

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/1875/2010

ACJC/73/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 21 JANVIER 2013**

Entre

A\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 24 novembre 2011, comparant par Me Alexandra Sierro Antonietti, avocate, rue Eynard 8, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

B\_\_\_\_\_ SA, représentée par C\_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_ GE), intimée, comparant par Me Serge Fasel, avocat, rue du 31 Décembre 47, case postale 6120, 1211 Genève 6, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.01.2013.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par acte déposé au greffe de la Cour le 16 janvier 2012, A\_\_\_\_\_ SA appelle du jugement rendu le 24 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers et communiqué aux parties le 30 novembre 2011. Ce jugement déboute l'appelante des fins de sa demande et ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer la totalité des loyers consignés en faveur de B\_\_\_\_\_ SA. L'appelante conclut à l'annulation de ce jugement et à la validation de la consignation de loyer qu'elle a opérée concernant l'appartement de 10 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève, à la réduction de 30% du loyer dudit appartement du 23 décembre 2009 au 31 décembre 2011, avec suite de frais et dépens.

B\_\_\_\_\_ SA conclut au déboutement de l'appelante et à la confirmation du jugement querellé, avec suite de frais et dépens.

**B.** Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

Par contrat du 17 décembre 2008, B\_\_\_\_\_ SA a loué à A\_\_\_\_\_ SA, à destination d'habitation privée, un appartement de 10 pièces au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, pour une durée de trois ans, moyennant un loyer de 15'000 fr. par mois, plus une provision mensuelle pour la fourniture du chauffage et de l'eau chaude de 425 fr. L'état des lieux d'entrée de la locataire n'a pas été versé à la procédure. Le 8 janvier 2009, les SIG ont procédé à un contrôle des installations électriques des locaux loués et ont relevé que le conducteur neutre de toutes les prises était sous tension à la salle à manger (à droite de la cuisine) et ont immédiatement mis hors service cette partie de l'installation; ils ont ordonné le remplacement des canalisations en fil coton alimentant les prises, le remplacement des conducteurs neutres et le raccordement du conducteur neutre au contact de protection de la prise ou le remplacement de la canalisation par une autre en trois pôles, pour toutes les prises, ainsi que la refixation d'une prise de la bibliothèque et, à la buanderie, la fixation d'un interrupteur-prise, avec l'injonction de lui adresser un rapport de sécurité attestant la mise en conformité des sécurités demandées.

Par lettre du 7 avril 2009, la régie mandataire a informé la locataire que des offres allaient être demandées pour le remplacement de l'intégralité des vitrages de l'immeuble dans le cadre des nouvelles normes et, dès que la chose serait faite, elles seraient transmises à la bailleuse; la locataire serait informée de la suite qui y serait donnée.

Par lettre du 30 juin 2009, la locataire a réitéré ses précédentes plaintes du fait de la non-conformité des vitrages aux normes acoustiques et phoniques occasionnant une impossibilité de dormir à cause du bruit provenant du boulevard des

---

Tranchées; elle sollicitait le remplacement des vitrages. Par lettre du 14 juillet 2009, la régie mandataire a annoncé qu'une étude était en cours pour le remplacement des vitrages sur l'ensemble de l'immeuble et qu'elle donnerait priorité à la fenêtre de la chambre côté rue. Le 25 août 2009, la locataire a fait part de son insatisfaction à l'endroit de ses plaintes antérieures sur des problèmes acoustiques et électriques, ces derniers faisant sauter des ampoules. Par courrier du 8 septembre 2009, la régie a répondu que l'étude du remplacement des vitrages était toujours en cours et qu'elle procédait en priorité au remplacement de la fenêtre de la chambre côté rue. Le 22 septembre 2009, la locataire a fait part de sa déception et avisait transmettre le dossier à son avocat, s'attendant à une baisse de son loyer. Par lettre du 14 décembre 2009, l'avocat a rappelé les plaintes pour le défaut d'isolation acoustique et indiqué que le double vitrage récemment posé dans une chambre était sale à l'intérieur, que le chauffage de la salle de bains ne fonctionnait pas, que la porte de la salle de bains ne fermait pas, que les ampoules de l'appartement sautaient régulièrement et que le système électrique devait être contrôlé; il annonçait la consignation des loyers si la correction desdits défauts n'était pas entreprise d'ici au 15 décembre 2009. Le 23 décembre 2009, la régie a envoyé à la locataire copie d'un bon de travail pour le contrôle du chauffage de la salle de bains, un autre pour l'ajustage de la porte de la salle de bains; elle contestait la réalité d'une défectuosité du système électrique qui ne pourrait provoquer qu'un court-circuit et non l'explosion d'ampoules, annonçant toutefois le contrôle par une entreprise spécialisée et l'établissement d'un rapport pour la fenêtre incriminée. Elle déplorait que les entreprises avisées par bons expédiés les 17 et 18 décembre 2009 n'arrivaient pas à joindre la locataire.

- C. Le 23 décembre 2009, la locataire a consigné la totalité de son loyer et les provisions pour charges, soit 15'445 fr. pour le mois de janvier 2010. Elle a écrit le 11 janvier 2010 pour confirmer ses précédentes plaintes et signaler la dangerosité de la prise électrique placée derrière la machine à laver le linge. Le 12 janvier 2010, la régie a fait part de ce que l'entreprise chargée de la réparation de l'interphone n'avait pu avoir accès aux locaux en raison de l'absence de la locataire et que la femme de ménage n'avait pas instruction d'ouvrir la porte; elle la pria de prendre contact avec les entreprises dont elle avait reçu les bons d'intervention. Par lettre du 15 janvier 2010, la locataire a fait aviser la régie que les autres fenêtres de l'appartement n'avaient pas été changées, que si le chauffage de la salle de bains avait été réparé, tel n'avait pas été le cas pour la porte, qu'il y avait lieu de faire contrôler la conformité du système électrique et de lui en délivrer le rapport y relatif.

Des pièces versées à la procédure, il découle que la bailleresse a fait procéder à la suppression des défauts des installations électriques selon devis du 13 janvier 2009 et facture du 31 janvier 2009 consistant dans le démontage des boîtes de dérivation, la suppression des canalisations en fil coton, la fourniture et la pose d'un canal PVC, le tirage et le raccordement de l'alimentation, la fourniture et la

---

pose de quatre prises et d'un variateur, en exécution du rapport des SIG du 8 janvier 2009 avec délai d'exécution au 16 mars 2009; Ces travaux ont été achevés le 3 février 2009; la fabrication et la pose d'une nouvelle porte-fenêtre à doubles vitrages a été facturée le 30 novembre 2009 pour 12'000 fr. Selon rapport du 14 janvier 2010, le contrôle effectué le 5 janvier 2010, par l'entreprise E\_\_\_\_\_ préconise de refixer le tableau électrique, la plaque de fermeture de la boîte de dérivation du lave-linge et refaire les connexions des conducteurs au point lumineux du hall d'entrée; l'ensemble des connexions du tableau électrique et des mesures électriques a été contrôlé et correspond aux normes en vigueur; le fait que des ampoules sautent n'a pu être expliqué. L'entreprise d'électricité SUARE est intervenue le 21 janvier 2010 pour effectuer les travaux relatés dans le rapport de contrôle de E\_\_\_\_\_ pour 427 fr. 80; le rabotage du haut de la battue de la porte de la salle de bains a été effectué le 21 janvier 2010 pour 213 fr. 05. Selon sa lettre du 14 janvier 2010, l'entreprise chargée du remplacement de fenêtres a relaté les difficultés de fixer un rendez-vous avec la locataire afin d'établir un devis, du fait d'une disponibilité réduite et peut-être d'une part de mauvaise volonté, l'entreprise ayant été éconduite à plusieurs reprises. Selon le rapport du 20 juin 2011, l'entreprise d'électricité F\_\_\_\_\_ SA a été appelée le 16 juin 2011 pour examiner le problème des ampoules; elle a constaté la conformité des bornes de raccordement et des tensions de l'alimentation principale de l'appartement, en particulier dans les prises et les luminaires de chaque pièce; elle a estimé qu'au vu du nombre d'ampoules d'un luminaire, il y avait lieu d'utiliser des ampoules moins puissantes.

- D.** Par requête du 25 janvier 2010, déclarée non-conciliée le 30 avril 2010, la locataire a agi en validation de la consignation par-devant la Commission de conciliation; elle a conclu en outre à l'exécution de travaux : réparation de la porte de la salle de bains, mise en ordre du système électrique, remplacement de toutes les fenêtres de l'immeuble, réparation de l'interphone, réparation de la prise de la machine à laver, réparation de la porte de service, ainsi qu'à une réduction de loyer de 30%. Par décision du 9 novembre 2010, la Commission de conciliation a déclaré irrecevable la requête en validation de consignation de loyer et ordonné aux Services financiers du Palais de justice de restituer à la bailleuse la totalité des sommes consignées. Elle a considéré que les conditions formelles de la consignation n'avaient pas été respectées par la locataire du fait que la mise en demeure du 14 décembre 2009 comportait un délai pour commencer les travaux échéant le lendemain, soit probablement le jour de la réception de la mise en demeure; les lettres antérieures ne comportaient pas de demande de travaux avec menace de consignation et ne pouvaient valoir mise en demeure. Le délai fixé pour exiger les réparations n'était pas raisonnable.
- E.** Par requête envoyée par pli postal au Tribunal des baux et loyers le 13 décembre 2010, A\_\_\_\_\_ SA a conclu préalablement à ce qu'une expertise soit ordonnée sur la conformité aux normes du système électrique et des fenêtres de l'apparte-

ment et à la validation de la consignation de loyer qu'elle a opérée; à titre principal, elle demande la condamnation de la B\_\_\_\_\_ SA à procéder à la réparation de la porte de la salle de bains, à la mise aux normes du système électrique de l'appartement, au remplacement de toutes les fenêtres de l'appartement par de nouvelles répondant aux normes d'isolation phonique, à la réparation de la prise de la machine à laver, ainsi qu'en une réduction de loyer de 30% jusqu'à complète exécution desdits travaux.

Dans sa réponse du 2 février 2011, la bailleuse a conclu au déboutement de la demanderesse et à ce que les loyers consignés soient libérés en sa faveur. Elle a objecté avoir fait réparer la porte de la salle de bains le 21 janvier 2010, fait procéder à une réparation du système électrique, puis à un contrôle sur l'année 2010 sans qu'une défektivité quelconque n'ait été signalée. Elle estime n'avoir pas à remplacer les fenêtres de l'appartement qui se trouvent conformes à l'usage convenu dans la présente location. La machine à laver ne fait pas l'objet du bail, un défaut éventuel ne saurait lui être imputable. Une réduction du loyer n'est donc pas fondée.

Lors de l'audience du 8 juin 2011, l'époux de l'administratrice de la demanderesse indique que cette dernière a informé la bailleuse de son exigence pour des doubles vitrages deux à trois mois après le début du bail, qu'il lui avait été difficile de répondre à l'entreprise cherchant à intervenir sur le nouveau vitrage, et que l'important était le renforcement de l'isolation phonique. Pour la porte de la salle de bains, il a indiqué qu'en réalité c'était la poignée qui empêchait la porte de se fermer, problème qui n'avait pas été signalé à la régie. La prise électrique de la machine à laver fonctionne, mais il n'y avait pas de cache. Malgré les constatations de l'électricien, selon lesquelles l'installation électrique de l'appartement était aux normes, les ampoules continuaient à sauter.

Pour la bailleuse, aucun autre problème d'électricité ne lui avait été annoncé, hormis ceux ayant fait l'objet d'une première intervention au début du bail et le contrôle effectué par la suite. L'immeuble était classé et posait des problèmes par rapport à la pose de doubles vitrages, les anciennes menuiseries devant être conservées. Le projet était agendé, mais aucune étude, ni devis, ni autorisation administrative n'étaient existants. Selon la loi, le délai échoit en 2016; le bruit qui se fait entendre dans l'appartement n'est pas différent pour n'importe quel immeuble situé en ville.

Les parties ont persisté dans leurs conclusions selon leur dernière écriture du 19 août 2011.

Le jugement querellé considère que la bailleuse a procédé à la réparation des menus défauts qui lui avaient été signalés par la locataire. Deux rapports établis par deux entreprises différentes ont attesté que le système électrique des locaux

---

est en ordre; l'un de ceux-ci a signalé le nombre important d'ampoules avec une puissance excessive sur un luminaire, circonstance imputable à la locataire. Selon la réglementation cantonale, l'installation de vitrages adaptés aux nouvelles normes thermiques et phoniques n'est exigée qu'à l'issue d'un délai de vingt ans commençant à courir dès le 1<sup>er</sup> février 1996; l'appartement a été loué dans l'état en lequel il se trouvait. Ce n'est que deux ou trois mois après le début de la location que la locataire s'est plainte de l'absence de doubles vitrages, alors qu'elle était à même de s'en apercevoir lors de la visite précédant la location; aucune promesse particulière n'a été faite par la bailleresse à cet égard. La consignation des loyers n'est donc pas admissible en la présente occurrence.

- F.** L'appelante estime qu'au regard du montant du loyer, elle était en droit d'attendre des locaux correspondant à une qualité supérieure, s'agissant de sa prétention en changement des vitrages des locaux, défaut révélé à son avis par l'usage. Les défauts affectant la porte de la salle de bains et la prise de la machine à laver existaient jusqu'après la comparution des parties du 8 juin 2011. Les rapports relatifs au système électrique de l'appartement ont été établis après que l'appelante ait informé la bailleresse et consigné les loyers. La bailleresse n'a pas contesté l'existence de bruit dans l'appartement et l'obligation réglementaire d'installer des doubles vitrages prenant effet en 2016 ne signifie pas l'inexistence d'un défaut avant cette date, s'agissant de l'isolation phonique. Cette insuffisance découle encore du montant du loyer permettant à l'appelante de s'attendre à un degré de luxe. Les diverses correspondances établies par la locataire équivalent à la menace de consigner les loyers.

Pour l'intimée, aucune des lettres que la locataire lui a adressées ne contenait une menace quelconque de consignation des loyers pour le cas où les travaux demandés n'étaient pas entrepris. La notion d'un logement de luxe n'est pas définie par la loi et il y a lieu que la mesure habituelle de confort soit clairement dépassée. La bailleresse a fait réparer la porte de la salle de bains, de même que le système électrique de l'appartement, qui a été ensuite contrôlé; c'est donc à juste titre que le Tribunal n'a pas constaté de défaut à cet égard. Ce n'est qu'après la consignation que l'appelante a informé la régie du défaut affectant la prise de la machine à laver. La consignation n'est pas davantage justifiée au regard de la porte de la salle de bains qui ne fermait pas, au motif que le délai d'un jour, voire moins, fixé par la bailleresse, n'est pas raisonnable, d'autant qu'il ne s'agit pas d'un défaut grave. L'appelante n'a pu que constater l'absence de doubles vitrages sur les fenêtres de l'appartement, lesquelles donnent sur la rue de Beaumont qui est à sens unique. Au surplus, la rectification de la porte de la salle de bains et celle de la prise de la machine à laver ne constituent que de menus défauts en cours de bail, à la charge de la locataire ; ils ont toutefois été réparés par la bailleresse. La question phonique de l'appartement est hors de la sphère de compétence de la bailleresse et consécutive à la situation urbaine des locaux. Elle ne saurait représenter un défaut à charge de la bailleresse.

---

## EN DROIT

1. Selon l'art. 405 al.1 CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision querellée. S'agissant en l'espèce d'un appel dirigé contre un jugement notifié aux parties après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.
2. L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

**2.1** En l'espèce, il n'est pas douteux que la valeur de 10'000 fr. est acquise puisque la locataire conclut à la réduction de 30 % de son loyer qui est de 15'000 fr. par mois, représentant une somme mensuelle de 4'500 fr. du 23 décembre 2009 au 31 décembre 2011.

En conséquence, la voie de l'appel est ainsi ouverte.

**2.2** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel. Il a donc été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

**2.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, nos 2314 et 2416; RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, éd. 2010, p. 349 ss, no 121).

L'allégation de faits et la production de moyens de preuve nouveaux sont admises aux conditions prévues à l'art. 317 al. 1 CPC.

3. L'appelante estime que le Tribunal ne s'est pas déterminé sur la validation de la consignation des loyers. Cette assertion n'est pas fondée puisque les premiers juges ont rappelé que la consignation des loyers sert à la réalisation du droit du locataire à la réparation d'un défaut et lui confère un moyen de pression sur le bailleur pour faire valoir plus efficacement son droit à la remise en état de la chose louée (cf. jugement, p. 8, consid. 7). Le Tribunal a ajouté que la baillesse n'ayant pas été condamnée à exécuter des travaux, la consignation n'avait pas à être validée selon l'art. 259 g CO (ibidem).

---

Comme on le verra plus loin, les premiers juges ont fait une juste application du droit et leur décision sur ce point n'est pas attaquable.

**3.1** De plus, d'autres conditions pour la validité de la consignation du loyer font en l'espèce encore défaut. Selon l'art. 259 g CO, le locataire doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable pour remédier au défaut ; il lui signifiera qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera les loyers à échoir en avisant le bailleur par écrit de son intention de consigner. Ces deux conditions sont cumulatives (ATF du 03.12.2003, 4C.264/2003, ATF du 26.09.2008, 4A\_361/2008).

Le délai raisonnable est fonction des circonstances du cas d'espèce; il s'agit d'une notion à déterminer qui laisse au juge un certain pouvoir d'appréciation. Il faut tenir compte de l'importance des travaux à exécuter, du degré d'urgence, du temps nécessaire pour obtenir les éventuelles autorisations administratives ou des plans d'architecte, voire des devis comparatifs et d'autres impondérables, telles que les conditions météorologiques. Ces exigences, inspirées du principe de la proportionnalité, ont une certaine influence l'une sur l'autre; en effet, plus le défaut est grave, plus le bailleur doit y remédier rapidement (arrêt du Tribunal fédéral du 22.07.1999, in DB 2000, N8, BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, p. 430, no 31, ad art. 259g CO).

En la présente occurrence, la locataire a imparti à la bailleuse un délai d'un jour dans sa lettre, qui n'a pu être reçue au plus tôt que le lendemain, et qui n'impartissait en réalité aucun délai, en sorte que cette circonstance ne satisfait pas aux conditions légales de consignation des loyers.

- 4.** L'appelante reproche aux premiers juges de n'avoir pas retenu que la chose louée était défectueuse en raison des simples vitrages dont elle est équipée dès la conclusion du bail. Elle estime que le niveau du loyer de 15'000 fr. par mois devrait conduire à un avis contraire.

**4.1** Ainsi elle reproche à la bailleuse une exécution imparfaite du contrat lors de la délivrance de la chose louée en présence d'un défaut qui entrave considérablement son usage, selon l'art. 258 CO.

En l'absence de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO (art. 256 CO, N10 ss); elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (TF, MP 2006 140; arrêts du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17.03.2005; 4C.368/2004 du 21.02.2005, c.4.1 et les réf.; TF, SJ 1997 661). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345, c.3.2; arrêt du Tribunal fédéral 4C.387/2004 du 17.03.2005, c.2.1 et réf. cit., BOHNET/MONTINI, op. cit., p. 306, no 20, ad art. 258 CO).

Les premiers juges ont retenu à cet égard que l'attitude des parties, lors de la visite initiale des lieux, est un élément important d'appréciation. Si le preneur a constaté des inconvénients apparents et n'a émis aucune contestation, il faut en conclure qu'ils étaient compatibles avec l'usage que le locataire entendait faire de la chose.

S'agissant des vitrages simples équipant l'appartement, le dossier ne recèle aucun indice de protestation de la locataire lors de la visite des lieux, ni d'engagement de la bailleresse à leur changement. Il découle encore de la déclaration de la bailleresse que les autres appartements sont également munis des mêmes fenêtres, cette question ressortant également du domaine de l'esthétique pour cet immeuble qui serait classé ou figurerait plutôt à l'inventaire. Il n'en reste pas moins que la Commission des monuments et sites est attentive à cette question pour les immeubles sis notamment au boulevard des Tranchées, sur lequel donne la rue de Beaumont.

Sur cette même question, les premiers juges ont rappelé que la législation genevoise imposait au propriétaire l'installation de doubles vitrages dans les 20 ans suivant le 1<sup>er</sup> février 1996, date non encore atteinte, laissant conséquemment aux bailleurs toute latitude actuellement pour installer ou non des doubles vitrages, sans que l'on puisse parler en l'espèce d'un défaut ; aucun indice ne figure au dossier quant à un éventuel dépassement des normes en matière d'acoustique.

5. S'agissant des défauts de peu d'importance, à l'instar de la porte de la salle de bains et de l'absence de cache à la prise de la machine à laver, la locataire estime que ces inconvénients justifient la consignation du loyer. On a vu précédemment que les conditions d'application pour une telle consignation faisaient en l'occurrence défaut, en sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir ; en outre les interventions y relatives ont été menées à bref délai en sorte qu'il n'y a pas de place à une consignation du loyer, laquelle est destinée à faire pression sur le bailleur réticent à engager les réparations.

S'agissant du système électrique, l'appelante déplore que le Tribunal se soit basé sur deux rapports d'hommes de l'art qui ont été mandatés par la bailleresse. Elle ne critique toutefois pas les constatations et conclusions auxquelles ces personnes sont arrivées, en sorte que ces griefs ne peuvent être retenus.

6. L'appelante réclame une réduction de son loyer de 30% sur la période du 23 décembre 2009 jusqu'au 31 décembre 2011.

Dès l'instant où le bail conclu entre les parties le 17 décembre 2008 a pris effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, la réclamation de la locataire s'entend pour un défaut survenu en cours de bail, vraisemblablement aux environs du 23 décembre 2009. A cet égard, il sied de constater que cette période correspond grosso modo à un courrier envoyé le 14 décembre 2009 rappelant un manque d'isolation acoustique provenant des fenêtres en simples vitrages, une tache au double vitrage récem-

ment installé, une insuffisance du chauffage de la salle de bains dont la porte ne fermait pas et des ampoules sautant régulièrement et nécessitant un contrôle du système électrique. C'est précisément en date du 23 décembre 2009, que la régie a ordonné le contrôle du chauffage de la salle de bains, dont la porte devait être ajustée, selon les bons émis aux entreprises. Simultanément, elle a annoncé le contrôle des installations électriques avec l'établissement d'un rapport.

L'art. 259d CO dispose que si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

En l'occurrence, il est établi que, dès la reprise des activités au mois de janvier 2010, la régie a fait part à la locataire, par lettre du 12 janvier, que l'entreprise chargée d'une autre réparation, soit en l'occurrence celle de l'interphone, n'avait pu avoir accès aux locaux en raison de l'absence de la locataire et que la femme de ménage avait répondu n'avoir pas d'instruction pour ouvrir la porte. Aussi, la régie priait-elle la locataire de prendre elle-même contact avec les entreprises dont elle avait reçu les bons d'intervention. Selon sa communication du 15 janvier 2010, la locataire reconnaissait que le chauffage de la salle de bains avait été réparé, mais que tel n'était pas le cas pour la porte, ni en ce qui concerne le contrôle de la conformité du système électrique. Or, un rapport de contrôle de l'entreprise d'électricité E\_\_\_\_\_ a été versé à la procédure et date du 14 janvier 2010; il constate que le tableau électrique doit être fixé, ainsi que la plaque de fermeture de la boîte de dérivation du lave-linge et signale la réfection des connexions des conducteurs d'un point lumineux, alors que l'ensemble des connexions du tableau électrique a été contrôlé et des mesures électriques effectuées et correspondent aux normes en vigueur. Une facture du 22 février 2010 relate une intervention de l'entreprise CHUARD du 21 janvier 2010 en exécution du rapport de contrôle de E\_\_\_\_\_, dont les tâches notées ont été effectuées pour 427 fr. 80 TTC. Quant à l'ajustage de la porte de la salle de bains, les travaux ont été entrepris le 21 janvier 2010 selon la facturation du 25 janvier 2010 pour 213 fr. 05 TTC.

Il résulte de ces circonstances que d'une part les interventions ont été effectuées et que d'autre part elles ne sont pas d'une quotité donnant lieu à diminution de jouissance de la chose louée s'agissant de quelques réglages et interventions de peu d'importance. Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, mais la jurisprudence admet de descendre à 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 4C.97/2003; ATF 4A\_43/2009). C'est donc à juste titre que les premiers juges ont constaté qu'il ressortait de la procédure que la bailleuse avait régulièrement réparé les défauts de peu d'importance invoqués par la locataire, pour autant qu'elle en ait été informée et que la locataire permette aux entreprises d'intervenir. Le jugement querellé sera confirmé également sur cette question de refus de diminution de loyer du fait de l'entreprise des menus

travaux que la locataire avait réclamés au mois de décembre 2009, moment de l'invocation de sa prétention, les inconvénients annoncés précédemment ayant été corrigés auparavant, dans un délai approprié hors de la période visée par la locataire pour la diminution de son loyer.

7. Selon l'art. 17 LACC, la procédure est gratuite et il n'est pas perçu d'émolument, ni fixé de dépens.
8. Comme déjà mentionné, la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., au sens de la LTF.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre des baux et loyers :**

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 janvier 2012 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/1373/2011 rendu le 24 novembre 2011 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/1875/2010-2-D.

**Au fond :**

Confirme ledit 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; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Pierre DAUDIN, 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 supérieure ou égale à 15'000 fr.*