



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14813/2020

ACJC/1382/2024

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU JEUDI 31 OCTOBRE 2024**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, sise \_\_\_\_\_ [GE], appelante et intimée d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 16 novembre 2023 (JTBL/1002/2023), représentée par [l'agence immobilière] B\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ [GE],

et

**Madame C\_\_\_\_\_**, domiciliée \_\_\_\_\_ [GE], intimée et appelante, représentée par Me Nicolas GOLOVTCHINER, avocat, boulevard Saint-Georges 66, 1205 Genève.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 novembre 2024

---

### EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/1002/2023 du 16 novembre 2023, expédié pour notification aux parties le 29 novembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à A\_\_\_\_\_ SA d'exécuter dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en force du jugement, dans l'appartement de deux pièces loué par C\_\_\_\_\_ au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_ avenue 1\_\_\_\_\_ à Genève, les travaux suivants: assèchement et réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries de l'ensemble du logement, réfection des cadres de fenêtres, réfection des portes des armoires de la cuisine, remplacement de la plaque de cuisson en vitrocéramique (ch. 1), a condamné en tant que de besoin C\_\_\_\_\_ à tolérer les travaux d'assèchement et réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries de l'ensemble du logement (ch. 2), a réduit de 15% du 4 juin au 29 juillet 2020 puis de 17% du 30 juillet 2020 jusqu'à complète exécution des travaux précités le loyer de l'appartement concerné (ch. 3), a validé la consignation de loyer opérée par C\_\_\_\_\_ sur le compte n° 2\_\_\_\_\_ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire et ordonné en conséquence aux dits Services la libération des loyers consignés à concurrence des réductions selon le chiffre du 3 du dispositif en faveur de C\_\_\_\_\_ et à concurrence du solde en faveur de A\_\_\_\_\_ SA (ch. 4 et 5), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6) et rappelé que la procédure était gratuite (ch. 7).
- B.** Par actes respectifs du 15 janvier 2024 à la Cour de justice, tant A\_\_\_\_\_ SA que C\_\_\_\_\_ ont formé appel contre le jugement précité.

La première a conclu implicitement à l'annulation de cette décision, cela fait au déboutement de C\_\_\_\_\_ des fins de ses conclusions, et à la libération en sa faveur de la totalité des loyers consignés. Elle a encore conclu en ces termes: "que C\_\_\_\_\_ est redevable des frais relatifs aux déplacements des entrepreneurs, que C\_\_\_\_\_ doit tolérer les travaux nécessaires de remise en état suite au dégât d'eaux, par surabondance et compte tenu du prochain départ de la locataire, A\_\_\_\_\_ SA est libérée de l'exécution de travaux dans le logement litigieux".

Elle a notamment fait valoir que C\_\_\_\_\_ aurait annoncé "devant témoin" qu'elle quitterait le logement "à la fin du présent mois", après avoir "une nouvelle fois refusé l'accès au logement".

Elle a produit une pièce nouvelle.

C\_\_\_\_\_ a conclu explicitement à l'annulation des chiffres 1 et 3 du dispositif du jugement et implicitement à l'annulation du chiffre 6 du dispositif du jugement en ce sens que le chiffre 1 dudit dispositif soit complété des travaux suivants: pose de doubles vitrages, remplacement de la baignoire et des radiateurs de l'ensemble du logement, remplacement ou réparation de la porte d'entrée de l'appartement avec

pose d'un judas sur la porte, et conclu à l'octroi d'une réduction de 50% du loyer de l'appartement du 4 juin 2020 à complète exécution des travaux précités, subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal, sous suite de frais et dépens.

A titre préalable, elle a requis une inspection locale.

Elle a produit deux pièces nouvelles, soit son courrier à la régie, daté du 22 janvier 2024, dans lequel elle exprimait ne pas s'opposer à l'intervention de l'entreprise mandatée par la bailleuse mais souhaiter que celle-ci soit planifiée durant une période où elle serait absente temporairement (contestant toute intention de départ définitif) du logement, la réponse de la régie du 6 février 2024 ainsi que ses annexes (courriels de l'entreprise à la régie évoquant des passages les 8 et 11 janvier 2024 lors desquels C\_\_\_\_\_ n'avait pas laissé entrer les représentants de l'entreprise).

Chacune des parties a conclu au rejet de l'appel de sa partie adverse. Dans sa réponse, A\_\_\_\_\_ SA a pris une nouvelle conclusion ainsi formulée: "qu'une nouvelle instruction doit être entreprise avec l'audition de nouveaux témoins et qu'une vision locale soit mise sur pied"; elle a derechef produit une pièce nouvelle, soit un courriel de l'entreprise portant sur un nouveau passage le 19 février 2024 et un nouveau refus d'accès de C\_\_\_\_\_.

Aux termes des répliques et dupliques échangées, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

Par avis du 17 mai 2024, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Il résulte de la procédure les faits pertinents suivants:

**a.** Par contrat du 29 avril 2016, A\_\_\_\_\_ SA a remis à bail à C\_\_\_\_\_ un appartement de deux pièces au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis no. \_\_\_\_\_ avenue 1\_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> mai 2016.

Le loyer a été fixé à 13'200 fr. par an, charges non comprises.

**b.** Par courrier du 4 juin 2020 à la régie en charge de l'immeuble, C\_\_\_\_\_ s'est plainte de l'existence de défauts dans l'appartement, soit "une porte d'entrée défectueuse sans l'installation du judas, des infiltrations d'eau sur le plafond et les murs, des moisissures partout, des cadres de fenêtres pourris, la baignoire érodée et inutilisable, le lavabo de la salle de bain bouché depuis plusieurs mois, la vanne du radiateur défectueuse, etc.". Elle a annoncé qu'à défaut de réponse de la bailleuse au 15 juin 2020, elle consignerait le loyer à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, et demanderait une réduction de loyer ainsi que des dommages-intérêts.

Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2020, elle a consigné le loyer sous compte n° 2\_\_\_\_\_.

**c.** Le 30 juillet 2020, C\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête dirigée contre A\_\_\_\_\_ SA en validation de consignation et en exécution, sous 30 jours dès réception du jugement, de travaux, en réduction de loyer de 20% du 4 juin 2020 à complète exécution des travaux, et à la libération en sa faveur des loyers consignés à concurrence de la réduction consentie.

**da.** Non conciliée le 22 avril 2021, la cause a été portée devant le Tribunal le 21 mai 2021, C\_\_\_\_\_ concluant à la validation de la consignation de loyer n° 2\_\_\_\_\_, à ce que soit ordonné à A\_\_\_\_\_ SA de procéder à la réparation de la porte d'entrée et du judas, à l'assèchement et à la réfection des peintures des murs, plafonds et boiseries du logement, à la réfection complète des fenêtres et à la pose de doubles vitrages, au remplacement de la baignoire, à la réfection des portes des armoires de cuisine tombées sur la plaque de vitrocéramique et cassées, au remplacement d'un radiateur cassé, à la détection canine des punaises de lit et à la désinsectisation du logement, dans un délai de trente jours dès réception du jugement, sous la menace de la peine de l'art. 292 CP, à ce qu'il soit dit que le loyer intégral pourrait être consigné jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux, à la condamnation de A\_\_\_\_\_ SA à des astreintes de 50 fr. par jour de retard, à l'octroi d'une réduction de loyer de 20% dès début 2017 jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux.

Elle a notamment produit des photographies du logement.

Le 19 juillet 2021, A\_\_\_\_\_ SA, invitée à répondre à la requête, a déposé une "requête en invalidation de la consignation" de loyer opérée par C\_\_\_\_\_, concluant à la libération de la totalité des loyers consignés en sa faveur. Elle a en outre conclu à ce que celle-ci soit considérée comme redevable envers elle des frais relatifs aux déplacements des entrepreneurs et doive tolérer les travaux nécessaires de remise en état suite aux dégâts d'eau.

Elle a produit des photographies du logement, et offert une "vision locale" en preuve de ses allégués selon lesquels les dégâts autres que ceux causés par des infiltrations d'eaux provenant de l'étage supérieur (qu'elle était prête à réparer) étaient imputables à C\_\_\_\_\_, laquelle n'usait pas avec soin du logement.

**db.** Les parties ont requis des reports d'audience, aux fins de trouver un accord, C\_\_\_\_\_ annonçant en particulier être prête à désencombrer son appartement, pour autant qu'elle ait connaissance du planning des travaux afin de se loger ailleurs pendant leur durée et contestant avoir endommagé la porte palière (devant parfois, pour fermer celle-ci, utiliser un marteau comme enseigné par un serrurier). Les parties se sont en particulier rencontrées sur place le 15 septembre 2022, sans finaliser d'accord.

A l'audience du Tribunal du 2 mars 2023, A\_\_\_\_\_ SA a signalé être prête à réaliser "des travaux", mais après que C\_\_\_\_\_ aurait déplacé ses affaires "au centre de la pièce" pour qu'une analyse d'humidité puisse être faite. Les deux parties ont requis l'audition de témoins; C\_\_\_\_\_ a en outre sollicité une inspection locale (sans davantage de précisions) et conclu nouvellement au remplacement de la plaque de vitrocéramique endommagée par une chute de la porte du placard situé au-dessus. A\_\_\_\_\_ SA s'est opposée à une inspection locale et a conclu au déboutement de C\_\_\_\_\_ des fins de cette conclusion.

**dc.** Après avoir ouvert les débats principaux, le Tribunal a réservé sa décision quant à la réquisition d'inspection locale, ordonné l'audition de quatre témoins, qu'il a recueillie ainsi en substance:

Une connaissance de C\_\_\_\_\_, technicien en bâtiment, a déclaré avoir observé des moisissures et de l'eau s'écoulant dans l'appartement, des pannes d'ascenseur et des odeurs désagréables dans l'immeuble, des fenêtres fermant mal pour cause d'humidité, ainsi que l'état d'enfoncement de la porte palière qui ne fermait plus, et la plaque de vitrocéramique endommagée du fait de la chute d'une porte d'armoire. Le témoin n'avait pas effectué de constatation relative aux radiateurs et n'était pas entré dans la salle de bains, en ayant toutefois perçu qu'il s'en dégagait de mauvaises odeurs (témoin D\_\_\_\_\_).

Le gérant de l'immeuble au sein de la régie a déclaré que l'appartement était en mauvais état et qu'il y avait des travaux à y effectuer, de peinture et de réparation de la porte palière qui avait été fracassée. La peinture n'avait pas été faite, sans qu'il en connaisse la raison. L'appartement était encombré. La porte avait été fracassée et, selon le souvenir du témoin, il y avait des marques montrant qu'elle avait été défoncée au pied-de-biche ou au tournevis depuis l'intérieur; la boiserie de la porte avait été réparée et les alentours de la gâche renforcés, il avait même fallu faire de la soudure sur place (témoin E\_\_\_\_\_).

Le représentant de l'entreprise chargée de travaux d'entretien dans l'immeuble a évoqué pour seuls travaux réalisés dans l'appartement depuis l'entrée de C\_\_\_\_\_ dans les lieux la réparation de la porte d'entrée et un évier débouché. Selon le témoin, il y avait des travaux à faire, compte tenu des infiltrations d'eau et des moisissures, et du problème avec les fenêtres. Ceux-ci n'avaient pu être réalisés en raison de ce qu'il n'y avait pas eu d'accord avec C\_\_\_\_\_ pour l'intervention, étant précisé que celle-ci était difficile si l'appartement était occupé puisqu'il était petit. Selon le témoin, seul l'accord de la précitée manquait pour que l'intervention ait lieu, la régie ayant donné son propre accord. Il y avait eu des pannes d'ascenseur dans l'immeuble, mais celles-ci avaient été réparées dans la journée, de même que souvent des coupures d'eau et dans le passé des présences de punaises de lit (témoin F\_\_\_\_\_).

Selon une huissière judiciaire intervenue dans l'appartement le 7 juillet 2022 pour un constat d'éventuelles fissures à la demande de l'occupante de l'immeuble voisin, l'appartement était "passablement encombré", en ce sens qu'il était difficile de se mouvoir et d'accéder aux murs, et des dégâts apparaissaient sur les murs, comme s'il y avait de l'humidité; le papier était craquelé et se décollait. La témoin avait dû rester à l'extérieur de la salle de bains car elle ne pouvait pas y entrer (témoin G\_\_\_\_\_).

**e.** Les photographies produites par C\_\_\_\_\_ montrent les murs, les plafonds et les boiseries de l'appartement, ainsi que la porte d'entrée (sans que soit précisé s'il s'agit de la face interne ou externe). Celles versées par A\_\_\_\_\_ SA, le mur de la cuisine, la gâche de la porte d'entrée et la porte d'entrée (sans que soit précisé s'il s'agit de la face interne ou externe), et divers objets, sacs, cartons et meubles figurant dans le logement, assortis de la qualification d'"encombrement".

**f.** A l'audience du 14 septembre 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions; C\_\_\_\_\_ a amplifié la réduction de loyer requise à 50%, et déposé de nouvelles pièces (dont un courrier de la régie du 12 juin 2023 mentionnant notamment "un de vos amis est venu durant la nuit de samedi 10 juin 2023 à dimanche 11 juin 2023 aux alentours de trois heures du matin et ce dernier a tapé de manière excessive sur votre porte palière et l'a détruite [...] nous avons pu filmer cet événement", et une attestation de dépôt de plainte faisant état d'un constat de la police le 11 juin 2023 mentionnant "la porte d'entrée de la lésée a été dégondée".

Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## **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).

En l'occurrence, les deux parties ont formé appel; ceux-ci seront traités dans la même décision.

**1.2** Les deux parties ont formé des allégués nouveaux et produit des pièces nouvelles, postérieurs au jugement, qui sont donc recevables (art. 317 al. 1 CPC).

**1.3** Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée par une argumentation suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur

lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. A défaut, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1; parmi plusieurs: arrêts du Tribunal fédéral 4A\_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1, publié in RSPC 2023 p. 268; 5A\_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1).

La motivation d'un acte d'appel doit être entièrement contenue dans le mémoire d'appel lui-même. Elle ne peut être complétée ou corrigée ultérieurement. Si elle fait défaut, la juridiction d'appel n'entre pas en matière. Il en va de même pour les conclusions d'appel. En effet, il ne peut être remédié à un défaut de motivation ou à des conclusions déficientes, de tels vices n'étant pas d'ordre formel et affectant l'appel de manière irréparable, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_959/2023 du 23 janvier 2024 consid. 3.2. et les références citées).

Les exigences de motivation de l'acte d'appel sont applicables sans égard à la maxime applicable (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_339/2023 du 6 juillet 2023 consid. 3.3; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3; 138 III 374 consid. 4.3.1; 137 III 617 consid. 4.2.2 et 4.5.1).

**1.4** En l'espèce, compte tenu des conclusions prises devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Les deux appels ont été interjetés contre une décision finale de première instance, dans le délai utile de 30 jours et, pour l'appel émanant de la locataire, selon la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142ss, 145 al. 1 let. b, 308 al. 2 et 311 al. 1 CPC).

En revanche, l'appel de la bailleresse ne satisfait pas à l'obligation de motivation.

L'appelante bailleresse reprend en effet ses conclusions de première instance liées aux frais des entrepreneurs, sans se livrer à aucune critique du jugement qui l'a déboutée de ces chefs. Ce n'est en outre que dans sa réplique qu'elle conteste la réparation de la plaque de vitrocéramique à laquelle elle a été condamnée, soit tardivement. Elle répète par ailleurs sa thèse de première instance, à savoir que la locataire aurait donné un délai trop bref avant de consigner le loyer et refuserait que des travaux soient entrepris dans les locaux loués pour remédier aux défauts dont elle admet l'existence, (soit ceux procédant des dégâts d'eau), ce qui, à bien la

comprendre, emporterait déchéance au droit à une réduction de loyer. Elle n'expose pas en quoi les premiers juges auraient retenu à tort sur ces points d'une part que le bailleur ne saurait se prévaloir d'un délai trop court s'il n'a pas protesté à ce propos, d'autre part que la volonté de la locataire de refuser toute intervention n'était pas établie, et que rien ne démontrait qu'un délai aurait été imparti à cette dernière en vue de "désencombrer le logement". Elle se prévaut encore de faits nouveaux, à savoir d'une part d'un accès refusé par la locataire à une date qu'elle n'allègue pas, d'autre part de l'annonce par celle-ci d'un futur départ "à la fin du présent mois" [janvier 2024], pour fonder une conclusion en "libération de l'exécution de travaux", toutefois contradictoire avec sa conclusion tendant à ce que la locataire tolère les travaux nécessaires, et avec sa requête (certes formulée dans sa réplique) d'inspection locale, de sorte qu'il n'en sera pas tenu compte. L'appel de la bailleuse sera donc considéré comme entièrement irrecevable.

2. L'appelante locataire reproche au Tribunal de ne pas avoir donné droit à ses prétentions relatives au remplacement des vitrages, de la baignoire et des radiateurs, ainsi que de réparation des dégâts à la porte d'entrée.

Les premiers juges ont écarté les deux premiers postes précités, en retenant que la locataire n'avait pas établi les défauts, et le troisième poste en retenant que la locataire était responsable de ceux-ci.

**2.1** La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC), en tant qu'elle porte sur une consignation de loyer.

L'art. 168 al. 1 CPC prévoit que les moyens de preuve sont notamment le témoignage, les titres, l'inspection et l'interrogatoire ou la déposition des parties (let. a, b, c et f).

Il n'y a pas de hiérarchie entre les moyens de preuve prévus à l'art. 168 al. 1 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2).

**2.2** Il est exact, comme l'appelante lui en fait grief, que le Tribunal n'a pas statué sur la requête d'inspection locale qu'elle avait formée, alors qu'il lui appartenait de le faire.

Certes, la locataire n'a pas exposé précisément quel fait allégué serait en mesure d'être prouvé par le moyen de preuve précité que des photographies (produites pour établir certains des défauts dont elle faisait état) ne seraient pas appropriées à démontrer. Compte tenu de la maxime inquisitoire atténuée qui s'applique en l'occurrence, laquelle oblige le juge à établir les faits et administrer les preuves d'office (art. 55 al. 2 CO), et de l'absence de hiérarchie des moyens de preuve, cette imprécision ne porte pas à conséquence.

Dès lors, le Tribunal n'était pas fondé à retenir que les défauts allégués portant sur remplacement des vitrages, de la baignoire et des radiateurs n'avaient pas été démontrés, alors qu'il n'avait pas administré l'un de moyens de preuve offerts, qui plus est sans expliquer en quoi il ne serait pas utile ou nécessaire. En ce qui concerne la réparation des dégâts à la porte d'entrée, les premiers juges ont procédé à une appréciation des pièces et déclarations à la procédure, laquelle est discutée par l'appelante, qui soutient aussi que l'inspection locale serait pertinente sur ce point.

La cause devra donc être retournée au Tribunal pour qu'il procède à une instruction complémentaire en administrant tous les moyens de preuve régulièrement offerts, avant de rendre une nouvelle décision. Cela emporte l'annulation des chiffres 2 à 6 du dispositif du jugement attaqué, étant rappelé que l'appelante n'a pas développé de grief motivé contre un élément du chiffre 1 dudit dispositif, par lequel elle avait obtenu gain de cause.

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 irrecevable l'appel interjeté le 15 janvier 2024 par A\_\_\_\_\_ SA et recevable l'appel formé le 15 janvier 2024 par C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1002/2023 rendu le 16 novembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14813/2020.

**Au fond :**

Annule les chiffres 2 à 6 du dispositif de ce jugement.

Renvoie la cause au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

**Siégeant :**

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE, Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

**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 supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2*