de son appartement. En outre, il avait également mené une action commune, avec A_____ et une autre locataire, en raison des défauts affectant leurs logements.

o. B_____ a produit l'autorisation de construire 8_____ et ses annexes, notamment les documents visés *ne varietur* par le département et les divers préavis rendus, les divers jeux de plans de l'immeuble établis en 2002, 2008 et 2009, ainsi que les autorisations complémentaires subséquentes des _____ et _____ 2009.

Etait également produit un devis estimatif du mois de septembre 2015 arrêtant les coûts prévisibles de rénovation du logement d'A_____, postérieurement à son départ, à 109'636 fr. 10 TTC.

p. Le 6 novembre 2015, H_____, _____ et ami d'A_____, a témoigné bien connaître l'immeuble pour y avoir réalisé une expertise des structures en bois _____, avant 2005. Il s'était rendu dans l'appartement d'A_____ à trois ou quatre reprises, mais n'avait pas de souvenirs particuliers concernant l'état de l'appartement. A son souvenir, son rapport d'expertise avait mis en lumière un danger d'effondrement de l'immeuble à certains endroits, soit des désordres graves dans la structure primaire en bois au niveau des poutres, des solives, des sommiers porteurs et des poteaux verticaux, ce qui pouvait entraîner des fissures dans les

murs. Il n'avait pas observé ceci dans le logement d'A_____, ni les détails figurant sur les photographies du logement versées à la procédure. Il ignorait si ses recommandations avaient été suivies lors de la rénovation de l'immeuble à laquelle il n'avait pas été associé.

I_____, _____ et connaissance professionnelle d'A_____, a relaté s'être rendu dans l'appartement de ce dernier à une seule reprise en 2014. Il n'avait pas fait d'observations particulières dans l'appartement à ce moment-là. Il s'était rendu sur le chantier de l'immeuble en 2008 pour se prononcer sur l'attribution d'un mandat d'ingénieur-civil dans le cadre de la transformation de l'immeuble. Il avait refusé le mandat en raison de fuites d'eau qui avaient endommagé les poutres et de travaux de sous-œuvre entrepris sans prendre les dispositions de sécurité nécessaires. Faute d'un étaiyage suffisant ou de création de nouveaux sommiers en béton, il existait un risque d'éboulement ou d'effondrement.

A_____ a précisé que les vitrages de l'immeuble avaient été changés et remplacés par du double vitrage isolant thermiquement, mais non acoustiquement ; les doubles-fenêtres des façades côté rue avaient disparu, seules étant restées les fenêtres principales; les menuiseries d'origine avaient été conservées.

q. A l'issue de l'audience du 6 novembre 2015, les parties ont plaidé oralement et ont persisté dans leurs dernières conclusions.

EN DROIT

- 1.** **1.1** 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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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).

1.2 En l'espèce, l'appelant a sollicité, dans ses dernières conclusions de première instance, l'octroi d'une réduction de loyer de 50% pour la période du 20 mars 2014 au 30 avril 2015. Cette réduction, qui s'étend sur une période de treize mois et douze jours, représente la somme de 20'573 fr. 85 (période du 20 mars au 30 avril 2014 : $(12/31 \text{ de } 1'401 \text{ fr. } 25 + 1'401 \text{ fr. } 25) \times 50\% = 971 \text{ fr. } 85$; période du 1^{er} mai 2014 au 30 avril 2015 : $(3'267 \text{ fr.} \times 12) \times 50\% = 19'602 \text{ fr.}$). L'intimée

s'oppose à toute réduction de loyer. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. b, 311 al. 1 CPC).

Il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2. 2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, l'appelante a produit deux nouvelles pièces : une requête en contestation du congé du 21 août 2009 (C/20592/2009) déposée le 15 septembre 2009 à l'encontre de l'ancienne bailleresse, auprès de la Commission de conciliation, et des conclusions d'accord du 9 mars 2011 adressées à la Commission mettant un terme à cette procédure, à teneur duquel les effets du congé du 21 août 2009 étaient reportés au 30 avril 2015, l'accord valant jugement d'évacuation dès le 1^{er} mai 2015.

Bien que l'intimée n'en conteste pas la recevabilité, il apparaît que ces pièces nouvelles auraient pu et dû être produites par l'appelant devant le Tribunal. Elles sont produites en lien avec l'allégué de l'intimée - retenu par les premiers juges - selon lequel l'appelant se serait accommodé de l'état du logement depuis l'année 2009 sans protestation jusqu'au mois de mars 2014 (cf. allégué Ad 9, p. 4, mémoire de réponse du 17 avril 2015). Il revenait ainsi à l'appelant de déposer devant les premiers juges déjà tous les moyens de preuve à sa disposition pour apporter la preuve contraire de cet allégué. Ces pièces produites tardivement sont donc irrecevables. Quoi qu'il en soit, elles ne sont pas déterminantes pour la solution du litige.

- 3.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir nié l'existence de défauts de la chose louée et d'avoir retenu qu'il s'était accommodé de l'état du logement.

3.1 3.1.1 Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état (art. 256 al. 1 CO). En vertu de l'art. 259a CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d). Le locataire assume le fardeau de la preuve en vertu de l'article 8 CC (AUBERT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 14 ad art. 259a CO; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 248). A l'exception de la demande de dommages-intérêts, les droits du locataire en raison d'un défaut de la chose louée ne présupposent pas une faute du bailleur (AUBERT, op. cit., n. 13 ad art. 259a CO; LACHAT, op. cit., p. 249).

3.1.2 Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; MONTINI/BOUVERAT, in BOHNET/CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle, 2017, n. 1 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 216).

L'usage dont il est question peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1; HIGI, Commentaire zurichois, 4^{ème} éd. 1996, n° 7 ad art. 253a-253b CO; WEBER, in Commentaire bâlois, Obligationenrecht, vol. I, 4^{ème} éd. 2007, N. 3 ad art. 256 CO). Même si elles ne font pas l'objet d'un accord exprès, certaines propriétés doivent être considérées comme convenues entre les parties parce qu'objectivement et typiquement nécessaires vu le caractère de la chose louée; ainsi, les locaux d'habitation doivent offrir une protection suffisante contre les éléments de la nature (vent, pluie, etc.) et être suffisamment chauffés (en dessous de 18 °C, la jurisprudence considère que des locaux d'habitation sont défectueux (MONTINI/BOUVERAT, op.cit., n. 20 ad art. 256 CO).

Selon l'opinion d'une partie de la doctrine, le locataire ne saurait, en ne réagissant pas rapidement après l'état des lieux d'entrée, renoncer à un standard minimum; seraient réservés les cas dans lesquels la réaction serait si tardive qu'elle constituerait un abus de droit (LACHAT, op. cit., p. 219). Pour d'autres auteurs, celui qui a vu une chose qu'il a ensuite décidé de prendre à bail ne peut que difficilement prétendre à l'existence d'un accord tacite portant sur un état différent

de celui qu'il a lui-même pu constater. Toutefois, une pratique qui a duré un certain temps constitue en principe un accord tacite (MONTINI/BOUVERAT, op.cit., n. 24 et 25 ad art. 256 CO et références citées; WEBER, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO).

3.1.3 L'avis immédiat de défaut n'est pas une condition sine qua non de l'action en garantie des défauts de la chose louée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.3) En revanche, dans certains cas, l'absence d'avis peut être interprétée comme une absence de défaut.

La Cour a déjà admis, dans le cas de températures élevées en été dans une mezzanine aménagée dans des locaux commerciaux, que le locataire s'était accommodé des températures régnant dans les locaux et que l'absence de toute réaction du locataire pendant les deux premières années d'exploitation, démontrait que les locaux, tels qu'ils avaient été remis à leur prise de possession, correspondaient à l'usage convenu entre les parties ; l'invocation par le locataire d'un prétendu défaut, existant depuis la conclusion du bail, mais exprimé pour la première fois après deux ans d'occupation, en réaction à une demande de règlement d'arriérés de loyers de la bailleuse, dénotait un comportement contraire à la bonne foi et constitutif d'un abus de droit. (ACJC/982/2010 du 6 septembre 2010 consid. 3.3).

3.1.4 A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, op. cit., p. 219; HIGI, op. cit., n. 28 ad art. 258 CO).

D'autres facteurs tels que les normes usuelles de qualité (y compris les normes techniques du droit de la construction) - étant précisé que les normes SIA ne sont pas d'application immédiate dans les rapports de bail, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, op. cit., p. 217-218, note N. 13 et références citées). Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 3 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 ss).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent

pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (SJ 1985 p. 575).

3.2 En l'espèce, l'appelant soutient avoir réclamé, dès le mois de juin 2009, à l'ancien bailleur la réparation de défauts et avoir renouvelé sa demande de suppression des défauts le 20 mars 2014 auprès du nouveau bailleur. Il ne pouvait lui être reproché de s'être accommodé de l'état du logement.

En premier lieu, il convient de relever que les courriers de l'appelant adressés à la précédente régie, datés des 10, 19 et 23 juin 2009, font expressément référence à des travaux de finitions et de retouches, en particulier le rétablissement de la ligne téléphonique et de l'accès à la boîte-aux-lettres en vue d'assurer la distribution du courrier par la Poste. La liste des retouches, mentionnées dans ces courriers, n'a pas été produite si bien que leur nature exacte ne peut être déterminée. La procédure n'a pas permis d'établir que la liste produite par l'appelant (pièce 5) était jointe à chacun de ces trois courriers, ni l'année précise - parmi cinq dates distinctes - à laquelle chacun des 77 points y ont été portés. Il n'est, en outre, fait aucune mention, dans les trois courriers, des défauts principaux allégués dans la lettre du 20 mars 2014 et les courriers subséquents, soit notamment le défaut d'isolation thermique et sonore des fenêtres, l'insuffisance du chauffage, les fissures sur les galandages et les carreaux et les sanitaires endommagés, qui seuls sont évoqués dans le cadre du litige. Ainsi, l'appelant ne peut soutenir, faute d'avoir apporté la preuve des faits qu'il allègue, que les courriers des 10, 19 et 23 juin 2009 valaient avis des défauts pour les 77 points portés sur ladite liste. Tout au plus valaient-ils avis des défauts pour le rétablissement de la ligne téléphonique et de l'accès à la boîte-aux-lettres, points qui ont été réglés à teneur de la liste précitée à une date toutefois indéterminée.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, aucun titre, ni aucun témoignage ne permet d'établir qu'il aurait protesté et sollicité la réparation de défauts affectant le logement entre la fin juin 2009, date du dernier courrier de l'appelant, et le mois de mars 2014. L'absence de toute réaction permet de retenir soit que les finitions et retouches réclamées dans ses courriers avaient été exécutées entre temps, soit que l'appelant s'est accommodé de la situation.

Les enquêtes n'ont pas non plus établi que le standard minimum auquel pouvait objectivement prétendre l'appelant, en terme d'isolation thermique et phonique des fenêtres du logement, n'avait pas été assuré à la remise des locaux. Aucun relevé n'a été effectué attestant d'une température insuffisante. Quant à la suppression des fenêtres extérieures, dont le maintien semble avoir été exigé dans l'autorisation de construire délivrée en vue de réhabiliter le bâtiment, elle ne suffit pas à retenir que l'objet remis à bail serait défectueux. En effet, l'appelant a admis que les vitrages ont été remplacés par des doubles-vitrages isolant thermiquement, mais non acoustiquement. Sur ce dernier point, l'appelant n'a produit aucune expertise d'un

acousticien, ni le moindre relevé du niveau sonore constaté dans le logement. Les témoins entendus n'ont pas été en mesure d'apporter un éclairage suffisamment précis sur ce point, le témoin G_____ ayant relaté avoir moins souffert du défaut d'isolation phonique mais entendre les bruits provenant du voisinage ou de l'extérieur. Ces considérations d'ordre général et émises par le témoin G_____ pour son propre logement ne permettent pas de considérer que la situation dans le logement de l'appelant était nécessairement identique. Les déclarations de ce seul témoin ne suffisent en tous les cas pas pour admettre l'existence d'un défaut au niveau de l'isolation thermique et sonore des fenêtres. Comme l'ont justement relevé les premiers juges, l'immeuble se situe sur un carrefour à fort trafic routier, excluant que l'appelant puisse s'attendre à l'absence de bruit provenant de l'extérieur.

Les constatations des témoins I_____ et H_____, - effectuées respectivement en 2008 et 2005 lors de la phase de préparation et d'exécution des travaux de réhabilitation de l'immeuble à propos d'un risque d'effondrement de ce dernier ou un manque de sécurité du chantier - ne permettent pas de conclure, de manière abstraite et sans connaissance des mesures prises ultérieurement pour y remédier lors des travaux, à l'existence d'un défaut au niveau de l'affaissement des planchers, qui ne résulte d'ailleurs pas des photographies versées au dossier. S'agissant plus particulièrement de l'état du logement de l'appelant, le témoin H_____ n'a pas observé de fissures dues à d'éventuelles déformations dans la structure en bois et le témoin I_____ n'a pas fait d'observations particulières.

Les fissures dans les galandages ainsi que l'unique inondation subie en août 2009 dont semble se plaindre l'appelant ne suffisent pas à admettre l'existence d'un défaut de la chose louée, le locataire devant composer avec certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose. L'appelant n'est pas parvenu à démontrer, alors qu'il avait le fardeau de la preuve, que des inondations ultérieures se sont produites, alors que tel aurait été vraisemblablement le cas si aucune intervention sur les fenêtres n'était intervenue. En tout état, il s'est accommodé de la situation, son refus que de nouveaux joints soient posés sur les fenêtres en fin d'année 2014 le corroborant en tant que de besoin.

Il est en revanche établi que les protestations de l'appelant s'agissant des défauts de la chose louée ont été émises en mars 2014 en raison de la prochaine entrée en vigueur de l'échelon convenu à la conclusion du bail. Toutefois, depuis le mois de juin 2009, l'appelant s'était accommodé de l'état du logement : l'absence de toute réaction de celui-ci pendant les cinq premières années de bail démontre que les locaux, tels qu'ils ont été remis à leur prise de possession, correspondaient à l'usage convenu entre les parties. En outre, il n'est pas contesté par l'appelant que les défauts dont il s'est plaint au mois de mars 2014 existaient dès l'origine du bail, la situation entre juin 2009 et mars 2014 ne différant pas de celle prévalant à la conclusion du bail hormis une aggravation de l'affaissement des sols alléguée

mais, comme déjà examiné ci-dessus, non établie, faute d'éléments de preuve suffisants.

Partant, la Cour retient, à l'instar des premiers juges, qu'en renonçant pendant cinq ans à toute protestation quant à l'état du logement, l'appelant a laissé s'établir une longue pratique dont il doit être déduit qu'il s'était tacitement accommodé de l'état du logement et que cet état était conforme à la convention des parties.

L'invocation par l'appelant de prétendus défauts, existant depuis la conclusion du bail, mais renouvelée cinq ans plus tard pour tenter de faire obstacle à l'entrée en vigueur d'une hausse de loyer convenue à la conclusion du bail dénote un comportement contraire à la bonne foi. Les dispositions en matière de défaut de la chose louée ont en effet pour vocation de protéger le locataire en cas d'objet devenu défectueux en cours de bail; elles ne sauraient être utilisées par le locataire pour faire échec aux effets d'un échelon convenu en bonne et due forme et non remis en cause par une contestation du loyer initial. L'appelant ne saurait, comme en l'espèce, se soustraire à cette hausse en se prévalant d'une réduction de loyer fondée en réalité sur des défauts originels de l'objet loué n'ayant fait l'objet d'aucune protestation pendant cinq ans.

Enfin, le Tribunal a relevé pertinemment que le comportement contradictoire de l'appelant, qui a refusé les travaux proposés par l'intimée, soit la pose de joints sur les fenêtres afin de supprimer les nuisances dont il se plaignait, corrobore le fait que sa protestation tardive n'avait finalement pour seul objectif que de contrecarrer la prise d'effet de l'échelon dès le 1^{er} mai 2014.

En définitive, l'état des locaux étant approprié à l'usage convenu tacitement entre les parties, ceux-ci sont exempts de défaut comme retenu à juste titre par le Tribunal.

Le jugement entrepris sera confirmé.

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 :

A la forme :

Déclare recevable l'appel formé par A_____ le 28 juin 2016 contre le jugement JTBL/492/2016 rendu le 26 mai 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16671/2014.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Grégoire CHAMBAZ, Monsieur Alain MAUNOIR, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies et délais 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.