

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/13484/2010

ACJC/956/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 7 AOÛT 2013

Entre

Monsieur A._____, domicilié _____ (GE), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 15 novembre 2012, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile,

d'une part,

et

B._____ **SA**, _____ (GE), intimée, comparant par Me Jean-François Marti, avocat, quai Gustave-Ador 26, case postale 6253, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.08.2013.

EN FAIT

- A.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 4 janvier 2013, A. _____ (ci-après : le locataire, le défendeur ou l'appelant) a formé appel d'un jugement JTBL/1300/2012, rendu le 15 novembre 2012 par la 4^{ème} Chambre du Tribunal des baux et loyers, communiqué aux parties par plis recommandés du greffe du 22 novembre 2012.

Dans ce jugement, le Tribunal a déclaré valable le congé notifié le 11 mai 2010 par B. _____ SA à A. _____ pour le 31 août 2010 pour l'appartement de 1 pièce au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE), dit qu'aucune prolongation de bail n'a été accordée à A. _____ et débouté les parties de toutes autres conclusions.

- B.** L'appelant conclut à l'annulation du jugement attaqué et à ce que la Cour, statuant à nouveau, principalement, annule le congé du 11 mai 2010, subsidiairement, lui accorde une pleine et entière prolongation de bail d'une durée de 4 ans, échéant au 31 août 2014, et plus subsidiairement, renvoie la cause au Tribunal des baux et loyers pour l'inviter à compléter l'état de fait, notamment par l'audition du témoin figurant sur la liste en prorogation d'enquêtes du 14 juin 2012, ainsi que par toute mesure probatoire utile relative aux inondations survenues dans l'immeuble après le congé litigieux, en particulier en 2012.
- C.** Dans son mémoire de réponse à l'appel déposé au greffe de la Cour de justice le 7 février 2013, l'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.
- D.** Par avis du 19 février 2013, la Cour de justice a indiqué aux parties que la cause était mise en délibération et qu'une décision serait rendue ultérieurement.
- E.** Par courrier déposé au greffe de la Cour de justice le 13 mars 2013, l'appelant a persisté dans ses conclusions du 4 janvier 2013 et produit une pièce supplémentaire, soit un avis distribué à tous les locataires de l'immeuble _____ (GE), à fin février ou début mars 2013, indiquant qu'en raison d'un problème d'inondation dans les caves, la régie avait besoin des clés de toutes les caves pour les ouvrir, y entrer et faire les réparations nécessaires, de sorte que le concierge demandait à être contacté par les locataires ou à ce qu'ils lui laissent leurs clés avec l'indication de leurs coordonnées.

Il a allégué que les inondations continuaient à se produire dans l'immeuble.

- F.** Par courrier déposé au greffe de la Cour de justice le 21 mars 2013, l'intimée s'en est rapportée à justice s'agissant de la recevabilité des déterminations et de la nouvelle pièce produite le 13 mars 2013, précisant d'une part que l'inondation des caves dont le locataire faisait état n'avait aucune incidence sur l'issue du litige et

que d'autre part, l'inondation serait le résultat de la présence de pierres et divers autres résidus dans les conduites, en suite de travaux effectués par la ville dans le secteur, de sorte que les circonstances alléguées nouvellement par l'appelant étaient non pertinentes s'agissant du congé litigieux.

G. Par courrier déposé au greffe de la Cour le 25 mars 2013, l'appelant a indiqué qu'une cause mise en délibération n'équivalait pas à une cause tranchée, de sorte que les faits nouvellement allégués pouvaient et devaient par conséquent être pris en considération. L'explication donnée par la bailleresse s'agissant de la nouvelle inondation était contestée, cette dernière n'ayant pas entretenu l'immeuble depuis 1954 et les inondations ne pouvant toujours être le fait de tiers.

H. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

Les parties sont liées par contrat de bail à loyer du 11 juin 2002, portant sur un appartement de 1 pièce n° 226, situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ (GE).

Le bail a pris effet au 1^{er} juillet 2002, pouvant être résilié avec un préavis de trois mois pour chaque mois de l'année, à l'exception du mois de décembre.

Le loyer initial a été fixé à 9'360 fr. par année, avec des frais annexes de 247 fr. 80 par année et des acomptes provisionnels de chauffage de 600 fr. par an.

Aussi, le loyer brut s'élève à 850 fr. 65 par mois.

Le procès-verbal d'état des lieux d'entrée effectué le 27 juin 2002 indique que l'appartement a été refait à neuf avant l'entrée du locataire, toutes les installations étant indiquées comme «en ordre», à l'exception d'un réglage à faire sur la porte de la salle de bains pour lui permettre de se fermer.

Le 18 décembre 2009, C._____ Sàrl a adressé une facture à D._____ SA, régie en charge de la gestion de l'immeuble litigieux, concernant des travaux d'installations sanitaires effectués entre les 21 septembre et 8 décembre 2009. Il s'était agi d'une fuite d'eau au plafond du hall d'entrée de l'immeuble, provenant des étages supérieurs, à savoir au 3^{ème}, d'un débordement des écoulements de la salle de bains qui avait nécessité le tringlage de la caisse siphonide et la mise en place de dérivations, ainsi qu'au 2^{ème}, d'une importante humidité dans la salle de bains, où aucune ventilation primaire n'existait, ce qui avait nécessité qu'une ouverture soit effectuée dans la gaine technique pour évacuer l'humidité. Les joints du carrelage au sol étaient à refaire, le locataire ayant renversé à deux reprises de l'eau qui avait coulé dans le hall d'entrée au 1^{er} étage et à l'entresol. Des dégâts étaient mentionnés au 2^{ème}, relativement à la peinture et aux joints de la salle de bains, ainsi qu'au mur de la gaine technique et au 1^{er}, s'agissant du plafond du hall d'entrée de la salle de bains et du parquet de la cuisine, ainsi que du placard du hall d'entrée, comme à l'entresol, relativement au plafond de l'entrée.

Par courrier du 11 janvier 2009, (recte : 2010), la régie s'est adressée au locataire de l'appartement litigieux pour lui indiquer que suite à une récente visite de son appartement, il avait été constaté que celui-ci n'était pas entretenu et se trouvait dans un état déplorable. Aussi, en application de l'art. 257f al. 1 CO, il était invité à maintenir l'appartement qu'il occupait en bon état, faute de quoi les frais de remise en état lui seraient facturés ou son bail serait résilié.

Le 24 février 2010, l'entreprise E._____, peinture-décoration-papiers-peints, a adressé une facture à D._____ SA, relativement à des travaux effectués du 19 au 24 février. Ces travaux avaient été exécutés dans le studio situé au 1^{er} étage, en dessous du studio litigieux, et avaient consisté en la réfection du plafond, de deux murs, ainsi que dans les WC, du plafond et de deux murs également.

Le 5 mars 2010, F._____, entreprise de carrelage et maçonnerie, a adressé sa facture à D._____ SA, pour des travaux effectués dans le studio litigieux, entre les 16 et 22 février, dans la salle de bains, à savoir le nettoyage des carreaux au sol et sur les murs, le contrôle des joints, la réfection des joints de silicone sur le pourtour de la baignoire, ainsi qu'entre le sol et les murs, et dans l'entrée, à savoir le remplacement des anciens parquets après pose de déshumidificateurs pendant 4 jours et l'exécution d'une chape sèche pour poser un carrelage sur 2m2.

Le 4 mai 2010, G._____, entreprise de ferblanterie-installations sanitaires-plomberie, a adressé un rapport à D._____ SA, s'agissant d'une infiltration au plafond du bureau situé au 1^{er} étage de l'immeuble, suite à une infiltration d'eau provenant du studio litigieux. Ce rapport indique que le locataire prendrait sa douche à même le sol de la salle de bains et que lors du passage de l'entreprise, il avait pu être constaté que les murs et le sol de la salle de bains étaient détremés. Un contrôle des installations sanitaires avait été effectué, le locataire du 2^{ème} ayant été avisé de faire attention lors du nettoyage de la salle de bains et de prendre sa douche dans la baignoire. Des travaux de remise en état du plafond de la salle de bains du 1^{er} étage devaient être entrepris.

Par avis de résiliation du bail du 11 mai 2010, la bailleuse a mis fin au contrat portant sur le studio litigieux avec effet au 31 août 2010, sans indication de motif.

Le 15 juin 2010, le locataire a contesté cette résiliation du bail non motivée et selon lui, injustifiée. Il a indiqué que l'immeuble était négligé et mal entretenu afin d'éviter des coûts.

Le 7 décembre 2010, C._____ Sàrl est à nouveau intervenue dans l'appartement litigieux, son rapport adressé à la régie indiquant qu'aucune fuite n'avait été constatée s'agissant de l'alimentation et de l'écoulement d'eau de la salle de bains. Dans cette pièce, une forte concentration d'humidité était présente, ainsi qu'un manque de ventilation. Des joints de carrelage du sol étaient défectueux. De l'eau était répandue régulièrement sur le sol et traversait la dalle, ce qui provoquait des

dégâts au plafond de l'appartement situé en-dessous. Lors des trois passages de l'entreprise, la salle de bains en question était toujours trempée et l'appartement était en mauvais état. Le même jour, cette entreprise a adressé la facture à la régie, pour des travaux d'installation sanitaire effectués les 28 octobre, 10 et 22 novembre 2010. Ils étaient relatifs à la dépose des raccords de la batterie de bain afin de contrôler l'étanchéité des alimentations, ainsi qu'à l'ouverture du muret de la baignoire pour contrôler l'étanchéité de l'écoulement et le joint de silicone sur le pourtour. Tout était en ordre. Lors d'un nouveau passage dans la salle de bains, il y avait toujours de l'humidité partout, le rapport du même jour étant cité en référence. Des dégâts sur le plafond de l'appartement situé en-dessous et sur le muret de la baignoire étaient signalés.

Par courrier du 11 janvier 2011, le mandataire du locataire a sollicité l'indication du motif du congé.

Le 26 janvier 2011, la régie a répondu que le bail avait été résilié en raison des nombreux dégâts d'eau provoqués par le locataire depuis décembre 2009 et de l'état déplorable dans lequel se trouvait son appartement, étant précisé que lors de chaque intervention pour recherche de fuites, les entreprises sanitaires avaient pu constater que la salle de bains était anormalement détremmée, comme si quelqu'un prenait sa douche à même le sol.

Par décision n° 25, rendue le 28 février 2011, la Commission de conciliation en matière de baux et loyers a annulé le congé, considérant que le motif donné par la bailleuse n'avait pas été prouvé par cette dernière. La bailleuse s'était référée au rapport du 4 mai 2010 précité et invoquait l'état déplorable d'entretien de l'appartement, alors que le locataire avait contesté les accusations portées contre lui et indiqué qu'en décembre 2010, une entreprise de plomberie avait constaté, après l'ouverture du muret de la baignoire, que les fuites provenaient de la tuyauterie située en-dessous.

Le 10 mars 2011, la bailleuse a porté la cause par devant le Tribunal des baux et loyers, en introduisant une demande en validation de congé. Elle s'est référée aux différentes interventions rendues nécessaires par les dégâts d'eau constatés dans le studio litigieux, au vu des différents rapports rendus par les entreprises susmentionnées. Elle a persisté à soutenir que vu la répétition des faits et la persistance du locataire à ne pas user de la chose louée avec le soin nécessaire, elle s'était vu contrainte de résilier le contrat de bail.

Le 9 juin 2011, une audience de comparution personnelle des parties a eu lieu. La représentante de la régie a indiqué qu'entre décembre 2009 et décembre 2010, il y avait eu quatre à cinq dégâts d'eau dans l'immeuble. Les entreprises avaient constaté que la salle de bains du locataire était anormalement humide et inondée. Elle-même avait pu constater personnellement lors d'une visite des lieux que le

logement était mal entretenu et très sale. Suite aux allégués du locataire, elle contestait qu'il y ait eu des dégâts d'eau fréquents à tous les étages et que la colonne principale soit en très mauvais état. Un dégât d'eau était survenu au 6^{ème} étage, l'automne précédent, à cause d'une rupture de conduite. Elle contestait que l'immeuble datait de 1954.

Le locataire a contesté les griefs qui lui étaient adressés, expliquant que sa salle de bains était dépourvue de ventilation, ce qui expliquait l'humidité constatée. Plusieurs entreprises sanitaires étaient intervenues, sans pouvoir identifier l'origine des dégâts d'eau. L'entreprise C._____ avait finalement découvert une fuite d'une canalisation en cassant le mur qui entourait la baignoire. Il y avait eu de très nombreuses fuites d'eau dans l'immeuble, à tous les étages. Selon le concierge, la colonne principale serait «pourrie». Le trou dans le mur réalisé par l'entreprise C._____ n'avait toujours pas été rebouché. Le mur de sa cuisine qui était mitoyen à la salle de bains était fissuré, ce qui serait la conséquence d'une fuite d'eau. Le sol de la salle de bains était recouvert de carrelage. Même s'il avait pu lui arriver de renverser de petites quantités d'eau sur le sol, il était incompréhensible que cela ait pu traverser le carrelage pour occasionner des dégâts à l'appartement du dessous. D'une manière générale, l'immeuble était en mauvais état d'entretien.

Par mémoire réponse du 22 août 2011, le locataire a conclu à l'annulation de la résiliation et subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans. Il a contesté être à l'origine des différentes infiltrations d'eau intervenues dans l'immeuble, se référant aux fuites intervenues en raison des débordements des écoulements de la salle de bains du 3^{ème} étage. Dans sa propre salle de bains, il avait simplement été relevé qu'il existait une importante humidité, sans aucune ventilation primaire et que les joints du carrelage du sol étaient à refaire, ces défauts n'étant pas de sa responsabilité. Il avait renversé à deux reprises de l'eau dans sa salle de bains, par mégarde, ayant séché le sol immédiatement. Si d'aventure il y avait eu une fuite d'eau due au renversement de ces deux seaux d'eau, cela démontrerait qu'il y avait un problème d'étanchéité au niveau du sol. Lorsqu'un ouvrier était intervenu en décembre 2010, il avait constaté une fuite d'une canalisation en dessous de la baignoire, ce qui n'avait jamais été fait auparavant. Lui-même n'avait jamais fait l'objet d'aucun reproche relatif à des fuites d'eau jusqu'en décembre 2010, alors qu'il était locataire depuis 2002. Il n'avait jamais fait preuve de négligence dans l'utilisation de son appartement. L'immeuble était vétuste et l'origine des dégâts identifiée en décembre 2010 était relative à un problème de colonne dont il n'était pas responsable. Les canalisations devaient également être refaites. Le défendeur a produit différentes photographies, non datées, du trou fait dans le muret encadrant la baignoire de sa salle de bains, du mur de la cuisine mitoyen à celui de la salle de bains, de l'intérieur de l'armoire de la salle de bains, ainsi que du mur à l'extérieur de la salle de bains. Il ressort de ces deux dernières photographies, que d'importantes traces d'humidité sont appa-

rentes sur ces installations, la peinture étant clairement endommagée et tachée, comportant même des moisissures.

Le Tribunal a ordonné l'ouverture d'enquêtes.

H._____, responsable d'agence auprès de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, a confirmé le motif du congé invoqué sur le courrier du 26 janvier 2011, dont il était signataire. A l'occasion des dégâts d'eau survenus dans l'appartement situé en-dessous de celui du défendeur, il s'était rendu dans l'appartement de celui-ci, avant le 5 décembre 2009.

A cette occasion, il avait rencontré le locataire et celui-ci lui avait indiqué qu'il y avait un seau d'eau qui s'était renversé dans la salle de bains. Sur interpellation du conseil du défendeur, il ne pouvait pas affirmer que c'était bien lui qu'il avait vu lors de la visite de l'appartement, cette personne lui ressemblant cependant fortement. A la question de savoir combien de personnes occupaient le logement, cette personne lui avait répondu deux. Sur place, il avait également constaté que l'appartement était très sale, à la limite de l'insalubrité. Pendant la période où il s'était occupé de l'immeuble, soit de septembre 2009 à fin décembre 2010, aucun autre dégât d'eau dans l'immeuble n'avait été porté à sa connaissance. En revanche, concernant l'appartement litigieux, la locataire du dessous s'était plainte d'autres dégâts d'eau survenus postérieurement à décembre 2009. Le courrier adressé au locataire, daté du 11 janvier 2009 (recte : 2010), date erronée quant à l'année, faisait suite à sa visite de l'appartement qui avait eu lieu début décembre 2009. Il existait dans l'immeuble un système de ventilation en toiture avec extraction d'air dans les salles de bains. A supposer que la ventilation ait été défectueuse, le problème aurait été constaté non pas dans le seul appartement du défendeur, mais dans toute la montée.

F._____, carreleur indépendant, a confirmé sa facture du 5 mars 2010, relative à l'intervention datant de février 2010 dans l'appartement litigieux. Il avait contrôlé les joints autour de la baignoire qui devaient être refaits car en mauvais état. Le parquet à l'entrée de l'appartement avait été remplacé par du carrelage car il était pourri. L'état défectueux du parquet était causé par l'humidité excessive. Il n'était pas intervenu dans l'immeuble avant fin 2009. En 2011, il avait à nouveau été mandaté par la régie pour intervenir dans le même appartement, mais n'avait pu exécuter cet ordre car le locataire lui avait indiqué qu'il devait préalablement consulter son avocat. Cet ordre concernait la fermeture d'un trou dans la salle de bains et la pose d'un portillon sous la baignoire pour permettre au plombier de rechercher une éventuelle fuite. Il avait eu l'occasion d'intervenir dans d'autres appartements de l'immeuble, concernant les dégâts d'eau. En revanche, il n'avait pas constaté de problème d'humidité excessive dans les autres appartements. Ses interventions avaient eu lieu en 2010 et 2011, dans des appartements situés en face de celui du défendeur. Il ne se souvenait plus quels étaient les étages concer-

nés. Les dégâts en question étaient dus à des fuites d'eau provenant des colonnes d'alimentation qui étaient défectueuses. Le carrelage de la salle de bains de l'appartement du 2^{ème} étage n'était pas neuf. Par ailleurs, il avait constaté qu'il n'y avait pas de rideau de douche. Le locataire lui avait indiqué avoir renversé de l'eau accidentellement. Pour lui, cela ne pouvait pas expliquer l'état du parquet à l'entrée.

E._____, peintre indépendant, a confirmé la facture du 4 février 2010, relative à une intervention qui avait eu lieu le même mois dans un appartement du 1^{er} étage. Il était intervenu à une autre reprise dans ce même appartement mais ne se souvenait plus si c'était avant ou après février 2010, relativement aux mêmes travaux de remise en état suite à des dégâts d'eau. Il s'était rendu dans l'appartement du 2^{ème} étage, sans avoir été chargé d'identifier la cause du dégât d'eau et avait juste constaté qu'il n'y avait pas de rideau de douche dans la salle de bains, ce qui pourrait expliquer les dégâts constatés dans l'appartement du dessous. Il intervenait régulièrement dans l'immeuble pour des travaux d'entretien et ne pouvait plus préciser si certains de ces travaux étaient consécutifs à des dégâts d'eau.

G._____, responsable d'une entreprise de ferblanterie-plomberie, a confirmé avoir été mandaté en avril 2010 pour intervenir dans l'immeuble litigieux. Il ne s'y était pas rendu lui-même mais avait dépêché un de ses employés. Le motif de l'intervention était des infiltrations d'eau au plafond du 1^{er} étage, provenant du 2^{ème} étage. Dans l'appartement du 2^{ème} étage, il avait été constaté qu'il n'y avait pas de problème au niveau des installations sanitaires mais que le sol de la salle de bains était trempé. L'employé qui s'était rendu sur place lui avait rapporté que le locataire lui aurait dit qu'il prenait sa douche au milieu de la salle de bains. L'employé avait constaté que le sol de la salle de bains était mouillé; cela laissait supposer qu'une grande quantité d'eau avait été répandue et pourrait suffire à causer des infiltrations car, hormis le carrelage, le sol n'était pas étanche; l'eau pouvait s'infiltrer par les joints en ciment; généralement, les sols des salles de bains n'étaient pas étanches. Le mandat de son entreprise consistait à identifier l'origine de l'infiltration d'eau au 1^{er} étage. Son technicien avait passé environ une demi-heure sur place. Au 1^{er} étage, il avait constaté des taches au plafond de la salle de bains. L'infiltration ne pouvait provenir que de l'appartement du second étage situé directement au-dessus. Au 2^{ème} étage, l'employé avait contrôlé les appareils sanitaires qui ne présentaient aucun défaut. Il n'y avait aucune tache au plafond au 2^{ème} étage, ce qui permettait également d'exclure que l'infiltration provienne d'un étage supérieur. Son entreprise était amenée à intervenir fréquemment dans l'immeuble, pas uniquement pour des problèmes d'infiltrations.

I._____, directeur de l'entreprise C._____ Sàrl, a indiqué bien connaître l'immeuble litigieux, son entreprise étant souvent appelée à y intervenir pour des dégâts d'eau ou d'autres problèmes. Les deux personnes qui s'étaient rendues sur

place en 2009 étaient J._____ qui ne travaillait plus pour lui et K._____. La facture établie en décembre 2009 concernait une intervention relative au débordement des écoulements de la salle de bains dans un appartement au 3^{ème} étage, dû à la caisse siphonide, c'est-à-dire la grille au sol de la salle de bains qui était bouchée. Cela avait provoqué des dégâts d'eau tant dans l'appartement du 2^{ème}, que dans celui du 1^{er}. Confirmant son rapport du 7 décembre 2010, relatif à une nouvelle intervention dans l'appartement du 2^{ème} étage, il avait été constaté une forte condensation et une humidité excessive dans la salle de bains dues à l'absence de ventilation. Il y avait également de l'eau répandue sur le sol. En 2009, son entreprise était intervenue à plusieurs reprises entre le 21 septembre et le 8 décembre. Comme de l'eau coulait jusqu'au sous-sol, ils étaient remontés dans les étages jusqu'à trouver l'origine du problème, lequel venait du 3^{ème}.

K._____, monteur sanitaire employé auprès de l'entreprise C._____ Sàrl, a indiqué que son collègue, J._____, s'était rendu dans l'immeuble litigieux pour un problème de dégât d'eau. Lui-même ne s'y était rendu qu'une seule fois, sans pouvoir en préciser la date. Il était alors allé dans l'appartement du défendeur au 2^{ème} étage et avait constaté qu'il y avait des gouttes qui tombaient du plafond dans la salle de bains. Le sol était également mouillé. La salle de bains ne comportait pas une bonne ventilation. Des recherches avaient été effectuées sous la baignoire pour identifier l'origine de la fuite d'eau, ce qui avait nécessité de casser la courette. Le siphon de la baignoire fuyait un peu. En revanche, aucune autre fuite d'eau n'avait été trouvée. Il y avait de l'eau jusqu'au salon. Par la suite, une fuite sur la même colonne avait été identifiée au 6^{ème} étage. Les gouttes d'eau au plafond ne provenaient pas d'une infiltration d'eau des étages supérieurs mais de la condensation due à une mauvaise ventilation. Il n'était pas au courant d'une fuite d'eau au 3^{ème} étage. Ce n'était pas la première fois que des fuites d'eau se produisaient dans l'immeuble. Il y avait eu des dégâts d'eau plus importants que celui pour lequel il était intervenu. Il s'agissait de tuyaux qui fuyaient sur les colonnes d'eau à différents étages. La photographie du mur extérieur de la salle de bains, produite par le défendeur, montrait que le mur était endommagé en bas, ce qui avait fait penser que l'eau venait de la chape et non d'en-haut. C'est ainsi que les recherches avaient été orientées sous la baignoire. L'appartement du défendeur était en très mauvais état en raison des problèmes d'humidité. Dans la salle de bains, son collègue avait fait un petit trou au plafond qui avait permis d'améliorer la ventilation. A son souvenir, il n'y avait pas de rideau de douche dans la salle de bains du défendeur. Il n'en était toutefois pas 100% sûr. En dehors du siphon de la baignoire qui fuyait un peu, aucune autre fuite n'avait été trouvée telle qu'un tuyau percé. Le seul siphon qui fuyait ne pouvait pas être à l'origine du degré d'humidité constaté dans l'appartement en cause. Il avait eu l'occasion de se rendre dans la salle de bains de l'appartement du 6^{ème} étage. Aucune des salles de bains n'était pourvue d'un système adéquat de ventilation. Néanmoins, il n'y avait pas constaté les mêmes problèmes que dans l'appartement du défendeur.

Sur quoi, le Tribunal a fixé un délai aux parties pour déposer des listes de témoins en prorogation d'enquêtes.

La demanderesse n'a déposé aucune liste dans le délai imparti.

Le défendeur a sollicité l'audition d'un employé de L._____ SA qui serait intervenu en 2012 dans l'immeuble en cause et sollicité du Tribunal qu'il ordonne à la bailleresse de requérir les nom et prénom exacts de cet employé.

Par ordonnance du 21 juin 2012, le Tribunal a constaté avoir d'ores et déjà procédé à l'audition de six témoins et, procédant par appréciation anticipée des preuves, a déclaré les enquêtes closes. Il a noté que l'audition du témoin supplémentaire sollicitée par le défendeur ne paraissait pas de nature à contribuer à l'établissement des faits pertinents, le témoin en question n'étant prétendument intervenu dans l'immeuble qu'en 2012, alors que le congé litigieux datait de 2010.

Par conclusions après enquêtes du 14 septembre 2012, le défendeur s'est référé aux enquêtes et a persisté dans ses conclusions principales et subsidiaires sollicitant encore que la réouverture des enquêtes soit ordonnée, notamment l'audition de la personne figurant sur sa liste de témoins en prorogation d'enquêtes du 14 juin 2012. Il a souligné que cette audition permettrait de prouver que les inondations étaient dues à la vétusté des colonnes et de la tuyauterie en général qui avaient continué de plus belle, bien entendu sans que cela lui soit imputable dans une quelconque mesure.

Dans ses conclusions motivées après enquêtes du 17 septembre 2012, la demanderesse a repris les déclarations des témoins en faveur de ses propres conclusions, dans lesquelles elle a persisté.

Lors de l'audience de plaidoiries du 27 septembre 2012, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions respectives, la demanderesse s'opposant à la réouverture des enquêtes sollicitées par le défendeur.

- I. En tant que de besoin pour la résolution du litige, l'argumentation des parties de même que la motivation du jugement attaqué seront repris en tant que de besoin dans la partie «EN DROIT» ci-dessous.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er 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 appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1er janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

2. 2.1. La décision entreprise est une décision finale, susceptible d'appel si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins, étant relevé qu'aucun des cas excluant l'appel (art. 309 CPC) n'est réalisé (art. 308 al. 1 lit. a et 308 al. 2 CPC).

2.2. La jurisprudence relative à la valeur litigieuse dans le cadre de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral est aussi applicable au CPC, qui est régi par les mêmes principes (LCHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, chiffre 2.4.2, p. 47).

Ainsi, dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre ici en considération la période de protection de 3 ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (Arrêt du Tribunal fédéral 4A_217/2007 du 4 septembre 2007, consid. 1; LCHAT, op. cit., chiffre 2.4.3, page 49).

2.3. En l'espèce, le loyer annuel fixé en dernier lieu s'élève à 10'207 fr. 80, de sorte que la valeur litigieuse minimale de 10'000 fr., prévue pour l'appel, est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

2.4. Les litiges portant sur des baux à loyer d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les congés ou la prolongation du bail, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

En procédure simplifiée, comme en procédure ordinaire, le délai d'appel est de 30 jours (art. 311 al. 1 et 314 al. 2 CPC a contrario).

En application de l'art. 145 al. 1 lettre c CPC, le délai d'appel ne court pas du 18 décembre au 2 janvier inclus.

L'acte d'appel doit être écrit et motivé et répondre aux conditions des art. 130 et 131 CPC. L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de faits et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel (LCHAT, op. cit., chiffre 5.2.3.1, p. 186).

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

2.5. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, L'appel et

le recours, in Procédure civile suisse, les grands thèmes pour les praticiens, 2010, p. 349 n. 121).

3. La Cour examine, en principe, d'office la recevabilité des pièces produites en appel (REETZ/HILBER, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 26 zu 317).

3.1. 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 diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

La partie qui entend se prévaloir de faits ou moyens de preuve nouveaux doit le faire dès que possible ce qui, la plupart du temps, coïncidera avec l'introduction du mémoire d'appel, respectivement avec le dépôt de la réponse, cas échéant avec la présentation d'un appel joint et de la réponse à ce dernier. A supposer que la connaissance de ces faits survienne postérieurement à ces échanges d'écritures, il incombera à la partie concernée d'intervenir auprès de l'instance d'appel au plus vite dans la phase des débats (JEANDIN, ibidem, n. 7 ad art. 317 CPC).

3.2. Dans le cas d'espèce, l'appelant a produit une pièce nouvelle en dehors du délai d'appel, en relation avec des faits survenus en février, mars 2013.

Il s'agit incontestablement de faits et pièce nouveaux.

L'appelant les a fait valoir dès que possible dès qu'il en a eu connaissance.

Cela étant, son intervention a eu lieu un mois après que l'avis du greffe informant les parties de ce que la cause était mise en délibérations soit notifié, soit alors que la procédure d'appel ne se trouvait plus dans la phase des débats depuis plusieurs semaines.

Admettre ces faits et pièce nouveaux à ce stade de la procédure reviendrait à permettre aux parties d'obtenir la réouverture de l'instruction de la cause de manière incessante, au gré de l'apparition d'éléments nouveaux, ce qui n'est pas admissible.

Au vu de ce qui précède, les faits et pièce nouveaux produits par l'appelant sont irrecevables.

4. Le premier grief de l'appelant vise le fait que le Tribunal des baux et loyers ait validé le congé, alors qu'il fallait considérer celui-ci comme contraire aux règles

de la bonne foi. Il invoque en parallèle la constatation inexacte et arbitraire des faits.

4.1. Un bail de durée indéterminée, s'agissant d'un bail reconductible tacitement (cf. art. 255 al. 3 CO), peut être résilié en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus (art. 266a al. 1 CO).

La liberté du bailleur de mettre un terme au contrat trouve toutefois une limite dans l'obligation d'agir conformément aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, cette protection accordée au locataire procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC; ATF 120 II 31 consid. 4a, p. 32; 120 II 105 consid. 3a, p. 108). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus «manifeste» au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 105 consid. 3a, p. 108). Il faut considérer comme contraire aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 31 consid. 4a p. 32 s.).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4C.176/2004 du 8 septembre 2004 consid. 2.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer la volonté réelle au moment déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6, repris dans l'arrêt 4A_518/2010 du 16 décembre 2010, consid. 2.4.1).

Il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 consid. 4.1 p. 119; 120 II 105 consid. 3c p. 111). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (arrêts du Tribunal fédéral 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 3.1; 4A.345/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.4.3; 4C.170/2004 du 27 août 2004 consid. 2.1).

Afin que les parties puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé sur demande (art. 271 al. 2 CO; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2). Le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés et peut tout au plus les préciser (arrêts du Tribunal fédéral 4C.61/2005 consid. 4.3.2 = SJ 2006 chiffre I, p. 34; 4C.131/2003 consid. 3.1 = MP 2004, page 55).

Pour dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi, il faut tout d'abord en déterminer le motif réel, ce qui relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192).

4.2. In casu, en utilisant la formule prescrite par l'art. 266l al. 2 CO, la bailleuse a résilié le contrat pour son échéance, sans indication de motif, tout en respectant le délai de préavis de trois mois.

Le motif du congé a été indiqué suite à la contestation du congé notifié le 11 mai 2010, soit par courrier du 26 janvier 2011, après que le locataire l'ait expressément demandé.

Ce motif, à savoir les dégâts provoqués par le locataire dans son appartement, n'a pas varié depuis.

Le locataire a contesté la véracité du motif invoqué, soutenant qu'il s'agissait d'un prétexte et que le congé avait été donné contrairement aux règles de la bonne foi, la bailleuse tentant en réalité de lui faire supporter les dégâts d'eau survenus en raison de la vétusté des installations de l'immeuble, en particulier des colonnes de chute.

Il est vrai qu'aucun dégât d'eau n'a été constaté en 2002 et fin 2009, pouvant être mis à charge du locataire.

Il est exact également que de nombreuses inondations sont intervenues dans l'immeuble, sur la même colonne de chute, de même que dans des appartements situés en face de celui de l'appelant.

Différentes entreprises ont confirmé être intervenues, notamment pour des dégâts d'eau, dans l'immeuble, de sorte qu'il apparaît probable que les colonnes de même que les canalisations et tuyauteries se trouvent dans un certain état de vétusté.

Il apparaît encore qu'un défaut de ventilation existe dans la salle de bains de l'appartement de l'appelant.

Cela étant, il a également été établi dans le cadre de l'instruction de la cause que l'appelant était responsable de la présence d'eau, et non seulement d'humidité, sur le sol de sa salle de bains, celui-ci ayant été qualifié de détrempé par plusieurs personnes intervenues.

Les seaux d'eau que l'appelant aurait renversé par mégarde à deux reprises selon ses allégations ne peuvent pas expliquer les dégâts présents jusqu'au salon.

Il est également ressorti des enquêtes que l'appartement de l'appelant se trouvait dans un mauvais état d'entretien de manière générale.

Il a encore été établi en enquêtes que les dégâts ayant nécessité le remplacement du parquet de l'entrée par du carrelage, la première installation étant qualifiée de «pourrie» par le technicien intervenu, ne pouvaient pas avoir été provoqués par la seule humidité usuelle présente dans la salle de bains.

Par ailleurs, le défaut de ventilation reconnu dans la salle de bains de l'appelant existe également dans les autres appartements de l'immeuble, sans que les mêmes dégâts dus à l'humidité excessive ne s'y soient produits de ce fait.

Les témoins intervenus sur place ont aussi confirmé que la petite fuite provenant du siphon de la baignoire n'avait pas pu engendrer d'inondation comme celle constatée dans l'appartement litigieux.

Deux témoins ont constaté l'absence de rideau de douche dans la salle de bains.

Au vu de ce qui précède, étant rappelé qu'un congé ordinaire peut être notifié pour l'échéance du contrat et repose sur un motif conforme à la vérité lorsqu'on ne peut pas le considérer comme un prétexte ou consacrant une disproportion évidente des intérêts en présence, il convient de constater que l'instruction de la cause a permis d'établir la responsabilité prépondérante de l'appelant dans le défaut d'utilisation conforme de l'objet mis en location, de sorte que la bailleuse était en droit de procéder à la résiliation du contrat.

Le grief de l'appelant portant sur la constatation inexacte et arbitraire des faits tombe à faux.

5. L'appelant invoque également une violation de l'art. 8 CCS, en ce sens que le Tribunal a retenu sa responsabilité dans les dégâts survenus dans son appartement, alors qu'il a refusé d'entendre le dernier témoin cité, à savoir un employé de SOS SANITAIRES SA, intervenu dans l'immeuble en 2012, ce qui l'aurait conduit à un autre résultat.

5.1. Pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 123 III 35 consid. 2d), l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve - sous réserve d'une règle spéciale instituant une présomption - et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 127 III 519 consid. 2a p. 522; 126 III 189 s. consid. 2b; 125 III 78 consid. 3b p. 79).

Il a été également déduit de l'art. 8 CC un droit à la preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a; 122 III 219 consid. 3c p. 323) et à la contre-preuve (ATF 126 III 315 consid. 4a; 120 II 393 consid. 4b p. 397). En effet, l'art. 8 CC, qui constitue une règle sur le fardeau de la preuve, serait éludé si le juge admettait (ou écartait) un fait contesté sans aucun raisonnement ni aucun commencement de preuve dans ce sens (CORBOZ, Le recours en réforme au Tribunal fédéral, SJ 2000 II p. 41).

Il faut encore rappeler que l'art. 8 CC ne détermine pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a). Il ne s'oppose pas à ce que le juge renonce à une mesure probatoire à la suite d'une appréciation anticipée des preuves (ATF 126 III 315 consid. 4a; 122 III 219 consid. 3c p. 323). Il ne dicte pas non plus comment le juge peut forger sa conviction (ATF 128 III 22 consid. 2d; 127 III 248 consid. 3a, 519 consid. 2a p. 522).

5.2. En l'espèce, il n'apparaît pas que le Tribunal des baux et loyers aurait renversé le fardeau de la preuve. Il a retenu que la partie demanderesse, en produisant des pièces et en apportant des témoignages, avait fourni les preuves qui lui incombaient. Pour qu'il ait eu à appliquer les règles sur le fardeau de la preuve, il aurait fallu que le Tribunal parvienne à la conclusion qu'un point de fait pertinent était douteux, ce qui n'est pas le cas. Il s'est convaincu, notamment par les enquêtes que la cause des inondations et des dégâts y relatifs relevait du comportement des occupants de l'appartement, ce qui justifiait le congé notifié en conséquence.

Le Tribunal est parvenu à une conviction en analysant l'ensemble des éléments dont il disposait. Dans ces circonstances, on ne saurait dire qu'il a admis un fait contesté sans aucun raisonnement ni aucun commencement de preuve.

Savoir si le Tribunal a correctement analysé les éléments qui lui étaient soumis est une question qui ne ressortit pas à l'art. 8 CC. Elle relève de l'appréciation des preuves, dont on a vu plus haut que celle qui a été effectuée n'est pas contestable.

Le Tribunal a certes refusé d'entendre le dernier témoin cité par l'appelant, alors que ce dernier avait obtenu un délai pour ce faire.

De jurisprudence constante, il est possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes, lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, qu'il résulte déjà de constatations versées au dossier, lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole les droits des parties, en particulier le droit d'être entendu, que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge procède, est entachée d'arbitraire (cf. ACJC/1817/2012 du 17 décembre 2012).

En l'espèce, le Tribunal a procédé à une appréciation anticipée des preuves, qu'il a dûment motivée dans son ordonnance du 21 juin 2012, de manière non critiquable.

Au vu de ce qui précède, le congé notifié le 11 mai 2010 pour le 31 août 2010 devait être validé.

- 6.** A titre subsidiaire, l'appelant a sollicité l'octroi d'une prolongation pleine et entière de quatre ans, contestant l'appréciation effectuée par le Tribunal.

6.1. Pour déterminer, dans les limites légales, la durée de la prolongation du bail, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (art. 272 al. 2 CO).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 consid. 2 p. 123 s.). Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, qui est de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230). Il se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 196).

6.2. En l'espèce, il sied de constater que l'appelant n'a justifié d'aucune démarche effectuée en vue de trouver une solution de relogement.

Le fait de savoir s'il occupe lui-même le studio litigieux, seul ou en commun avec une autre personne n'est pas clair. En effet, une personne présente sur place lors de la visite du représentant de la régie aurait indiqué à celui-ci que deux personnes occupaient l'objet loué.

L'appelant n'a formulé aucun allégué précis au sujet de son besoin personnel d'occuper les lieux. Il s'est contenté de contester avoir été la personne qui a reçu le représentant de la régie.

En appel, la situation est identique à celle qui prévalait devant les juges de première instance.

Au vu de ce qui précède, la Cour considère qu'il était justifié de n'accorder aucune prolongation de bail, dans les circonstances relatées ci-dessus, l'appelant ayant par ailleurs déjà bénéficié d'une prolongation de fait d'environ deux ans, de par l'existence de la présente procédure.

7. A teneur de l'art. 22 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.
8. La valeur litigieuse, déterminée au considérant 2.3. ci-dessus, est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A._____ contre le jugement JTBL/1300/2012, rendu le 15 novembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers, dans la cause C/13484/2010-4-B.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Pierre CURTIN, président; Madame Sylvie DROIN et Madame Daniela CHIABUDINI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Pierre CURTIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 8.