

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/12038/2013

ACJC/1009/2015

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2015**

Entre

**Monsieur A**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (VD), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 30 octobre 2014, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

et

**B**\_\_\_\_\_, p.a. **C**\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (GE), intimée, comparant par Me Jean-Charles Sommer, avocat, place de Longemalle 16, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.09.2015.

---

## **EN FAIT**

- A. Par jugement du 30 octobre 2014, expédié pour notification aux parties le 3 novembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a réduit de 10% le loyer mensuel de 1'135 fr. dû par A\_\_\_\_\_ pour l'appartement de deux pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, pour la période du 1<sup>er</sup> février 2013 au 18 juin 2013 (ch. 1 du dispositif), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés (1\_\_\_\_\_) à due concurrence (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que la présence de punaises de lit dans le logement concerné constituait un défaut de moyenne importance restreignant l'usage pour lequel la chose avait été louée et entraînant une diminution notable du confort que le locataire était en droit d'exiger. A\_\_\_\_\_ n'avait pas apporté la preuve que D\_\_\_\_\_ aurait été empêchée d'user de l'appartement loué ni de l'occuper jusqu'au 31 août 2013. Les enquêtes avaient permis d'établir que l'utilisation de la chose conforme au contrat n'était pas devenue impossible du fait de la présence de punaises, l'appartement devant tout au plus être libéré quelques heures après le traitement. C'est ainsi de son propre gré que D\_\_\_\_\_ avait décidé de partir vivre ailleurs durant sept mois. A défaut de casuistique en la matière et eu égard aux circonstances, le Tribunal a alloué *ex aequo et bono* une réduction de loyer de 10% pour les nuisances subies pour la période allant du 1<sup>er</sup> février 2013 au 18 juin 2013. Pour le surplus, A\_\_\_\_\_ n'avait pas apporté la preuve du dommage qu'il disait avoir subi. En effet, il ne produisait aucune facture, mais ne faisait qu'estimer à 3'000 fr. la valeur des biens dont sa fille disait avoir dû se séparer. De surcroît, la présence de punaises de lit dans l'immeuble ne pouvait être imputée à la bailleresse.

- B. a. Par acte déposé le 4 décembre 2014 au greffe de la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ (ci-après également : le locataire) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, principalement, à la condamnation de la B\_\_\_\_\_ (ci-après également : la bailleresse) à accorder une réduction de loyer de 100% du 1<sup>er</sup> février 2013 au 31 août 2013 et à la libération des loyers consignés en sa faveur à due concurrence et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal pour instruction complémentaire au sens de l'arrêt à rendre.

Il soutient que le Tribunal ne pouvait comparer la présence de punaises de lit à un défaut esthétique. D\_\_\_\_\_, sa fille, à qui l'appartement était destiné, avait dû quitter celui-ci en février 2013 puisqu'il était devenu insalubre en raison des punaises de lit et ce n'était que le 23 août 2013 qu'elle avait eu la certitude que ce défaut était éliminé. Afin d'éviter les piqûres, elle n'avait eu d'autre choix que de quitter l'appartement.

Il produit des pièces nouvelles, à savoir un document d'avril 2013 des Hôpitaux universitaires genevois (HUG) relatif à la prise en charge des punaises de lit, une réponse du conseil d'Etat du 25 juin 2014 à une question écrite urgente sur les mesures à prendre quant aux punaises de lit ainsi qu'un certificat médical concernant D\_\_\_\_\_ daté du 11 février 2014.

Selon le document des HUG, les punaises de lit provoquent des lésions dermatologiques extrêmement inconfortables. Leur mode d'action fait associer le repos à leurs piqûres auprès de leurs victimes, ne leur laissant pas de répit. Cela induit fréquemment du stress et des angoisses psychosociales parfois profondes, notamment des dépressions, une parasitophobie, voire un isolement social. Si certaines personnes n'ont aucune réaction aux piqûres, d'autres auront une faible réaction, voire une réaction allergique grave; des cas de choc anaphylactique ont été décrits, probablement par réaction immuno-allergique à la nitrophorine de la salive des punaises. Les lésions cutanées peuvent parfois laisser des séquelles pigmentaires. Les punaises de lit ne transmettent aucune maladie bactérienne ou virale connue de l'homme.

**b.** Dans sa réponse du 13 janvier 2015, la B\_\_\_\_\_ conclut à la confirmation du jugement entrepris et au déboutement de l'appelant de toutes ses conclusions.

**c.** Les parties ont persisté dans leurs conclusions aux termes de leurs réplique du 4 février 2015 et duplique du 20 février 2015.

**d.** Les parties ont été avisées le 20 février 2015 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

**a.** Le 22 juin 2010, A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_ ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de deux pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, destiné exclusivement à l'habitation par D\_\_\_\_\_, fille du locataire.

Le bail a été conclu pour une durée d'une année, du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 juin 2011, renouvelable d'année en année, sauf congé donné trois mois avant l'échéance.

Le loyer mensuel, charges non comprises, a été fixé à 1'135 fr. par mois.

**b.** Au début de l'année 2013, des punaises de lit sont apparues dans l'immeuble, notamment dans l'appartement occupé par D\_\_\_\_\_.

Une première intervention ponctuelle a été effectuée à la demande de la régie en charge de la gestion de l'immeuble par l'entreprise E\_\_\_\_\_ les 30 et 31 janvier 2013.

Le 5 février 2013, l'entreprise en question est intervenue une seconde fois chez D\_\_\_\_\_ sur demande de cette dernière.

**c.** Par courrier du 6 février 2013, D\_\_\_\_\_ s'est enquis auprès de la C\_\_\_\_\_ (ci-après également : la régie) de la suite des opérations et de possibilités de logement provisoire. Elle a expliqué être actuellement hébergée par une amie et partir pour l'étranger du 7 au 17 février 2013. Elle ne pouvait envisager de retourner dans son appartement avant d'avoir la certitude de pouvoir s'y réinstaller en toute sécurité.

La régie a répondu à D\_\_\_\_\_ par courrier du 13 février 2013 que le traitement contre les punaises comportait une garantie et que les interventions auraient lieu jusqu'à l'extermination complète des insectes. Il était précisé que les interventions ponctuelles de l'entreprise de désinsectisation mandatée n'avaient pas eu d'effet, de sorte qu'il allait être procédé à un ultime traitement de tous les appartements en même temps. Le fait qu'une des locataires du 2<sup>ème</sup> étage, F\_\_\_\_\_, refusait l'accès à son appartement, perturbait toutefois l'efficacité du traitement.

**d.** Les 20 et 21 février 2013, E\_\_\_\_\_ a effectué un nouveau passage dans l'immeuble.

Il s'est avéré par la suite que les interventions de cette entreprise n'avaient pas permis d'éradiquer entièrement les punaises de lit présentes.

**e.** Par courrier du 25 février 2013, D\_\_\_\_\_ a informé la régie qu'elle avait quitté son appartement depuis le 1<sup>er</sup> février 2013 car elle l'estimait insalubre et était désormais "sans domicile fixe". Elle priait la régie de bien vouloir lui restituer les loyers pour les mois de février et mars 2013, durant lesquels son appartement n'était pas décemment habitable et l'a informée de ce qu'elle s'apprêtait à consigner ses loyers à compter du 1<sup>er</sup> avril 2013.

**f.** Début mars 2013, la régie a proposé à D\_\_\_\_\_ un autre appartement, situé aux Acacias.

Le 14 mars 2013, D\_\_\_\_\_ a indiqué à la régie qu'elle le refusait car il était plus petit que son appartement actuel. Pour le surplus, elle réitérait les termes de ses précédents courriers.

**g.** Par courriers des 21 et 25 mars 2013, la B\_\_\_\_\_ a informé D\_\_\_\_\_ avoir saisi le Tribunal de première instance d'une requête visant à forcer F\_\_\_\_\_ à ouvrir son appartement et que ce dernier avait autorisé la bailleuse à procéder à l'ouverture ainsi qu'à la désinsectisation de l'appartement, si besoin en faisant appel à la force publique.

**h.** Le 12 avril 2013, D\_\_\_\_\_ a informé la régie que suite à l'assurance qui lui avait été donnée le 7 avril 2013 de pouvoir réintégrer son appartement en toute sécurité, elle s'était rendue sur place le 8 avril 2013 et avait constaté la présence

d'un nombre important de punaises, photographies à l'appui. A cette occasion, elle avait discuté avec l'entreprise E\_\_\_\_\_, laquelle lui avait certifié que son logement n'était actuellement pas viable. Si aucune solution ne lui était proposée d'ici le 29 avril 2013, elle procèderait à la consignation de l'intégralité des loyers.

**i.** Le 15 avril 2013, la B\_\_\_\_\_ a confirmé à D\_\_\_\_\_ que la procédure de décontamination ainsi que l'assainissement de l'appartement de F\_\_\_\_\_ était en cours.

Par courrier électronique du 17 avril 2013, la B\_\_\_\_\_ a prié D\_\_\_\_\_ de prendre contact avec elle afin de faire le point de la situation.

Le jour même, D\_\_\_\_\_ a répondu qu'il ne lui était pas possible de la rencontrer avant la semaine suivante, dans la mesure où elle sortait de l'hôpital et ne pouvait pas encore se déplacer.

**j.** D\_\_\_\_\_ a consigné l'intégralité des loyers à partir du 29 avril 2013, le premier loyer étant celui du mois de mai 2013 (1\_\_\_\_\_).

**k.** Par courrier adressé à la régie le 30 avril 2013, D\_\_\_\_\_, sous la plume de son Conseil, a demandé une réduction de loyer de 100% à compter du mois de février 2013 et a sollicité une solution de relogement.

**l.** Par avis du 1<sup>er</sup> mai 2013, la régie a informé les locataires de l'immeuble avoir mandaté l'entreprise G\_\_\_\_\_ pour le traitement complet de tous les appartements, intervention qui aurait lieu les 14 et 15 mai 2013 dans la matinée et pour laquelle l'accès à tous les appartements de l'immeuble était impératif.

Par courrier du 6 mai 2013, la B\_\_\_\_\_ a informé D\_\_\_\_\_ qu'elle multipliait ses efforts afin d'obtenir l'assainissement de l'immeuble, malgré la résistance d'une locataire.

**m.** L'entreprise G\_\_\_\_\_ est intervenue une première fois dans l'immeuble en date des 14 et 15 mai 2013, puis a effectué un deuxième passage pour contrôle le 29 mai 2013.

D\_\_\_\_\_ étant en voyage les 14 et 15 mai 2013, l'entreprise a procédé chez elle au premier traitement le 29 mai 2013. Le deuxième passage chez D\_\_\_\_\_, initialement fixé au 13 juin 2013, a dû être annulé en raison de son absence non annoncée, et a finalement pu être effectué le 18 juin 2013.

Il ressort d'un courrier adressé par l'entreprise G\_\_\_\_\_ à la régie le 25 juin 2013, que des punaises de lit avaient été trouvées dans 60% du bâtiment, mais que l'appartement le plus contaminé se situait au 3<sup>ème</sup> étage, au-dessus de l'appartement de F\_\_\_\_\_, où l'entreprise n'avait constaté ni traces ni présence de ces parasites.

**n.** Le 30 mai 2013, le locataire a assigné la bailleresse en validation de la consignation du loyer, en exécution de travaux, en réduction de loyer et en dommages-intérêts.

**o.** Le 16 juillet 2013, l'entreprise H\_\_\_\_\_ a effectué un contrôle avec un chien chez D\_\_\_\_\_, lequel a permis de confirmer qu'il n'y avait plus de punaises de lit. Un rapport a été transmis par G\_\_\_\_\_ à la régie le 8 août 2013, puis par la régie au Conseil de D\_\_\_\_\_ par courrier du 23 août 2013.

Le 30 juillet 2013, D\_\_\_\_\_ s'était adressé à la régie pour savoir si l'immeuble avait désinsectisé, étant sans nouvelle depuis le courrier de cette dernière du 31 mai 2013 qui lui expliquait qu'elle allait se renseigner à cet égard.

**p.** Déclarée non conciliée à l'audience du 29 août 2013, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 26 septembre 2013.

En substance, le locataire a réclamé une réduction de loyer de 100% du 1<sup>er</sup> février 2013 au 31 août 2013, le paiement d'une somme évaluée à 3'000 fr., avec intérêts à 5% à compter du 1<sup>er</sup> février 2013, à titre de dommages intérêts pour les valeurs personnelles dont sa fille avait dû se débarrasser (lit, literie, petit mobilier, aspirateur etc.) ainsi que la libération en sa faveur de l'intégralité des loyers.

**q.** Le 1<sup>er</sup> septembre 2013, D\_\_\_\_\_ a réintégré son appartement après avoir logé deux mois chez une amie et loué une chambre dans un squat le reste du temps.

**r.** Dans sa réponse écrite du 5 novembre 2013, la bailleresse a conclu au déboutelement du locataire de toutes ses conclusions et à la libération en sa faveur de la totalité des loyers consignés.

En substance, elle a relevé que la mise en demeure émanait de D\_\_\_\_\_, laquelle avait également consigné les loyers, alors qu'elle n'était pas locataire, de sorte que les loyers n'avaient pas été valablement consignés. Quant au fond, la bailleresse ne contestait pas le fait que des punaises de lit avaient été présentes dans l'immeuble ainsi que dans l'appartement occupé par D\_\_\_\_\_. La société propriétaire avait toutefois pris toutes les mesures afin de régler le problème dans les meilleurs délais et avait mis en œuvre deux entreprises de désinsectisation. D\_\_\_\_\_, quant à elle, n'avait pas collaboré à la résolution du problème, notamment de par ses absences au moment où sa présence était indispensable. Sa réclamation, si elle n'était pas infondée, était en tous les cas manifestement exagérée, la durée éventuelle des nuisances pouvant tout au plus être estimée de fin avril 2013 au 29 mai 2013 à un taux de 50%.

**s.** Lors de l'audience de débats du 12 février 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

La B\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle estimait que l'appartement était habitable durant toute la période. D'autres appartements avaient été infestés et personne n'avait quitté son logement ni demandé d'indemnisation. Enfin, D\_\_\_\_\_ n'avait pas collaboré à la résolution du problème dans la mesure où elle était partie et avait demandé à la régie de se débrouiller.

**t.** Lors des audiences des 12 février, 28 mai et 3 septembre 2014, le Tribunal a entendu plusieurs témoins.

**t.a.** D\_\_\_\_\_ a expliqué avoir réintégré son appartement début septembre 2013. Durant la période litigieuse, elle avait logé deux mois chez une amie puis avait loué une petite chambre dans un squat à la rue \_\_\_\_\_. Elle avait également pris trois semaines de vacances. La régie lui avait fait une unique proposition de relogement qu'elle avait refusée car il s'agissait d'un appartement plus petit. Il s'agissait par ailleurs d'une proposition de relogement et non pas d'une solution transitoire et la régie lui avait précisé qu'il lui faudrait trouver un locataire de remplacement pour son appartement actuel. La régie lui avait systématiquement dit qu'elle pouvait réintégrer son appartement après les désinsectisations. A chaque fois, elle s'était rendue sur place et avait pu constater qu'il y avait encore plein de punaises qui courraient partout, même dans la cage d'escaliers. Elle avait jeté toute sa literie, des appareils électroménagers douteux ainsi que du petit mobilier pour une somme totale estimée entre 2'000 fr. et 3'000 fr. Elle n'avait malheureusement gardé aucune facture de ces objets. D\_\_\_\_\_ a précisé être atteinte d'une maladie auto-immune qui se déclare notamment en période de stress. Elle n'avait plus fait de rechute depuis dix ans avant de rechuter lorsqu'elle était dans le squat. Depuis son retour dans l'appartement, les punaises n'étaient pas réapparues.

**t.b.** I\_\_\_\_\_ a déclaré avoir hébergé gratuitement D\_\_\_\_\_ lorsque celle-ci avait été confrontée à une infestation de punaises de lit dans son appartement et ce pendant environ deux mois, sauf erreur les mois de février et mars 2013. Elle-même avait pu constater la présence de nombreux cadavres de punaises par terre lors d'un passage chez son amie, peu après qu'une entreprise était intervenue. Il y en avait dans toutes les pièces et c'était assez impressionnant.

**t.c.** J\_\_\_\_\_, locataire depuis huit ans d'un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, a expliqué avoir immédiatement appelé la régie qui avait pris sa demande en considération lors de l'apparition des premières punaises. Il y avait eu de nombreux traitements, sauf erreur trois dans un premiers temps, puis encore deux par la suite, quelques mois après, suite à la réapparition de quelques punaises. Durant toute cette période, elle était restée dans son appartement avec son époux et leurs deux enfants. Elle a précisé qu'il s'agissait d'une invasion plutôt conséquente car les punaises étaient présentes dans toutes les pièces. Elle n'avait pas eu à se débarrasser d'objets ni à les congeler, les traitements avaient été suffisants. A l'heure actuelle, il n'y avait plus de punaises.

**t.d.** K\_\_\_\_\_, technicien en bâtiment auprès de la C\_\_\_\_\_, a déclaré avoir mandaté une entreprise pour procéder au traitement de tous les appartements lorsqu'une locataire avait signalé l'apparition de punaises. En principe, il était conseillé de libérer le logement durant l'intervention, à savoir quelques heures. En principe, les entreprises intervenaient à deux reprises, à deux à trois semaines d'intervalle. D\_\_\_\_\_ avait été absente lors d'une de ces interventions, ce qui n'était pas problématique en soi car il avait été possible de fixer un nouveau rendez-vous.

**t.e.** L\_\_\_\_\_, administrateur de la société G\_\_\_\_\_, a déclaré que l'entreprise avait traité tous les appartements de l'immeuble en plusieurs étapes. Lors des interventions, les locataires étaient priés de quitter la pièce. En cas de sensibilités, il était demandé aux locataires de quitter l'appartement durant l'intervention, à savoir une à quelques heures, mais jamais plus d'une journée. En 39 ans de métier, il n'avait jamais congelé d'affaires. Lorsqu'il y avait des situations catastrophiques, il le conseillait toutefois aux locataires. Dans le cas d'espèce, il avait pris le traitement en cours de route. Lorsqu'il s'était rendu dans l'appartement de D\_\_\_\_\_, il y avait énormément de cadavres de punaises, de sorte que l'on pouvait dire qu'il s'agissait d'un très gros foyer. Cet appartement était le plus contaminé de l'immeuble. Il avait rencontré D\_\_\_\_\_ qui était restée avec lui lors des traitements. Il ne lui avait pas conseillé de quitter l'appartement, ce d'autant plus que ce dernier avait déjà été traité auparavant et qu'il n'avait pas trouvé de punaises vivantes chez elle lors de sa première intervention qui avait eu lieu le 29 mai 2013, mais uniquement des cadavres. Il pouvait détecter lors des interventions la présence de punaises vivantes car l'insecticide employé faisait sortir les punaises de leur cachette. Il y avait toujours deux interventions, raison pour laquelle il avait également fixé la date du 18 juin 2013. Il avait dû fixer des rendez-vous particuliers avec D\_\_\_\_\_ car celle-ci n'était pas toujours présente aux rendez-vous fixés par la régie.

**t.f.** M\_\_\_\_\_, désinfecteur auprès de la société N\_\_\_\_\_, anciennement E\_\_\_\_\_, a précisé afficher des avis dans les immeubles avant les interventions sur lesquels il était spécifié que le locataire devait quitter l'appartement durant l'intervention pendant deux à trois heures de temps. Après, le locataire pouvait revenir dans son appartement, lequel était habitable suite à l'intervention. L'entreprise N\_\_\_\_\_ ne s'occupait pas de congeler les affaires, mais elle le recommandait toutefois aux locataires dans certains cas. Il ne se souvenait pas si cela avait été fait en l'espèce. Il n'avait pas rencontré personnellement D\_\_\_\_\_. Pour lui, le problème était résolu après les interventions qui s'étaient déroulées les 30 et 31 janvier 2013 et les 20 et 21 février 2013. Il se souvenait qu'il y avait également des punaises dans les locaux communs de l'immeuble.

**t.g.** O\_\_\_\_\_, désinfecteur auprès de la société N\_\_\_\_\_, a confirmé que lors des interventions les locataires devaient quitter la pièce, respectivement l'appartement

si toutes les pièces étaient touchées, pendant quatre heures au minimum. Par la suite, le locataire pouvait revenir chez lui et bien aérer l'appartement, suite à quoi celui-ci était habitable. Congeler les affaires était important pour tout ce qui n'était pas lavable à 60°. Il s'agissait de consignes données à chaque fois. Il n'était pas entré chez D\_\_\_\_\_ car elle était absente. Il avait fait deux passages, les 30 et 31 janvier 2013, avait sonné à deux reprises, mais personne ne lui avait ouvert. Il lui semblait qu'après ces interventions le problème était réglé, car la société ne s'était plus rendue sur place. Au vu des photos qui lui étaient soumises (pièces 11 à 13 dem.), il apparaissait qu'il s'agissait d'une infestation importante.

**u.** Par écritures des 26 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été gardée à juger à réception desdites écritures.

### **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). Pour le calcul de la valeur litigieuse devant l'instance d'appel, seules sont donc déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué.

La valeur litigieuse correspond en l'espèce au montant de la réduction du loyer, soit 7'945 fr. (7 x 1'135. fr.), auquel s'ajoute le montant de 3'000 fr. qui était réclamé à titre de dommages-intérêts.

La voie de l'appel est dès lors ouverte.

- 1.2** L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 321 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

- 1.3** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves 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, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Pour les novae improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid 4.2.1).

Le simple fait qu'une information soit disponible sur internet ne suffit pas à la rendre notoire (ATF 138 I 1 consid. 2.4). La recevabilité de la documentation relative aux punaises de lit peut cependant être admise en l'espèce dans la mesure où elle émane d'un établissement public. La réponse du conseil d'Etat du 25 juin 2014 peut également être considérée comme un fait notoire, de sorte qu'elle est recevable. L'attestation médicale du 11 février 2014 est quant à elle irrecevable, l'appelant n'ayant pas expliqué pour quel motif il n'aurait pas été en mesure de la déposer devant le Tribunal.

**1.4** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit.

- 2.** L'appelant conteste le montant et la durée de la réduction de loyer octroyée par le Tribunal, réclamant que celle-ci soit de 100% en raison du fait que D\_\_\_\_\_ avait dû quitter l'appartement entre les mois de février et août 2013 compte tenu du défaut que constituait la présence de punaises.

### **2.1**

**2.1.1** 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).

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 136 III 186 consid. 3.1.1; 135 III 345 consid. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépend des circonstances du cas concret; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 28 juin 2013 consid. 3.2).

**2.1.2** En l'espèce, l'appelant s'est plaint de la présence de punaises de lit dans l'appartement loué. De tels insectes peuvent entraîner des problèmes dermatologiques, voire un stress et leur éradication a nécessité l'intervention d'entreprises spécialisées. Dès lors, la présence de punaises de lit dans l'appartement a empêché la fille du locataire de jouir normalement de la chose louée et constitue un défaut, ce que l'intimée ne conteste d'ailleurs pas.

### **2.2**

**2.2.1** Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée,

---

le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d CO).

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 consid. 11c p. 394). 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 comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque les défauts sont nombreux et affectent l'usage de l'objet loué pendant des périodes différentes, qui se chevauchent néanmoins en partie. Il est alors 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 et les références citées; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. La présence de parasites (cafards, blattes ou souris) constitue un défaut de moyenne importance (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 226; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, 2011, n. 51 p. 198).

Le défaut est en revanche grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Excepté le cas où la chose est totalement inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (AUBERT, in *Droit du bail à loyer*, Bohnet/Montini, éd., 2010, n. 40 ad art. 258 CO; LACHAT, *op. cit.*, p. 225; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *op. cit.*, n. 52 p. 198).

**2.2.2** L'appelant considère que la réduction de loyer doit lui être accordée du 1<sup>er</sup> février au 31 août 2013, D\_\_\_\_\_ n'ayant été informée que le 23 août 2013 de ce que l'appartement n'abritait plus de punaises de lit.

La régie en charge de la gestion de l'immeuble a été informée au début de l'année 2013 de la présence de punaises de lit dans l'immeuble et une entreprise spécialisée est intervenue les 30 et 31 janvier 2013. La réduction de loyer doit ainsi être accordée dès le 1<sup>er</sup> février 2013.

La deuxième intervention de l'entreprise de désinfection dans l'appartement occupé par D\_\_\_\_\_ a été effectuée le 18 juin 2013, date à partir de laquelle plus aucun traitement n'a été effectué. L'efficacité du traitement n'a toutefois pu être

vérifiée que le 16 juillet 2013, lorsqu'un contrôle avec un chien a été réalisé dans l'appartement, de sorte qu'avant cette date, il n'était pas établi que le défaut avait été éliminé, ce qui empêchait l'occupante de l'appartement de pouvoir en jouir pleinement, étant rappelé que les désagréments causés par les punaises de lit sont physiques, mais également psychologiques. Le rapport confirmant l'éradication des punaises de lit a été transmis à la régie le 8 août 2013, laquelle ne l'a communiqué au Conseil de D\_\_\_\_\_ que le 23 août 2013. Ce n'est dès lors qu'à cette date que cette dernière a été informée de la disparition du défaut et pouvait ainsi à nouveau jouir normalement de son appartement. La réduction de loyer devra dès lors être accordée jusqu'à cette date.

**2.2.3** L'appelant soutient qu'une réduction de 100% du loyer doit lui être accordée au motif que l'occupante a dû quitter celui-ci en raison de la présence des punaises de lit.

Il ressort des déclarations concordantes des témoins travaillant pour des entreprises de désinfection que durant le traitement, les occupants d'un appartement infecté doivent quitter la pièce touchée, voire l'appartement si toutes les pièces sont concernées, mais qu'ils peuvent le réintégrer immédiatement après. Il ressort également du témoignage d'une locataire de l'immeuble, qui y habite avec deux enfants et a considéré l'invasion comme plutôt conséquente, qu'elle a continué à occuper son appartement durant la période durant laquelle la présence de punaises de lit avait été constatée. Il a certes été constaté que l'appartement occupé par D\_\_\_\_\_ avait été le plus touché, mais les témoins travaillant pour des entreprises de désinfection n'ont pas pour autant estimé que cela nécessitait qu'elle quitte son logement.

Il résulte de ce qui précède que la présence de punaises de lit dans l'appartement loué n'empêchait pas totalement, d'un point de vue objectif, qu'il puisse être habité et ne nécessitait donc pas que D\_\_\_\_\_ le quitte et s'installe ailleurs. Il ne peut dès lors être considéré qu'une réduction de 100% du loyer doive être accordée.

Cela étant, la présence de punaises de lit constitue un défaut qui peut être qualifié de grave, plus sérieux que la simple présence de blattes. Contrairement à ces dernières, les punaises de lit entraînent de nombreux désagréments, tant physiques, causant des lésions cutanées, que psychologiques, qui empêchent l'occupant du logement concerné de pouvoir jouir de son appartement, en particulier la nuit et entrave ainsi considérablement l'usage de la chose louée. Les désagréments sont d'autant plus importants en l'espèce qu'il s'agit d'un logement de deux pièces de sorte que les possibilités pour le locataire d'occuper de préférence des pièces moins touchées sont limitées. L'appartement litigieux a en outre été considéré comme particulièrement affecté par l'invasion de punaises de lit et il était le plus contaminé de l'immeuble.

Compte tenu du fait que le défaut doit être qualifié de grave, la réduction de loyer de 10% accordée par le Tribunal n'est pas proportionnée. Un taux moyen évalué à 50% sur l'ensemble de la période considérée apparaît en revanche adéquat.

**2.3** En définitive, au vu de ce qui précède, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera partiellement modifié en ce sens qu'une réduction de 50% du loyer mensuel de 1'135 fr. dû par A\_\_\_\_\_ pour l'appartement de deux pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève sera accordée pour la période du 1<sup>er</sup> février 2013 au 23 août 2013.

- 3.** 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 interjeté le 4 décembre 2014 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1217/2014 rendu le 30 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/12038/2013-6.

**Au fond :**

Annule le chiffre 1 du dispositif de ce jugement.

**Cela fait, statuant à nouveau :**

Réduit de 50% le loyer mensuel de 1'135 fr. dû par A\_\_\_\_\_ pour l'appartement de deux pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève pour la période du 1<sup>er</sup> février 2013 au 23 août 2013.

Confirme le jugement pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

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

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

*Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF inférieure à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).*