

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/22404/2014

ACJC/715/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 19 JUIN 2017

Entre

A_____, domicilié 1_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 28 septembre 2016, comparant par Me Cléa BOUCHAT, avocate, rue de Bourg 20, case postale 6711, 1002 Lausanne, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

et

B_____, intimée, représentée par C_____, _____ en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.06.2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/880/2016 du 28 septembre 2016, communiqué aux parties par pli du 29 septembre 2016, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés (2_____) en faveur de B_____ (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Les premiers juges ont retenu que B_____, bailleresse, n'avait pas contesté la présence de moisissures et d'un taux élevé d'humidité dans l'appartement litigieux. Ils ont toutefois considéré que cette présence était imputable à A_____, locataire, découlant de l'absence d'aération suffisante par ce dernier de son logement et d'une mauvaise disposition de ses meubles.

Le locataire ne pouvait donc pas prétendre de bonne foi à une réduction de loyer, ni à la validation de la consignation du loyer.

- B. a.** Par acte adressé le 4 novembre 2016 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après également : le locataire) forme appel de ce jugement, dont il sollicite l'annulation des chiffres 1 à 3 de son dispositif.

Il conclut à la validation de la consignation du loyer, à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de procéder à la remise en état de la chose louée par des travaux de déshumidification, d'assainissement pour éradiquer les problèmes de moisissures, d'isolation de la chose louée et de toute autre mesure utile, dans un délai de trente jours dès l'entrée en force de la décision sous menace de l'art. 292 CP, à l'octroi d'une réduction du loyer net de 50% dès le 10 septembre 2014 jusqu'à l'élimination complète des défauts, à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse de restituer le trop perçu de loyer en découlant et, enfin, à la non-libération des loyers consignés jusqu'au jugement définitif et exécutoire.

Subsidiairement, il conclut à la non-libération des loyers consignés jusqu'à la décision définitive et exécutoire à rendre et à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision. Plus subsidiairement, il conclut à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause au Tribunal pour complément d'instruction et nouvelle décision.

A_____ fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 153 al. 1 et 247 al. 2 CPC en ayant refusé ses déterminations du 23 juillet 2015, de n'avoir pas ordonné une inspection locale qu'il avait pourtant sollicitée, d'avoir mal établi les faits et d'avoir violé les art. 259a ss CO.

Il a produit onze pièces à l'appui de son appel.

b. La B_____ (ci-après également : _____ ou la bailleresse) conclut à la confirmation du jugement querellé et a produit une pièce à l'appui de sa réponse.

c. Par réplique du 26 décembre 2016 et duplique du 24 janvier 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 25 janvier 2017 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. B_____, propriétaire, a remis à bail à A_____, locataire, à partir du _____ février 2010 un appartement de _____ de l'immeuble sis 1_____ à _____ (Genève).

b. Le loyer mensuel a été fixé en dernier lieu à 304 fr. dès le 1^{er} février 2013, les charges mensuelles s'élevant à 100 fr.

c. Dans le courant du mois de juillet 2014, le locataire s'est plaint téléphoniquement auprès de B_____ de l'humidité et des moisissures régnant dans son appartement.

d. D_____, alors gérant d'immeuble auprès de la régie E_____, s'est rendu dans l'appartement du locataire le 15 juillet 2014 et a ressenti un taux d'humidité anormalement élevé. Il a constaté des moisissures au-dessus de 3_____ et dans la chambre, mais sans que l'appartement puisse être qualifié d'insalubre.

Il a demandé, le 29 août 2014, à l'entreprise F_____ d'établir un relevé d'hygrométrie de l'appartement.

e. L'entreprise G_____ a été mandatée, afin de nettoyer les moisissures et poser une couche de peinture anti-moisissures.

f. Par lettre du 10 septembre 2014, A_____ a mis en demeure la bailleresse de procéder aux travaux d'isolation d'ici au 30 octobre 2014 sous peine de consignation du loyer.

g. Par courrier électronique du 16 septembre 2014, l'entreprise G_____ a indiqué à la régie que suite aux deux avis de passage des 3 et 16 septembre 2014 et une tentative infructueuse de contact par téléphone, le locataire leur avait indiqué refuser les travaux, en raison de son prochain déménagement.

h. Le 31 octobre 2014, A_____ a consigné son loyer (2_____) et a déposé en temps utile une requête en validation de consignation du loyer devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

i. Dans son rapport du 15 décembre 2014, l'entreprise F_____ a indiqué que les relevés démontraient une moyenne d'hygrométrie de 71,96% dans la chambre et de 82,86% dans la salle de bains, due à un manque d'aération de l'appartement.

j. Le 16 décembre 2014, l'entreprise H_____ a été mandatée, afin de poser une ventilation dans la salle de bains du locataire.

k. Par courrier du 17 février 2015, la régie a demandé au locataire de prendre contact avec l'entreprise H_____ sous dix jours, dans la mesure où celle-ci lui avait laissé plusieurs messages sur son répondeur, sans qu'il n'y ait eu aucun retour.

Le 12 mars 2015, A_____ a également été interpellé par la Police du feu de l'Office de l'urbanisme, auprès de laquelle il s'était plaint le 29 janvier 2015, pour qu'il prenne rendez-vous avec l'entreprise de ventilation.

l. Par courrier du 20 mars 2015 adressé à la régie, la Police du feu a indiqué que les travaux de ventilation avaient débuté dans la salle de bains, mais que le locataire avait indiqué que des moisissures étaient également présentes dans sa chambre.

Les travaux devaient être exécutés dans les règles de l'art, une couche de peinture n'étant pas suffisante pour éradiquer les champignons.

m. A l'occasion d'une visite sur place le 24 mars 2015, la régie a constaté que les ventilations sur les fenêtres du locataire étaient fermées malgré les recommandations qui lui avaient été faites. Lors de cette visite, A_____ a réitéré son refus de laisser exécuter les travaux de peinture anti-moisissures dans sa chambre.

n. Non conciliée le 16 avril 2015, l'affaire a été portée devant le Tribunal le 13 mai 2015, le locataire sollicitant "*à nouveau une baisse de loyer de 50%... sur les 50%-50%*", précisant qu'"*Il ne vous reste plus que 12,5% de loyer à recevoir*".

o. Dans sa réponse du 30 juin 2015, la bailleuse a conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions et à ce que la déconsignation des loyers soit ordonnée en sa faveur.

p. La Police du feu s'est déplacée dans l'appartement le 23 avril 2015 et a constaté que des réglettes de ventilation sur les menuiseries extérieures et une ventilation mécanique contrôlée étaient installées dans l'appartement.

La Police du feu a prié la régie de procéder à des mesures d'hygrométrie par un ingénieur spécialiste en physique du bâtiment et d'indiquer si l'appartement était le seul ayant des problèmes de moisissures, ce qu'a confirmé la régie par courrier du 2 juin 2015.

q. L'entreprise J_____ est intervenue dans l'appartement le 19 juin 2015, mais n'a pas pu effectuer les mesures d'hygrométrie et de température, car les fenêtres étaient ouvertes. Elle a néanmoins constaté que la grille de ventilation des WC était bouchée par la peinture, que le locataire utilisait un déshumidificateur qui extrayait environ un litre par jour, que la pièce présentant des moisissures était orientée nord et que le renouvellement d'air à cet endroit n'était visiblement pas optimum.

L'entreprise proposait, dans un premier temps, une désinfection de l'appartement complet afin d'éradiquer les moisissures et champignons et si nécessaire, par la suite, l'installation d'un deuxième déshumidificateur, afin d'accélérer le séchage de l'appartement.

r. Par courrier du 14 juillet 2015 adressé à la régie, la Police du feu a pris note de la désinfection effectuée chez le locataire et a précisé qu'il y avait lieu de remettre en état les éléments du logement endommagés par les moisissures, ainsi que de remédier aux défauts pouvant contribuer à la réapparition de champignons, comme par exemple la grille de ventilation des toilettes bouchée par la peinture.

s. Le 22 juillet 2015, J_____, directeur de l'entreprise G_____, s'est rendu dans l'appartement litigieux, afin d'y effectuer un devis pour des travaux de nettoyage et de peinture anti-moisissures.

Les travaux devisés n'ont toutefois pas pu être effectués en raison du refus du locataire, malgré les sollicitations de la régie à prendre rapidement contact avec l'entreprise.

t. Lors de l'audience du 4 novembre 2015 du Tribunal, A_____ a persisté dans ses conclusions. Il s'est plaint de l'humidité mais surtout des moisissures qui étaient présentes dans toutes les pièces de son logement, mais principalement dans la chambre. Il avait refusé les travaux proposés par la régie en 2014, car il s'agissait d'un gros déménagement pour des travaux de peinture qui ne résoudraient pas le problème, car, selon lui, des travaux d'isolation étaient nécessaires. Il y avait déjà eu des travaux quatre ans auparavant et à l'époque, les ouvriers lui avaient dit qu'il aurait fallu tout refaire. Les seuls travaux réalisés dans l'immeuble l'avaient été à la suite d'un incendie dans un appartement. Il avait appris qu'un autre locataire de l'immeuble avait été relogé en raison d'un problème d'insalubrité, mais il n'était pas encore dans l'immeuble à cette époque.

K_____, représentante de la B_____, a déclaré que le problème venait d'A_____, qui ne laissait pas intervenir l'entreprise G_____. Elle a maintenu que les travaux proposés, qui comprenaient non seulement la peinture mais également le lessivage et le nettoyage des moisissures, étaient suffisants. A_____ était le seul à avoir ce problème dans l'immeuble.

u. A_____ a produit des photographies des moisissures les 17 novembre 2015 et 25 février 2016.

v. Cinq témoins ont été entendus à l'audience du 10 février 2016.

J_____ a déclaré avoir contacté A_____ suite à l'ordre de travaux de la régie, lequel avait refusé l'exécution des travaux, au motif que ceux-ci n'étaient pas de nature à supprimer le défaut qui découlait selon lui d'un problème d'isolation. Lors de sa visite du 22 juillet 2015, il avait constaté des moisissures sur les plafonds et les murs. Il avait déjà eu ce problème dans d'autres immeubles, mais pas dans d'autres appartements de l'immeuble litigieux. Pour les moisissures, ils avaient une peinture spéciale permettant d'empêcher leur retour et l'expérience avait démontré qu'elle était efficace. Il était en effet intervenu en 2015 dans un immeuble du même type du quartier, également sur un mur pignon. Il avait récemment croisé les locataires en question, lesquels lui avaient dit être très contents du résultat. Dans le cas d'A_____, il était face à un problème d'aération, sans être en mesure d'en déterminer précisément la cause.

L_____, concierge de 1966 à 2008 de toute la lignée d'immeubles du _____ au 1_____, a déclaré connaître l'appartement d'A_____ pour s'être occupé de la personne âgée qui y avait vécu avant lui pendant cinq ans. Elle n'avait pas constaté de problème de moisissures ou d'humidité à cette époque et ne se souvenait pas que d'autres locataires se soient plaints de problème d'humidité dans l'immeuble. A son souvenir, le local qui se trouvait au-dessous de l'appartement d'A_____ n'était pas une buanderie, mais une zone d'étendage. Elle n'avait pas souvenir de problème d'humidité à cet endroit non plus et considérait les appartements en bon état.

M_____, habitante depuis 45 ans dans l'appartement en face de celui d'A_____, a déclaré ne pas avoir de problème de moisissures ou d'humidité dans son appartement, dans la buanderie ou ailleurs dans les locaux communs. Aucun voisin ne s'était plaint auprès d'elle pour de tels problèmes et les deux personnes qui avaient vécu dans l'appartement jusqu'à leurs 100 ans, n'avaient pas connu de problème d'humidité. Elle avait été concierge de la montée n° _____ de 1968 jusqu'à ses 70 ans. Son mari avait utilisé pendant environ vingt ans le local qui se trouvait au-dessous de l'appartement d'A_____. Il était en mauvais état, mais elle n'y avait pas constaté d'humidité. Elle n'avait jamais pu constater les problèmes d'humidité dans l'appartement d'A_____, mais, selon elle, il devait mieux aérer son appartement. Enfin, la façade de l'immeuble avait été refaite récemment.

D_____ a déclaré qu'A_____ l'avait contacté en juin 2014 pour indiquer que de la moisissure apparaissait dans son appartement. Lorsqu'il s'était rendu sur place, il avait eu une impression très bizarre en raison du taux d'humidité énorme dans l'appartement. La moisissure se trouvait à différents endroits notamment dans la

salle de bains et dans la chambre, au niveau de la 3_____, où le matelas d'A_____ se trouvait à _____. Les fenêtres et les réglettes de ventilation étaient fermées, alors que ces dernières devaient rester ouvertes, afin d'assurer un minimum de ventilation. En effet, avec le double vitrage et les réglettes fermées, l'appartement était presque fermé hermétiquement. La ventilation dans la salle de bains fonctionnait et la ventilation dans la cuisine était naturelle, de sorte qu'il était moins facile de vérifier son fonctionnement. De mémoire, le rapport du spécialiste avait confirmé que la ventilation marchait correctement. Lorsqu'il était revenu vers l'immeuble pour d'autres raisons, il avait pu constater que les fenêtres d'A_____ étaient fermées. Aucun autre voisin ne se plaignait de ce genre de problème. Tout au plus, il avait dû se rendre au n° _____ pour une locataire, qui rencontrait ce genre de problèmes, en raison d'un séchoir électrique, mais sans commune mesure avec ceux d'A_____, du fait que plusieurs murs dans plusieurs pièces étaient touchés. Il n'avait pas de souvenir de problème d'humidité au sous-sol, mais les moisissures situées au plafond de l'appartement ne pouvaient pas provenir de là. Pour remédier à ces problèmes, A_____ devait simplement aérer régulièrement son appartement et ouvrir les réglettes. Son appartement était certes au pignon nord, mais les appartements aux étages au-dessus ne rencontraient pas ces problèmes. Enfin, la façade de l'immeuble avait été refaite avant son arrivée en 2009.

N_____, gérant l'immeuble depuis mars 2015, s'était rendu à trois reprises dans l'appartement d'A_____. La première fois, sur demande de ce dernier, il avait constaté des moisissures à différents endroits et un taux d'humidité énorme. Selon lui, le problème découlait d'un manque de ventilation et de la disposition des meubles. En effet, les problèmes des moisissures dans le réduit découlaient de l'armoire surdimensionnée placée très près des murs ce qui empêchait la circulation de l'air. Dans la chambre, la très grosse tache noire au plafond pouvait provenir de la respiration ou de l'emplacement du lit qui bloquait l'humidité. Il était vrai que l'appartement se situait au pignon nord, mais cela n'expliquait ni pourquoi les appartements au-dessus n'avaient pas les mêmes problèmes, ni le taux important d'humidité. Suite à sa venue, il avait fait installer un système de ventilation mécanique, qui avait réglé le problème de la grille des toilettes bouchée par la peinture. Lors de son second passage avec un spécialiste de la ventilation, ils avaient pu constater que les réglettes fonctionnaient très bien et l'entreprise avait été surprise de constater que les taches de moisissures étaient concentrées au-dessus du lit du locataire. Il avait donc mandaté l'entreprise G_____, laquelle n'avait pas pu intervenir en raison du refus du locataire. Les problèmes de la locataire au n° _____ n'avaient rien à voir avec ceux de A_____ et il n'avait pas connaissance d'autres problèmes dans l'immeuble. S'agissant des moisissures, on ne pouvait pas constater de nid à partir duquel elles se développeraient. Un manque de chauffage pouvait les justifier, mais il n'avait pas constaté un tel problème chez le locataire.

A l'issue de l'audience, A_____ a déclaré persister à s'opposer aux travaux de peinture, qui lui paraissaient insuffisants pour régler le problème, raison pour laquelle il avait proposé de ne faire que la salle de bains pour voir si cela fonctionnait. Il constatait encore des problèmes d'humidité notamment sur des objets, ce qui signifiait que les mesures prises ne suffisaient pas. Il avait installé un deuxième déshumidificateur et ouvrait les réglettes en été, mais pas en hiver, car sinon il faisait froid. Il essayait d'aérer régulièrement, étant précisé qu'il se trouvait au rez-de-chaussée.

w. Le 22 février 2016, la bailleuse a déposé un chargé de pièces complémentaire comprenant les bons de travaux de l'ancienne locataire de l'immeuble (trois interventions entre 2006 et 2010) et les bons de travaux d'A_____ (dix-sept interventions entre 2010 et 2015). Y figuraient également les états des lieux de sortie de deux locataires vivant au rez-de-chaussée et au 2^{ème} étage de l'immeuble.

x. Par courrier du même jour, A_____ a réitéré son refus relatif à l'exécution des travaux de peinture.

y. Lors de l'audience du 25 mai 2016, la bailleuse a produit un courrier de la Police du feu du 18 mai 2016 enjoignant le locataire à accepter les travaux de peinture.

z. Par courrier du 2 juin 2016, A_____ a produit des films relatifs notamment à l'état de l'appartement sis au-dessus du sien après le départ du locataire, début 2016, et à un entretien avec un électricien.

aa. Par mémoires du 30 juin 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions. La cause a ensuite été gardée à juger.

ab. Par courrier du 6 octobre 2016, la Police du feu a indiqué à A_____ clore son dossier, du fait qu'elle avait été informée par la régie de ce qu'il persistait à ne pas collaborer empêchant l'assainissement de son logement.

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).

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

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).

1.2 Comparant en personne, l'appelant avait requis dans ses dernières conclusions devant le Tribunal une réduction de loyer de 50% correspondant à 1'824 fr. par année (304 fr. x 12 mois / 2), soit un peu plus de 4'560 fr. à ce jour (1'824 fr. x 2,5 ans), jusqu'à l'élimination des défauts et à ce qu'il soit procédé à la remise en état de la chose louée par des travaux de déshumidification, d'assainissement et d'isolation de grande ampleur.

Par conséquent, la valeur litigieuse est donc supérieure à 10'000 fr., du fait des travaux de grande ampleur requis, qui peuvent à eux-seuls être estimés à bien plus que ce montant.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.3 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 ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

2.1 En l'espèce, les pièces n^{os} 4 et 5, 7 à 9, 11 et 14 de l'appelant à l'appui de son appel ont été produites devant le Tribunal, de sorte qu'elles figurent d'ores et déjà au dossier.

L'appelant a également produit, comme pièces nouvelles à l'appui de son appel, une lettre de la Police du feu à l'intimée du 9 février 2015 (pièce n° 6), une lettre

de l'appelant à l'intimée du 9 septembre 2015 (pièce n° 10), et un bulletin météo du 25 mars 2015 tiré le 2 novembre 2016 (pièce n° 13).

Les deux premières pièces sont antérieures au 30 juin 2016, date où la cause a été gardée à juger par le Tribunal. La troisième pièce aurait pu être obtenue avant cette date. Ces trois pièces ont donc été produites avec retard, du fait qu'elles auraient déjà pu être produites devant le Tribunal. L'appelant n'a donc pas fait preuve de la diligence requise, de sorte que ces pièces et les faits qu'elles contiennent sont irrecevables.

2.2 S'agissant de la pièce nouvellement produite par l'intimée à l'appui de sa réponse à l'appel (pièce n° 28) et des faits qu'elle contient, ils sont recevables, cette pièce étant ultérieure à la date où le Tribunal a gardé la cause à juger (30 juin 2016). Elle a donc été produite sans retard, du fait qu'elle ne pouvait pas être produite devant le Tribunal.

- 3.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 153 al. 1 et 247 al. 2 CPC, en tant qu'ils ont refusé les déterminations du locataire du 23 juillet 2015. L'appelant a à nouveau produit au stade de l'appel ses déterminations sous pièce n° 12.

3.1 A teneur de l'art. 225 CPC, le tribunal ordonne un second échange d'écritures, lorsque les circonstances le justifient.

La liberté de choix appartient au juge et l'art. 6 CEDH ne permet de fonder un droit ni à un deuxième échange d'écritures malgré le texte de l'art. 225 CPC, ni au dépôt spontané d'actes écrits s'ajoutant aux demande et réponse (TAPPY, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 5 et 9 ad art. 225 CPC).

3.2 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre.

La dénomination "droit à la réplique" ou "droit de répliquer" doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur "toute prise de position" versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

3.3 A teneur de l'art. 153 al. 1 CPC, le tribunal administre les preuves d'office lorsque les faits doivent être établis d'office.

Le Tribunal établit les faits d'office dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC, notamment aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne la consignation du loyer, ou dans les autres litiges portant sur des baux à loyer d'habitations lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 247 al. 2 let. a et let. b. ch. 1 CPC).

3.4 En l'espèce, les premiers juges n'ont pas ordonné à juste titre un second échange d'écritures, les circonstances ne le justifiant pas. L'appelant n'était donc pas en droit de déposer spontanément ses déterminations du 23 juillet 2015 en complément de sa demande et c'est à raison que le Tribunal les lui a retournées.

Le droit d'être entendu de l'appelant n'a pas été violé, du fait que celui-ci a pu se déterminer lors de son audition à l'audience d'interrogatoire des parties du 4 novembre 2015 dans le cadre des débats principaux et de sa plaidoirie écrite déposée au Tribunal le 30 juin 2016. Il s'est également exprimé aux audiences de débats principaux des 10 février et 25 mai 2016 et notamment par ses écritures déposées le 22 février 2016 au sujet de l'exécution des travaux par l'entreprise G_____.

Par conséquent, l'appelant a bénéficié de plusieurs occasions pour se déterminer sur le mémoire de réponse de la bailleresse, de sorte que son droit à être entendu n'a pas été violé. Partant, son grief sera rejeté et les déterminations de l'appelant produites à nouveau à l'appui de son appel seront déclarées irrecevables.

4. L'appelant fait grief aux premiers juges de n'avoir pas ordonné une inspection locale qu'il avait pourtant sollicitée.

4.1 Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, procéder à une inspection, aux fins de constater directement des faits ou d'acquérir une meilleure connaissance de la cause (art. 181 al. 1 CPC).

4.2 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2,

JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

4.3 En l'espèce, l'appelant n'a pas conclu à une inspection locale dans ses plaidoiries écrites finales du 30 juin 2016, de sorte que les premiers juges en ont déduit que l'appelant avait renoncé à solliciter une telle inspection.

Quoi qu'il en soit, une inspection locale n'était pas nécessaire, du fait que le locataire a versé à la procédure des photographies et des films et la bailleresse le relevé d'hygrométrie de l'entreprise F_____ confirmant le taux élevé d'humidité. En outre, le Tribunal a entendu le directeur de l'entreprise G_____, deux gérants techniques de la régie s'étant occupés de l'appartement litigieux, l'ancienne concierge ainsi qu'un autre locataire de l'immeuble litigieux.

La présence de moisissures et d'une humidité élevée dans l'appartement litigieux n'étant pas contesté par la bailleresse, la question pertinente est donc de savoir quelles mesures sont aptes à remédier aux défauts constatés.

Une inspection locale n'était donc pas apte à apporter les preuves pertinentes et était inadéquate pour répondre aux questions soulevées.

En conclusion, il ne peut pas être reproché aux premiers juges de n'avoir pas ordonné une inspection locale, de sorte que le grief de l'appelant est infondé.

- 5.** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir violé les art. 259a ss CO, en tant qu'ils ont retenu qu'il s'était opposé à la réfection des défauts, qu'il avait remis en cause la méthode consistant à cacher les taches de moisissures plutôt que de trouver la source du problème, à laquelle s'était opposée la Police du feu. Il conteste également que son comportement est à l'origine des défauts, au motif qu'il n'ouvre pas suffisamment les fenêtres.

5.1 L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, n° 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 217-218).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. Le défaut est en revanche grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Excepté le cas où la chose est totalement inutilisable, le défaut doit être qualifié de grave lorsqu'il met en danger les intérêts vitaux du locataire et de ses voisins, notamment leur santé et leur intégrité corporelle (LACHAT, op. cit., p. 225s).

5.2 Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, op. cit., p. 248).

Le locataire est responsable des défauts que lui-même ou l'une des personnes dont il répond, provoque par un usage de la chose louée négligent et non conforme au contrat (WEBER, Commentaire bâlois du code des obligations (BSK), 4^{ème} éd, Bâle 2007, n. 2 ad art. 259a CO).

Lorsque l'origine du défaut est difficile à déterminer et litigieuse, on admet que pour se libérer, le bailleur puisse toujours amener la preuve que le défaut a été causé en raison de la responsabilité du locataire, selon les mêmes règles que l'art. 267 CO. S'il n'apporte pas la contre-preuve d'une responsabilité du locataire, son échec implique que la réduction de loyer est due, même si l'origine exacte du défaut ne peut être établie, et cela sans faute du bailleur (AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI, éd. 2010, n. 53 ad art. 259d CO).

5.3 Le locataire doit tolérer les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. Le bailleur doit annoncer à temps au locataire les travaux et les inspections et tenir compte, lors de leur accomplissement, des intérêts de celui-ci. Les prétentions éventuelles du locataire en réduction du loyer (art. 259d CO) et en dommage-intérêts (art. 259e CO) sont réservées (art. 257h al. 1 et 3 CO).

La jurisprudence a retenu comme contraire à la bonne foi l'attitude du locataire qui ne réagit pas aux demandes de fixation d'un rendez-vous pour l'exécution de travaux ou qui les repousse sans raison. Dans ce cas, le locataire ne saurait faire valoir la continuation d'une réduction de loyer et la consignation du loyer sans commettre d'abus de droit (AUBERT, op. cit., n. 24 ad art. 257h et les références citées).

5.4 En l'espèce, comme déjà relevé ci-dessus, la présence de moisissures et d'une humidité élevée dans l'appartement n'est pas contestée par l'intimée.

L'appelant a admis quant à lui laisser les réglettes fermées en hiver, par peur du froid. Même si celui-ci conteste ne pas aérer son appartement, le témoin D_____ a pu constater en juillet 2014 que les fenêtres et les réglettes de ventilation étaient fermées, de même que lors de ses diverses autres visites aux alentours de l'immeuble que les fenêtres étaient fermées. Il a expliqué qu'en raison du double vitrage, fermer à la fois les fenêtres et les réglettes avait pour conséquence que l'appartement était presque fermé hermétiquement.

Les films produits par le locataire ne mettent nullement en évidence un problème d'humidité général de l'immeuble, comme ce dernier le soutient. Tout au plus, ils permettent de constater une petite tache de moisissure sur l'un des murs du séjour de l'appartement sis au-dessus du sien, tache mise en évidence dans l'état des lieux de sortie du 16 février 2016 produit par la bailleuse, dont il ressort qu'il s'agissait d'un problème mineur et isolé. A l'instar de ce qu'ont retenu les premiers juges, la bailleuse a soutenu, sans être contredite, que cette petite tache découlait d'un manque de circulation d'air en raison de la pose d'une armoire démesurée collée au mur et n'était pas comparable avec les moisissures se trouvant dans l'appartement du locataire.

La thèse retenue par les premiers juges est corroborée par les explications du témoin DA COSTA, qui a expliqué qu'une aération insuffisante et le mauvais positionnement des meubles expliqueraient les taches de moisissure dans l'appartement du locataire. Cela est confirmé du fait que les taches dans l'appartement litigieux se trouvent pour l'essentiel dans le réduit, où semble avoir été placée une armoire occupant tout l'espace, et au-dessus du lit du locataire, _____.

Les enquêtes ont permis d'établir que, d'une manière générale, les appartements des étages du dessus, partageant le même mur pignon de l'immeuble dont la façade avait été refaite en 2009, ne connaissent pas le même problème que celui du locataire, ni, selon le témoin M_____, les deux locataires ayant précédemment habité l'appartement litigieux durant des années.

S'agissant des démarches réalisées pour remédier à cette présence de moisissures et d'humidité, le témoin N_____ a indiqué qu'une intervention avait eu lieu pour

désinfecter l'appartement et poser une ventilation mécanique réglant ainsi le problème de la peinture sur la grille de la salle de bains. Le témoin D_____ a confirmé que la ventilation de la salle de bains et les réglettes posées dans l'appartement marchaient bien.

Au vu de ce qui précède, la procédure a permis d'établir que le défaut ne peut pas être imputable à la bailleuse, mais découle de l'absence d'aération suffisante par le locataire de son logement et de la mauvaise disposition de ses meubles.

La thèse du locataire, selon laquelle le défaut proviendrait d'un problème d'isolation de l'immeuble n'a pas été démontrée et au contraire contredite.

La Cour relèvera encore que la bailleuse n'a pas été inactive, en tant qu'elle est intervenue pas moins de dix-sept fois entre 2010 et 2015 sur demande de l'appelant.

Par conséquent, à l'instar des premiers juges, la Cour retient que la procédure a établi que le défaut est imputable à l'appelant.

Pour le surplus, la Cour retiendra également que la bailleuse a proposé des travaux de peinture anti-moisissure que le locataire a immédiatement refusés, de même qu'il persiste toujours à les refuser à ce jour et ce, pour un motif non avéré par la procédure. La Police du feu avait elle-même enjoint l'appelant à accepter ces travaux de peinture anti-moisissures, permettant justement d'empêcher généralement le retour de celles-ci.

Dans ces circonstances, l'appelant ne peut pas prétendre de bonne foi à une réduction de loyer et devra être débouté de ses conclusions.

6. S'agissant de la consignation du loyer et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, l'appelant a mis en demeure la bailleuse de procéder aux travaux d'isolation conformément à la loi par lettre du 10 septembre 2014.

Cela étant, l'une des quatre autres conditions de l'art. 259g CO, selon laquelle l'élimination du défaut doit incomber au bailleur pour pouvoir consigner le loyer, n'est pas réalisée en l'espèce, du fait que la procédure a établi que le défaut n'est pas imputable à la bailleuse mais est dû au comportement du locataire. La consignation requise ne peut donc pas être validée. Par conséquent, l'appelant sera débouté de ses conclusions en consignation du loyer et les loyers consignés seront libérés en faveur de la bailleuse. Partant, le jugement querellé sera confirmé.

7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 4 novembre 2016 par A_____ contre le jugement JTBL/880/2016 rendu le 28 septembre 2016 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/22404/2014-6-OSD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Nicolas DAUDIN, Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

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. cf. consid. 1.2.