

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14064/2016

ACJC/724/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 JUIN 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 9 août 2017, comparant en personne,

et

B _____ **SA**, sise _____, intimée, représentée par **C** _____, Agence immobilière, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 juin 2018.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/771/2017, rendu le 9 août 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a écarté de la procédure le courrier que lui avait adressé A_____ en date du 29 mai 2017 (ch. 1), ordonné à B_____ de procéder à la réparation, moyennant un remplacement de pièces si nécessaire, de la fissure du plan de travail en marbre situé dans la cuisine de l'appartement de 3,5 pièces situé au 3ème étage de l'immeuble sis _____, à Genève (ch. 2), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés en faveur de B_____, sous réserve d'un montant de 1'000 fr., devant être libéré en sa faveur dès la présentation par B_____ d'un justificatif d'exécution des travaux ordonnés sous chiffre 2 (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Ledit jugement a été expédié aux parties par plis recommandés le 30 août 2017.

En substance, les premiers juges ont retenu que la locataire avait sollicité un certain nombre de travaux ainsi qu'une réduction de loyer, se fondant sur des défauts allégués qui étaient de même nature que ceux qui avaient fait l'objet d'une ancienne cause, C/1_____/2012. L'instruction de la présente cause n'avait pas permis d'établir que de nouveaux faits étaient survenus postérieurement aux délibérations du Tribunal dans la précédente procédure, de sorte que le complexe de faits qui leur était soumis était le même que dans cette ancienne cause. Ainsi, les conclusions en exécution de travaux et en réduction de loyer n'étaient pas recevables, pour cause d'autorité de la chose jugée. Il se justifiait par contre d'ordonner à la bailleuse de procéder à la réparation de la fissure apparue sur le plan de travail en marbre de la cuisine, à la suite de la chute d'un cadre de fenêtre, en été 2016, lors de travaux de changement de vitrages.

b. Par acte adressé le 30 septembre 2017 à la Cour de justice, A_____ (ci-après : l'appelante ou la locataire) a formé appel contre ce jugement et conclu à ce que B_____ (ci-après : l'intimée ou la bailleuse) soit condamnée à procéder aux travaux suivants :

- réfection complète du plafond et des murs, ainsi que peinture sur toutes les boiseries des deux chambres;
- réparation du chauffage et du parquet à l'emplacement de l'ancienne armoire murale du salon;
- réfection complète du plafond et des murs de la salle de bains;
- changement du système d'aération, avec pose d'un filet de protection contre les rats, dans la salle de bains;
- pose de carrelage à côté du lavabo, dans la salle de bains;

-
- réfection des peintures des murs, plafond et boiseries, ainsi que remplacement de la cuvette, dans les WC séparés;
 - réfection des boiseries dans la cuisine;
 - réfection complète du plafond et des murs, avec bouchage des trous, et réfection des boiseries, dans le hall d'entrée.

Dans le corps de son mémoire, elle mentionne également le remboursement de tous les frais encourus pour l'enlèvement de l'ancienne armoire murale du salon et pour la remise en état de son emplacement, ainsi que des coûts de l'agencement de la cuisine (remplacé par ses soins en raison de sa vétusté et de nombreuses inondations), de sa table à hauteur de 900 fr. et de son plan de travail en marbre à hauteur de 9'000 fr., endommagés lors de la chute d'un cadre de fenêtre dans sa cuisine le 29 juin 2016. Elle sollicite encore la confirmation de la part de la régie de ce que des photographies prises dans son appartement par une employée ont été détruites et le remboursement du trop-perçu de provisions pour le chauffage et l'eau chaude, payées depuis le 25 juillet 2008. Enfin, elle conteste le fait que son courrier du 29 mai 2017 ait été écarté par le Tribunal et demande qu'il en soit tenu compte, s'agissant de prétentions relatives à la perte de l'usage de son grenier et de la compensation financière y relative.

L'appelante invoque une violation de la loi, en particulier de l'art. 259a CO, et soutient que l'autorité de la chose jugée ne peut lui être opposée du fait que son ancienne avocate aurait délibérément omis de transmettre au Tribunal des pièces importantes qu'elle lui avait pourtant fournies dans le cadre de la précédente procédure (cause C/1_____/2012).

c. Dans sa réponse du 17 octobre 2017, la bailleresse a conclu à la confirmation du jugement, sous réserve de la recevabilité de l'appel.

d. Le 10 novembre 2017, la locataire a répliqué, persistant dans ses conclusions et en formulant de nouvelles conclusions, relatives à la restitution de son grenier, à la mise à jour de sa plaquette de boîte aux lettres et au remboursement de l'intégralité des frais dépensés dans son appartement, ainsi que des frais encourus dans la présente procédure.

e. Le 17 novembre 2017, la bailleresse a dupliqué, concluant à l'irrecevabilité des conclusions nouvelles contenues dans la réplique. Elle a persisté dans ses conclusions.

f. Par avis du 20 novembre 2017, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

B. Les faits pertinents suivants ressortent du dossier :

a. Par contrat de bail à loyer signé le 9 juin 2000, D_____, bailleresse, et A_____, locataire, se sont liées pour la location d'un appartement de 3,5 pièces, situé au 3ème étage de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le début du bail était fixé au 1er juillet 2000 et son échéance au 30 juin 2001, le contrat s'étant renouvelé tacitement d'année en année, conformément à sa clause de renouvellement.

Le loyer s'élève à 10'680 fr. par année et les acomptes pour charges à 1'080 fr. par année, soit 11'760 fr. au total.

b. A une date non déterminée, B_____ a acquis l'immeuble.

c. Dès 2010, diverses correspondances ont été échangées entre la locataire et la régie en charge de l'immeuble au sujet de travaux à effectuer dans l'appartement, notamment suite à un dégât d'eau survenu en 2010.

Par requête déposée le 30 mars 2012 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, la locataire a sollicité l'exécution des travaux suivants :

- bouchage du trou dans le plafond et peinture complète du plafond, des murs et boiseries (y compris porte et fenêtre), dans la cuisine;
- suppression des moisissures et des cloques, réfection complète des murs, du plafond et des boiseries et réfection de la ventilation afin d'aérer correctement, dans la salle de bains;
- réfection du mur abîmé au-dessus de la porte des WC;
- suppression des fissures et dégâts causés au plafond et aux murs et peinture complète des murs, plafonds et boiseries, dans le hall d'entrée;
- réfection complète du plafond et des murs abîmés par des dégâts d'eau et arrachage des fils électriques, dans la chambre 1;
- réfection complète du plafond et des murs (fissures et humidité), remplacement de la prise électrique et de la vitre brisée, dans la chambre 2;
- suppression des fissures et pose d'une isolation sur le mur côté fenêtres, réfection complète du plafond, des murs et des boiseries, en particulier à l'endroit de l'ancienne armoire, avec la pose d'une tapisserie sur les murs se situant à l'endroit de l'ancienne armoire, dans le salon.

La locataire a également sollicité que la consignation de loyer à laquelle elle avait procédé soit validée et que le loyer soit réduit de 30% dès le 15 avril 2011 jusqu'à suppression définitive des défauts.

La cause a été enregistrée sous le numéro C/1_____/2012.

Par jugement JTBL/1155/2013 rendu le 17 octobre 2013, le Tribunal des baux et loyers a donné acte à B_____ de son accord de faire exécuter les travaux de réfection de l'appartement énumérés dans le devis du 28 janvier 2011 de l'entreprise E_____ SA (ch. 1) et l'y a condamnée en tant que de besoin (ch. 2), ordonné en outre à B_____ de procéder aux travaux suivants : bouchage du trou au plafond de la cuisine, réfection de la peinture des murs et du plafond; suppression des moisissures à la salle de bains, réfection de la peinture des murs et du plafond; réfection de la peinture du plafond et des murs du hall d'entrée et des deux chambres (ch. 3). Il a en outre réduit de 5% du 15 avril 2011 et jusqu'à complète exécution des travaux précités le loyer (sans les charges) de l'appartement (ch. 4), ordonné la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée en faveur de A_____ et à concurrence du solde en faveur de B_____ (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).

Par arrêt ACJC/640/2014 du 30 mai 2014, la Cour a annulé le chiffre 3 du jugement susmentionné et condamné la bailleresse à exécuter les travaux suivants : bouchage du trou au plafond, réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries, de la cuisine; suppression des moisissures, réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries, de la salle de bains; réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries, du hall d'entrée et des deux chambres; bouchage du trou au plafond, réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries, du salon. Elle a confirmé le jugement entrepris pour le surplus.

Par arrêt 4A_422/2014 du 20 janvier 2015, le Tribunal fédéral a modifié l'arrêt de la Cour, en ce sens que la bailleresse n'était pas condamnée à la réfection de la peinture des boiseries des deux chambres. En effet, la locataire n'ayant pas pris de conclusions en réfection des peintures des boiseries des deux chambres devant le Tribunal, la Cour avait statué *ultra petita*.

d. Le 5 mai 2015, une nouvelle inondation est survenue dans l'appartement, touchant les murs des WC et de la salle de bains.

e. Au mois d'août 2015, les travaux suivants ont été effectués dans l'appartement par l'entreprise F_____ SA:

- réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries de la cuisine, de la salle de bains et du hall d'entrée;
- rebouchage des trous d'un mur et peinture des WC;
- réfection des peintures des murs et plafond du salon, à l'exception de l'endroit où se trouvait l'ancienne armoire murale;
- réfection des peintures des murs et plafonds des deux chambres.

f. Le 27 avril 2016, Me G_____, huissier judiciaire, a établi un constat, à la demande de la locataire.

Son rapport fait notamment état des constatations suivantes :

- de petites taches noires d'humidité sur les murs, sous le plafond de la salle de bains, ainsi qu'une importante trace d'humidité dans la partie inférieure du mur à gauche de la porte des WC;
- des fissures ou écaillures sur les peintures de certains murs, aux plafonds et sur les boiseries des différentes pièces.

Le constat comprend des photographies des éléments cités ci-dessus.

g. Le 19 mai 2016, par le biais d'un avocat, la locataire a écrit à la régie pour l'informer de ce que les travaux effectués dans l'appartement avaient été exécutés de manière imparfaite, de sorte que les défauts subsistaient. D'autres défauts étaient également apparus, l'appartement étant humide, au point que les murs étaient cloqués, fissurés et tachés. Des photographies étaient jointes au courrier. Un délai de 30 jours était imparti à la bailleuse pour supprimer ces défauts, faute de quoi le loyer serait consigné.

h. Le 29 juin 2016, une fenêtre de la cuisine qui venait d'être remplacée par l'entreprise H_____ SA, est tombée et a heurté le marbre du plan de travail de la cuisine, en le fissurant.

Le cadre de la fenêtre a été remis en place par l'entreprise en juillet 2016.

i. Le 30 juin 2016, n'ayant pas obtenu satisfaction de la part de la bailleuse suite à son courrier du 19 mai 2016, la locataire a consigné son loyer du mois d'août 2016.

Le 14 juillet 2016, elle a déposé une requête auprès de la Commission de conciliation, dans le cadre de laquelle elle a conclu à l'exécution des travaux suivants :

- réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries des chambres à coucher, du salon, de la salle de bains et des WC;
- installation d'un système d'aération dans la salle de bains.

Elle a également conclu à être autorisée à effectuer les travaux de suppression des défauts aux frais de la bailleuse, si celle-ci ne les exécutait pas elle-même dans le délai imparti par la juridiction saisie, à la validation de la consignation et à une réduction de loyer de 30% dès le 19 mai 2016, jusqu'à l'élimination totale des défauts.

j. La cause n'a pas été conciliée à l'audience de conciliation du 30 septembre 2016, à l'issue de laquelle l'autorisation de procéder a été délivrée à la locataire.

Dans la demande portée devant le Tribunal le 29 octobre 2016, la locataire a pris les conclusions suivantes :

- réfection des peintures des murs, plafonds et boiserie des deux chambres à coucher, de la salle de bains et des WC;
- réfection des peintures des murs, plafonds et boiserie, ainsi que la réparation des trous dans les murs du hall d'entrée;
- changement de la cuvette des WC;
- installation d'un système d'aération dans la salle de bains, avec protection pour empêcher les rats d'entrer;
- pose d'un carrelage sur le mur à côté du lavabo de la salle de bains;
- réfection de toutes les boiserie de la cuisine;
- réparation du parquet du salon à l'emplacement de l'ancienne armoire murale.

Elle a également conclu à ce que soient confirmés la destruction de toutes les photographies prises dans son appartement par une employée de la régie et le fait que celles-ci n'avaient pas été et ne seraient jamais utilisées, au remboursement des frais encourus pour l'enlèvement de l'ancienne armoire murale du salon, ainsi que pour la réparation des murs au lieu de son emplacement, au remboursement de la mise en place de sa cuisinière [de la marque] I_____, ainsi qu'au paiement intégral celle-ci cassée lors de la chute d'une fenêtre le 20 juin 2016. Elle réservait sa demande de remboursement de sa table en marbre dans l'attente d'une décision du Procureur. Elle sollicitait aussi que lui soit remboursée l'intégralité du trop-perçu de provisions pour charges de chauffage et eau chaude depuis le 25 juillet 2008 et des sommes engagées pour sécuriser et « mettre son appartement aux normes selon l'art. 259a CO ».

Enfin, elle a conclu à la validation de la consignation et à la réduction de son loyer de 30% jusqu'à suppression de tous les défauts, de même qu'à l'autorisation de faire exécuter les travaux aux frais de la bailleuse en cas de défaillance de celle-ci, au besoin en utilisant les montants consignés.

k. Dans sa réponse du 16 janvier 2017, la bailleuse a conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions et à la libération des loyers consignés.

Elle a notamment fait valoir que les conclusions qui n'avaient pas fait l'objet de la procédure de conciliation n'étaient pas recevables.

l. Lors de l'audience de débats principaux du 23 février 2017, la locataire a notamment allégué que l'entreprise F_____, chargée des travaux en 2015, avait proposé de faire des retouches, mais qu'elle lui avait demandé d'attendre à cause de la nouvelle inondation et des murs imbibés d'eau, qui impliquaient de réaliser d'autres travaux, afin que tous les travaux soient exécutés en même temps.

m. Le 4 avril 2017, le Tribunal a entendu des témoins.

J_____, directeur de F_____, a déclaré que suite aux travaux exécutés en 2015, il avait convenu avec la locataire de procéder à des retouches. Celle-ci avait annulé le rendez-vous pris à cet effet et il restait toujours dans l'attente qu'elle le contacte.

n. A l'issue de l'audience de débats principaux du 23 mai 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions et accepté que la cause soit gardée à juger.

o. Le 29 mai 2017, la locataire a adressé un courrier au Tribunal, faisant état de nouvelles prétentions.

p. Le 6 juin 2017, la bailleresse a conclu à l'irrecevabilité de ces nouvelles écritures et 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).

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).

En l'espèce, la locataire a conclu à l'exécution de nombreux travaux, aux frais de la bailleresse. En outre, elle a sollicité l'octroi d'une réduction de loyer de 30% à compter du 19 mai 2016 et jusqu'à complète et parfaite exécution desdits travaux. Cela représente une réduction de loyer de 267 fr. par mois. Sur une durée de 24 mois (juin 2016 à mai 2018), cela représente une somme de 6'408 fr. Compte tenu de la valeur des travaux requis, la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 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, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in

Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

1.4 Selon l'article 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne la consignation du loyer ou du fermage et la protection contre les loyers ou les fermages abusifs. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Avant de traiter les griefs de l'appelante, il sied d'examiner la recevabilité de ses conclusions.

2.1 **2.1.1** Sauf exceptions (art. 198-199 CPC), la procédure au fond est précédée d'une tentative de conciliation devant une autorité de conciliation (art. 197 CPC). Lorsque la conciliation échoue, l'autorisation de procéder est en principe délivrée au demandeur (art. 209 al. 1 et 2 CPC). Elle l'autorise à s'adresser au tribunal.

Une autorisation de procéder valable est une condition de recevabilité de la demande, que le tribunal doit examiner d'office (art. 60 CO).

Les indications qui selon la loi, doivent figurer dans la demande en procédure simplifiée - notamment la désignation des parties, les conclusions et la description de l'objet du litige (art. 244 al. 1 let. a-c CPC) - sont fournies, dans la procédure au fond, par l'autorisation de procéder jointe à la demande.

Les conclusions de la requête de conciliation peuvent être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation. L'autorisation de procéder devra cependant mentionner les modifications opérées. L'autorité de conciliation attire par ailleurs l'attention des parties en cours de procédure sur les éventuels vices touchant leurs conclusions, en leur accordant éventuellement un délai pour rectifier l'acte (art 132 al. 1 CPC par analogie). Les conclusions de la demande doivent cependant correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC, à savoir si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure (art. 227 al. 1 CPC) et si elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention (art. 227 al. 1 let. a CPC) ou si la partie adverse consent à la modification (art. 227 al. let. b CPC). Si ces conditions ne sont pas réunies, les conclusions différant de celles formulées dans l'autorisation de procéder sont irrecevables, faute d'autorisation valable de procéder, à l'exception de conclusions restreintes, évidemment admissibles (art. 227 al. 3 CPC par analogie) (arrêt du Tribunal fédéral 5A_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et 4.3.2).

Il y a modification de la demande au sens des art. 227 et 230 CPC soit lorsqu'une prétention jusqu'alors invoquée est modifiée, soit lorsqu'une nouvelle prétention est invoquée. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de fait sur

lesquels elles sont fondées (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1).

Tout changement de conclusions constitue *de facto* une modification de la demande, qu'il s'agisse d'une amplification, d'un chiffrage nouveau, d'un changement de nature, d'une réduction ou d'un abandon (SCHWEIZER, CPC commenté, ad art. 227 CPC, n° 14).

La connexité est donnée d'emblée lorsqu'en modification des conclusions, une autre ou plus ample prétention est invoquée sur la base du même complexe de faits (arrêt du Tribunal fédéral 4A_255/2015 du 1er octobre 2015 consid. 2.2.1 et 2.2.3).

2.1.2 Une fois la demande introduite au Tribunal, la demande peut être modifiée jusqu'aux débats principaux aux conditions de l'art. 227 al. 1 CPC. Lors des débats principaux, la demande peut être modifiée aux mêmes conditions et à la condition supplémentaire que la prétention nouvelle ou modifiée se fonde sur des *nova* ou des *pseudo-nova* apportés à temps dans le procès au sens de l'art. 229 (art. 230 al. 1 CPC).

L'art. 229 al. 3 CPC prévoit que lorsqu'il doit établir les faits d'office (art. 247 al. 2 CPC), le tribunal admet les faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations. Ni le texte légal ni les travaux préparatoires ne précisent ce qu'il faut entendre exactement par « *jusqu'aux délibérations* ». Il faut comprendre par là non le début effectif des délibérations, qui peut dépendre de l'organisation interne du tribunal et n'est pas nécessairement porté à la connaissance des parties, mais la clôture des débats principaux (après lesquels ces délibérations peuvent commencer), soit la fin des plaidoiries orales lorsqu'il y en a. Les faits et l'ensemble des moyens de preuve à disposition des parties doivent en effet être portés à la connaissance du juge avant la clôture des débats principaux, puisque c'est en se basant sur son appréciation des faits et des preuves qu'il appliquera - dans le cadre des délibérations - le droit aux faits constatés et rendra sa décision (arrêt du Tribunal fédéral 5A_452/2012 du 30 octobre 2012 consid. 4.2).

Si la modification de la demande n'est pas admissible, la demande modifiée doit être déclarée irrecevable.

2.1.3 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies.

Il appartient au plaideur qui entend invoquer des *nova* improprement dits en appel de démontrer la réalisation des conditions - strictes - posées par l'art. 317 CPC, en exposant les motifs pour lesquels il n'a pas été en mesure d'introduire l'allégation

et/ou l'offre de preuve concernée devant le tribunal (arrêt du Tribunal fédéral 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2).

- 2.2 2.2.1** En l'espèce, les conclusions de la demande portée le 29 octobre 2016 devant le Tribunal diffèrent de celles qui ont été formulées dans la requête déposée en conciliation le 14 juillet 2016.

Ces modifications ne figurent pas dans l'autorisation de procéder délivrée le 30 septembre 2016. Elles ne sont pas consécutives à des faits nouveaux, à l'exception des demandes relatives à l'agencement et à la table en marbre de la cuisine, en relation à la chute d'une fenêtre intervenue le 29 juin 2016.

Pour les autres conclusions, le complexe de faits est lié au contexte d'inondations subies par l'appartement et aux problèmes d'humidité et de défauts consécutifs, considérés comme imparfaitement résolus par la locataire.

Dans sa réponse du 16 janvier 2017 au Tribunal, la bailleuse a fait valoir que les conclusions qui n'avaient pas fait l'objet de la procédure de conciliation n'étaient pas recevables. On ne peut donc pas considérer qu'elle a accepté les modifications de la demande.

Étaient irrecevables devant le Tribunal les conclusions visant le remboursement des frais relatifs à l'enlèvement de l'ancienne armoire murale du salon, la réparation des murs au lieu de son emplacement, le remboursement de la cuisinière, le remboursement du trop-perçu de provisions pour charges de chauffage et eau chaude depuis le 25 juillet 2008 et des sommes engagées pour sécuriser et « mettre l'appartement aux normes selon l'art. 259a CO » - au demeurant non chiffrées -, ainsi que la confirmation de la destruction des photographies et de leur non utilisation - au demeurant hors champ de compétence *rationae materiae* de la juridiction des baux et loyers. En effet, lesdites conclusions ne remplissent pas les conditions posées par l'art. 227 CPC, particulièrement s'agissant du lien de connexité. A fortiori, ces conclusions, de même que la nouvelle conclusion en remboursement des coûts de l'agencement de cuisine, ne remplissant pas les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC, sont irrecevables devant la Cour.

Les conclusions en exécution de travaux se limitaient devant l'autorité de conciliation à la réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries des chambres à coucher, du salon, de la salle de bains et des WC et à l'installation d'un système d'aération dans la salle de bains. Devant le Tribunal, elles ont été restreintes, en ce sens que la locataire n'a pas repris ses conclusions relatives au salon, si ce n'est en ce qui concerne le parquet à l'ancien emplacement de l'armoire murale. Elles ont par contre été complétées, en vue d'obtenir la réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries, ainsi que la réparation des trous dans les murs du hall d'entrée, le changement de la cuvette des WC, la pose d'un

carrelage sur le mur à côté du lavabo de la salle de bains et la réfection de toutes les boiseries de la cuisine.

Ces conclusions, qui remplissent les conditions de l'art. 227 al. 1 let. a CPC, ont à juste titre été considérées comme recevables par le Tribunal.

Quant aux nouvelles prétentions formulées par la locataire le 29 mai 2017, soit postérieurement à l'audience de plaidoiries du 23 mai 2017, elles ont été à bon droit écartées par le Tribunal. Elles étaient en effet irrecevables, car présentées après la clôture des débats principaux, soit au début des délibérations et par conséquent tardivement.

Le jugement sera confirmé sur ce point.

2.2.2 En définitive, seules les conclusions suivantes en exécution de travaux peuvent être soumises à l'examen de la Cour :

- dans la cuisine : réfection des boiseries; les conclusions en bouchage du trou dans le plafond et peinture complète du plafond et des murs ne sont pas recevables à ce stade, car elles ne reposent pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC);
- dans la salle de bains : suppression des moisissures et des cloques, réfection complète des murs, du plafond et des boiseries et réfection de la ventilation afin d'aérer correctement;
- réfection du mur abîmé au-dessus de la porte des WC;
- dans le hall d'entrée : suppression des fissures et dégâts causés au plafond et aux murs et peinture complète des murs, plafonds et boiseries;
- dans la chambre 1 : réfection complète du plafond et des murs; la conclusion relative à l'arrachage des fils électriques n'est pas recevable à ce stade, car elle ne repose pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC);
- dans la chambre 2 : réfection complète du plafond et des murs; les conclusions en remplacement de la prise électrique et de la vitre brisée ne sont pas recevables à ce stade, car elles ne reposent pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC);
- dans le salon : réfection complète du plafond, des murs et des boiseries, en particulier à l'endroit de l'ancienne armoire, avec la pose d'une tapisserie sur les murs se situant à l'endroit de l'ancienne armoire ; la conclusion relative à la pose d'une isolation sur le mur côté fenêtres n'est pas recevable à ce stade, car elle ne repose pas sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 CPC).

En lien avec les conclusions en exécution de travaux, les conclusions en validation de la consignation et en réduction du loyer de 30% dès le 15 avril 2011 jusqu'à suppression définitive des défauts sont également recevables.

-
3. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir considéré que l'autorité de la chose jugée s'opposait à l'examen de ses conclusions précitées.

3.1 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a autorité de la chose jugée lorsque la prétention litigieuse est identique à celle qui a déjà fait l'objet d'un jugement passé en force (identité de l'objet du litige). Tel est le cas lorsque, dans l'un et l'autre procès, les mêmes parties ont soumis au juge la même prétention en se basant sur les mêmes faits. Il n'est, en principe, pas nécessaire d'inclure la cause juridique dans la définition de l'objet du litige, l'identité des prétentions déduites en justice étant déterminée par les conclusions de la demande et les faits invoqués à l'appui de celle-ci, autrement dit par le complexe de faits sur lequel les conclusions se fondent. L'autorité de la chose jugée s'étend à tous les faits qui existaient au moment du premier jugement, indépendamment du point de savoir s'ils étaient connus des parties, s'ils avaient été allégués par elles ou si le premier juge les avait considérés comme prouvés. En revanche, elle ne s'oppose pas à une demande qui se fonde sur une modification des circonstances survenue depuis le premier jugement ou, plus précisément, depuis le moment où, selon le droit déterminant, l'état de fait ayant servi de base audit jugement avait été définitivement arrêté. L'autorité de la chose jugée ne s'attache donc pas aux faits postérieurs à la date jusqu'à laquelle l'objet du litige était modifiable, soit à ceux qui se sont produits après le moment ultime où les parties pouvaient compléter leurs allégations et leurs offres de preuves. De telles circonstances sont des faits nouveaux (vrais nova) par opposition aux faits qui existaient déjà à la date décisive mais n'avaient pas pu être invoqués dans la procédure précédente (faux nova), ceux-ci ouvrant la voie de la révision (ATF 140 III 278 consid. 3.3 et réf. citées).

L'état de fait circonscrit le cadre des faits qui doivent et peuvent être jugés. Dans une procédure relevant de la maxime des débats, si les parties n'allèguent pas les faits dans le délai et les formes prévus par la loi, le juge ne les prendra pas en considération pour rendre sa décision. Néanmoins, l'autorité de la chose jugée s'étendra à tous les faits inclus dans la cause, car le jugement entré en force a définitivement établi la situation de fait qui est à la base du litige. Dès lors, il ne sera pas possible d'introduire de nouveau une cause identique à celle qui a été jugée, en arguant de ce que tous les faits déterminants n'ont pas pu être allégués dans la précédente procédure: l'autorité de la chose jugée entraîne la forclusion des faits qui n'ont pas été invoqués (ATF 116 II 738 consid. 2b).

3.2 En l'espèce, toutes les prétentions recevables relatives à des travaux (cf. consid. 2.2.2 ci-dessus) ont fait l'objet de conclusions identiques, à teneur de la jurisprudence rappelée ci-dessus, dans le cadre de la cause C/1_____/2012.

Lesdites prétentions reposent sur le même complexe de faits, étant souligné que les éléments de faits non apportés dans le cadre de l'ancienne procédure par

l'appelante, mais qui existaient déjà à l'époque, ne peuvent être examinés dans le cadre de la présente procédure. Ces faits ne constituent pas des *nova*.

Les conclusions prises dans la présente procédure ont toutes fait l'objet d'un jugement au fond dans le cadre de la cause C/1_____/2012.

Le seul fait nouveau invoqué par la locataire, par rapport à ceux qui pouvaient être examinés par les juridictions saisies de la précédente cause est l'inondation survenue le 5 mai 2015. Or, comme l'a pertinemment constaté le Tribunal, les travaux de réfection des peintures des salle de bains, hall d'entrée et WC (pièces touchées par cette dernière inondation) ont été effectués en août 2015, de sorte qu'aucun lien de causalité ne peut être retenu entre les défauts dont se plaint l'appelante et ce fait nouveau.

S'agissant des prétendus défauts relatifs aux travaux exécutés suite aux décisions rendues dans la cause C/1_____/2012 - sous réserve des retouches que l'entreprise chargée des travaux s'est montrée d'accord d'effectuer -, la seule voie ouverte à la locataire demeure celle de l'exécution, à l'exclusion d'une nouvelle action au fond.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera intégralement 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 interjeté le 30 septembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/771/2017 rendu le 9 août 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14064/2016-6.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 1.1.