

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/23476/2006

ACJC/1451/2009

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre d'appel en matière de baux et loyers**

**AUDIENCE DU LUNDI 7 DECEMBRE 2009**

Entre

**X**\_\_\_\_\_, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

Et

**Y**\_\_\_\_\_ **et Z**\_\_\_\_\_, intimés, comparant par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

---

---

**EN FAIT**

**A. a.** Par contrat de bail du 7 octobre 1977, la SOCIÉTÉ A\_\_\_\_\_ a donné en location à Y\_\_\_\_\_ un appartement de deux pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue \_\_\_\_\_ 10, à Genève. Le contrat s'est tacitement renouvelé depuis lors. Aucun état des lieux d'entrée n'a été effectué. L'art. 22 du contrat de bail mentionne toutefois que le locataire est réputé avoir reçu la chose louée en bon état d'entretien.

A partir du 25 janvier 2006, Z\_\_\_\_\_, qui dans l'intervalle avait épousé Y\_\_\_\_\_, est devenu cotitulaire du contrat de bail. Y\_\_\_\_\_ vit désormais en Espagne. A une date inconnue des locataires, X\_\_\_\_\_ est devenu le nouveau propriétaire de l'immeuble susmentionné.

Le loyer actuel est de 455 fr. par mois, les provisions de charges s'élevant à 86 fr. par mois.

**b.** Par courrier du 21 mars 2006 adressé à X\_\_\_\_\_, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ ont mis ce dernier en demeure de faire exécuter jusqu'au 21 avril 2006 toute une série de travaux dans leur appartement. Dans son arrêt du 8 septembre 2008, la Chambre de céans a retenu que constituaient des défauts l'état du papier peint et de la moquette (entrée), l'état du papier peint et du parquet (grande pièce) ainsi que l'état de la baignoire (salle de bains).

Les travaux de réfection de ces défauts ont été exécutés par X\_\_\_\_\_ et ont donné lieu à des factures établies entre le 21 novembre 2008 et le 7 janvier 2009.

**c.** Les défauts mentionnés dans le courrier du 21 mars 2006 et encore actuellement litigieux devant la Cour concernent la remise en état de l'étanchéité de la tuyauterie, la réfection des peintures des murs (salle de bains), ainsi que la mise en état de l'électricité de l'appartement selon les normes actuelles.

Pour apprécier l'existence et l'étendue de ces défauts, les premiers juges ont procédé à un transport sur place en présence des parties. S'agissant de l'étanchéité de la tuyauterie, le Tribunal a constaté que le problème se limite à l'existence d'une fuite d'eau à la base d'un bidet, laquelle ne découle pas d'une usure normale de l'installation. En ce qui concerne les murs de la salle de bains, il a été constaté que l'un des murs, côté baignoire, du fait de l'absence de catelles, s'effrite sous l'effet du ruissellement de l'eau de la douche; en revanche, la présence de certaines catelles cassées ne constituait pas un défaut. Enfin, s'agissant de l'électricité de l'appartement, les locataires ont toujours soutenu en procédure que l'utilisation simultanée de plusieurs appareils électriques avait pour conséquence de faire sauter les fusibles. Lors du transport sur place, ce problème a été décrit par Z\_\_\_\_\_ et mis en relation avec l'insuffisance des ampères du tableau électrique. Le Tribunal n'a alors procédé à aucun essai, du fait que – selon lui – X\_\_\_\_\_ n'a pas contesté ce défaut à ce moment-là.

Sur ce dernier sujet, X\_\_\_\_\_ a produit une facture du 13 octobre 2005 d'un électricien avec l'intitulé "*Installation courant fort; remise en conformité rapport*

---

*SIG*", document dont la portée n'a pas été contestée par les locataires. Il a également soumis un rapport de contrôle d'un autre électricien, daté du 1<sup>er</sup> juin 2007, qui relève certains défauts en relation avec des installations provisoires de raccordement électrique. Il ressort en outre de photographies de l'appartement datées du 21 février 2007 et du transport sur place que plusieurs appareils sont branchés au moyen de câbles provenant du haut des murs. Dans aucun des documents produits, il n'est fait mention de l'ampérage du tableau électrique. Dans leurs écritures, les locataires ont indiqué que le courant de 6 ampères de leur appartement ne permettait pas de faire fonctionner plusieurs appareils ménagers en même temps; X\_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminé sur cette question technique.

**d.** Le 29 septembre 2006, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête visant en particulier à l'exécution de travaux et à la réduction de loyer de 30% pour diminution d'usage. Par décision du 7 mars 2007, la Commission a notamment réduit le loyer de 10% du 1<sup>er</sup> mai au 30 novembre 2006. Le 5 avril 2007, les locataires ont saisi le Tribunal, reprenant leurs précédentes conclusions.

Par jugement du 3 décembre 2007, le Tribunal a accordé une réduction de loyer de 10% du 21 mars au 30 novembre 2006 pour défaut esthétique de la chose louée dû au mauvais état des papiers peints et débouté les parties de toutes autres conclusions. Pour arriver à cette conclusion, il a tenu compte des travaux de peinture exécutés par X\_\_\_\_\_ à la fin du mois de novembre 2006 dans l'entrée, la cuisine et la salle de bains de l'appartement. Ce jugement a été annulé par arrêt de la Chambre de céans du 8 septembre 2008. Celle-ci a constaté la présence des défauts mentionnés ci-dessus sous lettre b. et a renvoyé la cause au Tribunal pour instruction et nouvelle décision en relation avec les défauts mentionnés ci-dessus sous lettre c.; en fonction de ces éléments, il incombait en outre aux premiers juges de fixer le taux de réduction du loyer.

**B.** Par jugement du 27 avril, communiqué aux parties par pli du 30 avril 2009, le Tribunal a ordonné à X\_\_\_\_\_ de réparer le problème d'étanchéité du bidet de la salle de bains, de poser 50 cm de catelles au-dessus de celles déjà existantes, sur le mur de la salle de bains côté baignoire et d'installer des fusibles d'un nombre d'ampères suffisant, conformément aux standards actuels (ch. 1). Il a réduit le loyer de 20% du 21 mars 2006 au 30 novembre 2008, puis de 12% du 1<sup>er</sup> décembre 2008, jusqu'à complète exécution des travaux précités (ch. 2) et condamné X\_\_\_\_\_ à restituer aux locataires le trop-perçu de loyer en résultant (ch. 3).

Par acte déposé au greffe de la Cour le 25 mai 2009, X\_\_\_\_\_ forme appel de ce jugement dont il demande l'annulation. Il conteste l'existence des défauts en relation avec les faits pour lesquels la cause a été renvoyée en première instance, en particulier en ce qui concerne le courant électrique de l'appartement. Bien qu'il reconnaisse qu'un taux de réduction de 3% puisse tout au plus être retenu

---

pour les défauts précédemment admis, il conclut au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions.

De leur côté, les locataires concluent à la confirmation du jugement entrepris.

- C. L'argumentation juridique des parties sera examinée ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé selon la forme et dans le délai prescrits (art. 443, 30 al. 1 lit. c et 444 LPC).
2. Le litige porte sur une réduction de loyer de 20% pour une durée déterminée (21 mars 2006 au 30 novembre 2008: 31 mois à 91 fr. = 2'821 fr.) et sur une réduction de loyer de 12% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2008 pour une durée indéterminée (54 fr. 60 par mois). Compte tenu d'une durée de 20 ans, habituellement retenue pour les durées indéterminées (cf. art. 51 al. 4 LTF et 92 al. 2 CPC), la valeur litigieuse s'élève à 15'925 fr. (2'821 fr. + 13'104 fr.). Le Tribunal des baux et loyers a ainsi statué en premier ressort (art. 56M, 56P LOJ) et la cognition de la Cour est complète (art. 445 et 291 LPC).
3. L'objet du litige devant la Chambre de céans est d'abord de savoir si les faits retenus par le Tribunal (étanchéité déficiente d'un bidet, absence de catelles sur le mur d'une salle de bains et présence de fusibles d'un nombre d'ampères insuffisants) constituent des défauts de la chose louée. En fonction de ce qui sera retenu à titre de défauts, il conviendra encore de fixer une éventuelle réduction de loyer.

**3.1** Les principes en matière d'existence d'un défaut de la chose louée ont déjà été développés par la Chambre de céans dans son précédent arrêt. En substance, il faut retenir que le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée et suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2). L'existence d'un défaut s'apprécie en fonction des circonstances du cas particulier, et 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 (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 217, n. 1.2; HIGI, Commentaire zurichois, n. 28 ad art. 258 CO).

La demande de remise en état de la chose louée ne peut viser qu'à l'élimination des défauts et le locataire ne peut exiger que le bailleur effectue une prestation supplémentaire, c'est-à-dire qu'il exécute des travaux de rénovation ou d'amélioration; le bailleur n'est en effet pas tenu d'augmenter sans contrepartie le confort ou l'équipement de la chose louée (ACJ/1098/2006 consid. 2.2).

**3.2** S'agissant de l'établissement des faits, la juridiction des baux et loyers applique la maxime inquisitoriale sociale. Fondée sur des considérations socio-

---

économiques, cette maxime tend à protéger la partie la plus faible économiquement, à établir l'égalité entre les parties et à accélérer la procédure. Il n'y a toutefois pas lieu à une interprétation large de la maxime en question, ce qui résulte déjà de la réserve expresse selon laquelle les parties sont tenues de produire toutes les pièces pertinentes (ATF 125 III 231 = JdT 2000 I 194 consid. 4 a, p. 201 et ss.).

L'application de cette maxime ne modifie par le fardeau de la preuve, ni ne dispense les parties de proposer des moyens de preuve. Le juge ne doit pas instruire d'office le litige lorsqu'une partie renonce à expliquer sa position, mais il doit interroger les plaideurs et les informer de leur devoir de collaboration et de production des preuves. L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (ATF 125 III 231 = JdT 2000 I 194 consid. 4 a, p. 201 et ss; SJ 1998 p. 645).

**3.3** Il convient en l'espèce de distinguer la situation pour chacun des défauts encore litigieux.

**3.3.1** L'appelant ne conteste plus devant la Chambre de céans que le bidet de la salle de bains est affecté d'une fuite d'eau à sa base. Il fait cependant valoir qu'un tel problème entre dans la catégorie des menus défauts dont la réparation incombe au seul locataire (art. 259 CO). De son côté, les intimés indiquent ignorer la cause du défaut et ne pas avoir eux-mêmes les connaissances techniques pour mettre fin à ces inopportunes fuites. Ils ajoutent - sans être contestés sur ce point - qu'une intervention professionnelle coûtera plus de 150 fr.

A teneur de l'art. 259 CO, le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose. Il appartient ainsi au locataire d'assumer le remplacement de vitres brisées, de changer à ses frais des fusibles ou d'enlever la neige et la glace d'un balcon (LACHAT, op. cit., p. 227). Lorsque les interventions exigent des connaissances techniques approfondies et entraînent des dépenses supérieures à 150 fr., il ne s'agit plus de menus réparations à charge du locataire (ZUCKER/KUNZ, Kleiner Unterhalt als Mieterpflicht - Inhalt und Schranken, MP 2009 p. 5 et les réf.).

La cause de la fuite du bidet est inconnue. Selon l'expérience générale de la vie, la réparation de telles fuites impose le recours à un homme du métier. L'intervention d'un tel spécialiste, en ville de Genève, sera facturée pour un montant supérieur à 150 fr., ce que l'appelant ne conteste d'ailleurs pas. Dans de telles conditions, le défaut ne peut pas être qualifié de menu. Par conséquent, c'est à bon droit que le Tribunal a condamné l'appelant à entreprendre les réparations nécessaires.

**3.3.2** S'agissant des murs de la salle de bains, les premiers juges ont retenu que l'un des murs s'effrite sous l'effet du ruissellement de l'eau de la douche et ont imposé au bailleur d'appliquer des catelles sur une hauteur de 50 cm pour éviter

cet effritement. L'appelant fait valoir à cet égard qu'il s'agit-là de l'exécution d'une prestation supplémentaire du bailleur et non pas de la réparation d'un défaut de la chose louée. De l'avis des intimés, la pose de catelles est le seul moyen pour empêcher l'effritement du mur de la salle de bains.

Il n'est pas contesté en l'espèce que la salle de bains est pourvue de catelles jusqu'à une certaine hauteur du mur; au-dessus de cette limite, le mur est uniquement revêtu de peinture. Les photographies produites à la procédure permettent de se rendre compte de ce choix d'aménagement de salle de bains, d'ailleurs relativement commun dans les immeubles anciens. Dans la mesure où les intimés se sont contentés, depuis plus de trente ans, de la présence de peinture sur une partie du mur de leur salle de bains, on ne discerne pas quel motif permettrait de retenir aujourd'hui qu'il s'agit d'un défaut de la chose louée. Le revêtement de catelles sur les murs jusqu'au plafond d'une salle de bains constitue certes une réponse optimale au problème d'humidité de ce genre de locaux. Cela n'entraîne toutefois pas l'obligation pour tous les propriétaires d'appartement d'adopter cette solution. Dans le cas d'espèce, les parties ont accepté une solution moins bonne, mais néanmoins acceptable, soit celle de laisser une partie du mur dépourvue de catelles.

Par conséquent, le jugement entrepris devra être réformé. En lieu et place de la pose de catelles sur une distance de 50 cm au-dessus de celles déjà existantes, l'appelant sera condamné à repeindre cette portion du mur, de manière à éliminer l'effritement constaté par le Tribunal. Il lui appartiendra à l'avenir de procéder à de nouveaux badigeons lorsque des effritements se signaleront à nouveau.

**3.3.3** En ce qui concerne le troisième défaut, le Tribunal a condamné l'appelant à installer des fusibles d'un nombre d'ampère suffisant, conformément aux standards actuels. En première instance, les intimés avaient conclu à ce que le bailleur soit condamné à "*mettre en état l'électricité aux normes actuelles*", précisant que six ampères étaient insuffisantes pour faire fonctionner plusieurs appareils ménagers en même temps.

Il ne ressort pas de la procédure que l'installation électrique de l'appartement litigieux ne réponde plus aux normes actuelles. Au contraire, le bailleur a démontré, par la production d'une facture de 2005, qu'il avait fait procéder à des travaux de remise en conformité de l'installation de courant fort. Les intimés n'allèguent d'ailleurs pas que, par exemple, certaines prises électriques chaufferaient anormalement ou que leur installation serait source de danger. Or, si la Chambre de céans a déjà eu l'occasion de reconnaître l'existence d'un défaut pour des problèmes de ce genre (cf. ACJC/1306/2008 du 3.11.2008 consid. 4.2), la question est différente lorsqu'il s'agit d'une question relevant du seul confort des utilisateurs, à savoir l'impossibilité de faire fonctionner plusieurs appareils ménagers en même temps.

A ce sujet, force est à nouveau de constater que les locataires se sont satisfaits pendant de nombreuses années de la présente situation. Ils ont ainsi accepté que

---

leur installation électrique – dans son principe conforme aux règles de sécurité actuelles – ne permettait pas de supporter le fonctionnement de plusieurs appareils en même temps. Là encore, on ne peut retenir l'existence d'un défaut en rapport avec la présence d'une installation électrique relativement faible. La situation serait sans doute différente si les locaux étaient destinés à une affectation commerciale nécessitant l'emploi régulier d'appareils électriques. En l'espèce, pour un usage d'habitation, l'installation paraît conforme à ce que les intimés ont accepté lors de leur entrée dans les locaux. Si les locataires souhaitent, pour des motifs de convenance personnelle, faire renforcer leur installation, ils devront en requérir l'autorisation du bailleur et le faire à leur propres frais (art. 260a al. 1 CO). Quant à une intervention du bailleur, elle devrait être répercutée dans une juste mesure sur le montant du loyer.

Par conséquent, le jugement entrepris devra être annulé sur ce point.

- 4.** Compte tenu des défauts admis dans le présent arrêt et de ceux retenus dans l'arrêt du 8 septembre 2008, il convient de fixer la réduction du loyer des locataires.

**4.1** Si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle a été louée, le locataire peut exiger une réduction proportionnelle du loyer jusqu'à l'élimination du défaut (cf. art. 259a al. 1 let. b et 259d CO). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente: la valeur objective de la chose avec défaut est rapportée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion (ATF 130 III 504 consid. 4.1; LACHAT, op. cit., p. 257; SVIT, Das schweizerische Mietrecht - Kommentar, Zürich 2008, n. 14-15 ad art. 259d CO, p. 263-264; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> édition, 2009, n. 2137). Comme ce calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

En ce qui concerne les défauts esthétiques, tels que des taches sur les murs, des papiers peints décollés ou une tapisserie détachée, le taux de réduction est normalement compris entre 5% et 10 % (cf. les exemples cités dans l'arrêt 4C.87/2003 du 28 octobre 2003, c. 3.5). A titre exceptionnel, une réduction de 15% a été admise: il s'agissait de locaux destinés à une activité médicale dont les accès étaient taxés de "dégoûtants" et dont les murs étaient souillés (TF, SJ 1997 p. 661 consid. 3b).

**4.2** L'appartement litigieux était affecté, jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2008 – date moyenne d'exécution des travaux par le bailleur – des défauts suivants : papiers peints, moquette et parquets usés et vétustes dans plusieurs pièces; baignoire dont l'émail avait disparu. Par ailleurs, actuellement encore, l'appartement connaît un problème de fuite du bidet (consid. 3.2.1) et d'effritement de peinture sur un mur de la salle de bains (consid. 3.2.2).

---

Il s'agit de défauts de nature esthétique, à savoir qui ne privent pas les locataires de l'usage de la chose louée. Les défauts affectant les papiers peints, la moquette, les parquets et la baignoire sont d'une relative importance car ils concernaient de manière permanente presque l'ensemble de l'appartement. Les défauts en rapport avec le bidet et le mur de la salle de bains, en revanche, apparaissent à la limite inférieure de ce qui donne droit à une réduction de loyer.

**4.3** Au vu de la jurisprudence sur le sujet, il convient d'octroyer, dès le 21 mars 2006, une réduction de loyer de 10% pour l'ensemble de ces défauts. Cette réduction comprend les défauts relativement mineurs du bidet et du mur de la salle de bains qui donnent droit à une réduction de 2% seulement, montant encore envisageable pour des défauts permanents (ATF 135 III 345 consid. 3.2 *in fine*). Dans la mesure où les défauts principaux ont été éliminés le 1<sup>er</sup> décembre 2008, la réduction de loyer passera à cette date de 10% à 2% et cela jusqu'à complète élimination des deux derniers défauts affectant l'appartement.

Par conséquent, le jugement entrepris sera annulé.

5. L'appel étant partiellement fondé, il se justifie de mettre à la charge de chaque partie un émolument de décision de 200 fr.

\* \* \* \* \*

## **PAR CES MOTIFS**

### **LA COUR :**

#### **A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par X\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/516/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 27 avril 2009 dans la cause C/23476/2006-5-B.

#### **Au fond :**

Annule ce jugement.

#### **Et, statuant à nouveau :**

Ordonne à X\_\_\_\_\_ d'exécuter les travaux suivants dans l'appartement de deux pièces situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis 10, rue \_\_\_\_\_ à Genève:

- réparer le problème d'étanchéité du bidet de la salle de bains;
- peindre le mur de la salle de bains côté baignoire, au-dessus des catelles existantes et jusqu'au plafond.

---

Réduit le loyer de cet appartement de 10% du 21 mars 2006 au 30 novembre 2008, puis de 2% dès le 1<sup>er</sup> décembre 2008 jusqu'à complète exécution des travaux précités.

Condamne Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, conjointement et solidairement, au versement d'un émolument d'appel de 200 fr.

Condamne X\_\_\_\_\_ au paiement d'un émolument d'appel de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

La commise-greffière :

Audrey MARASCO

**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.*