

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/3679/2016

ACJC/1230/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 SEPTEMBRE 2018

Entre

Madame A _____, domiciliée _____, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 octobre 2017, représentée par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____, domicilié _____, intimé, représenté par C _____ SA, _____, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.09.2018.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/960/2017 du 20 octobre 2017, reçu par les parties le 23 octobre 2017, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a condamné B_____ à verser à A_____ la somme de 2'091 fr. à titre de réduction de loyer pour la période allant du 16 octobre 2013 jusqu'à la fin du bail, soit le 30 avril 2015 (ch. 1 du dispositif). Le Tribunal a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2), a laissé les débours en 300 fr. (taxe de témoin) à la charge de l'Etat (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4). Sur demande reconventionnelle, le Tribunal a débouté B_____ de ses conclusions (ch. 1), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

En substance, le Tribunal a considéré que l'ensemble des pièces produites, notamment les rapports d'expertise, ainsi que les témoignages ne permettaient pas d'établir avec certitude une responsabilité de A_____ en lien avec la présence de moisissures dans l'appartement. Il y avait lieu d'entrer en matière sur les prétentions de cette dernière, bien que l'origine exacte du défaut n'avait pas pu être établie. Le défaut de moisissures justifiait une réduction du loyer de 10%. S'agissant de la demande reconventionnelle formée par B_____, les frais de réparation de l'appartement réclamés ne pouvaient pas incomber à A_____, puisque le bailleur avait prouvé la responsabilité de cette dernière. Tant les peintures que l'agencement de la cuisine étaient entièrement amortis, puisque plus de 18 ans s'étaient écoulés depuis la rénovation des locaux en 1997, raison pour laquelle il ne se justifiait pas de mettre à la charge de la locataire les frais de réfection de ces installations.

- B. a.** Par acte expédié le 22 novembre 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement. Elle conclut à son annulation et à ce que la Cour lui octroie une réduction de loyer de 100% du 16 octobre 2013 au 30 avril 2015, soit 21'470 fr.

Elle produit une pièce nouvelle qu'elle désigne comme "Guide de l'Office fédéral de la santé publique" (pièce 3).

b. B_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) n'ayant pas fait usage de son droit de réponse, les parties ont été avisées le 12 novembre 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. B_____ est propriétaire de l'immeuble sis _____ à _____ (GE).

En 1997, il a procédé à des travaux afin de transformer et rénover entièrement

l'immeuble et d'y aménager les combles. Tous les équipements techniques ont été refaits à neuf, de même que les revêtements extérieurs et intérieurs. La toiture a été isolée.

b. Par contrat du 3 juillet 2009, A_____ a pris à bail un appartement de deux pièces n° _____ au 2^{ème} étage dudit immeuble.

Le bail était conclu du 1^{er} août 2009 au 1^{er} août 2010 et s'est par la suite renouvelé d'année en année.

Le loyer a été fixé à 1'130 fr. par mois, dès le 12 août 2009. Les charges se montaient à 120 fr. par mois.

A_____ souffre d'une sclérose en plaques.

c. Le 16 octobre 2013, sur demande de la locataire, B_____ s'est déplacé dans l'appartement litigieux, afin d'y constater les moisissures dont se plaignait A_____.

d. Par courrier du 11 avril 2014 adressé à la Police du feu, A_____ a signalé rencontrer depuis le début du bail des problèmes de moisissures dans son appartement, problèmes qui avaient empiré depuis six mois. La locataire demandait à la Police du feu de bien vouloir faire une expertise, ce d'autant plus que les moisissures étaient dangereuses pour sa sclérose en plaques.

A la même date, la locataire a mis le bailleur en demeure d'éliminer les moisissures avant le 23 mai 2014, sous menace de consignation du loyer en cas d'inaction.

e. Le 25 avril 2014, la Police du feu a informé le bailleur de la plainte de la locataire, laquelle faisait état, photos à l'appui, d'importantes moisissures dans le logement. Le bailleur était dès lors invité à se déterminer dans un délai de 10 jours.

Vu l'absence de réponse du bailleur, un rappel lui a été adressé le 4 juin 2014.

f. Dans l'intervalle, B_____, soit pour lui sa société D_____, a mandaté l'entreprise E_____ SA. Selon le rapport d'intervention de cette dernière, daté du 6 mars 2014, *"il n'[était] pas possible de déterminer la cause de l'humidité avec certitude"*.

E_____ SA a effectué un contrôle et écarté des facteurs de fuite sur l'alimentation d'eau, sur le chauffage, de même que des problèmes (infiltration, drainage, étanchéité du mur, nappe phréatique) aux conduites d'écoulement.

Partant, il ne restait pour E_____ SA *"plus que l'hypothèse du point de rosée dû*

à une utilisation non appropriée de l'appartement (manque de brassage de l'air ambiant et chauffage excessif), sachant que ce problème était uniquement perceptible dans cet appartement de ce niveau de l'immeuble."

L'entreprise a également relevé qu'après l'ouverture d'une fenêtre pendant moins de cinq minutes, l'humidité relative ambiante était descendue de 70% à 53%.

g. Par courrier du 14 juillet 2014, B_____, sous la plume de D_____, a répondu à la Police du feu en y annexant le rapport de cette société. Celle-ci estimait que les problèmes étaient causés par la locataire elle-même et que les travaux devaient dès lors être effectués à sa charge.

h. Par requête du 29 août 2014, la locataire a conclu à la validation de la consignation de loyer à laquelle elle avait procédé, à la réalisation de travaux nécessaires permettant de mettre un terme à l'apparition de moisissures, à la réfection des peintures de toutes les pièces du logement et à une réduction de 100% du loyer dès le 16 octobre 2013.

i. Le 9 septembre 2014, la locataire a écrit au bailleur que le défaut d'humidité était "gravissime" au vu de sa sclérose en plaque et du fait qu'elle était enceinte de cinq mois. Elle a contesté être responsable de ces moisissures. Même si elle avait peint un mur de la cuisine avec une peinture acrylique, des moisissures se retrouvaient également ailleurs, où la peinture était d'origine. Elle priait donc le bailleur de faire le nécessaire au plus vite.

En parallèle, A_____ a également adressé un courrier à la Police du feu afin que celle-ci rende une décision enjoignant au bailleur de mettre un terme définitif à l'humidité excessive.

j. Par courrier du 2 octobre 2014, faisant suite à sa visite sur place du 12 septembre 2014, la Police du feu a informé B_____ du fait que les moisissures étaient présentes sur les parois donnant vers l'extérieur de la cuisine et de la chambre à coucher, relevant qu'il n'y avait pas de ventilation dans la cuisine, que la ventilation de la salle de bain était hors service et que les murs extérieurs du bâtiment n'étaient pas ou peu isolés.

La situation constituait dès lors une infraction à la loi et la Police du feu réitérait donc sa demande formulée le 24 juin 2014 consistant à lui faire connaître les mesures qui allaient être prises.

k. Le 15 octobre 2014, D_____ a facturé à B_____ la somme de 3'240 fr. pour des "interventions, fournitures, visites et divers actions".

Le 14 novembre 2014, F_____ SARL a facturé à D_____ l'600 fr. pour des travaux de masticage, ponçage et application d'une couche de fond et de deux

couches de peinture dans l'appartement en question.

l. Par courriers du 17 décembre 2014 adressés tant au bailleur qu'à la Police du feu, la locataire a indiqué que la simple couche de peinture apposée sur les murs touchés par l'humidité n'avait pas été suffisante puisque les moisissures étaient réapparues. Quant aux travaux entrepris pour améliorer la ventilation de l'appartement, elle ignorait s'ils avaient été efficaces, la situation sanitaire de l'appartement étant toujours catastrophique.

m. Par courrier du 20 janvier 2015, la Police du feu a ordonné au propriétaire de l'immeuble d'exécuter, sous menace de sanctions administratives, les travaux suivants dans les règles de l'art : assécher les murs encore humides, procéder à la désinfection des murs touchés par les moisissures, nettoyer les murs, apposer sur les murs, en cas de nécessité, un isolant avec pare-vapeur, repeindre les murs et améliorer la ventilation du logement.

n. Mandatée par B_____ par le biais de la société D_____, l'entreprise G_____ [SA] s'est rendue sur place le 18 avril 2015. Elle a constaté des traces de moisissures sur le haut du mur de la cuisine et relevé que tous les murs de cette pièce avaient été repeints avec de la peinture étanche. Quant à la chambre à coucher, seules des mesures de températures avaient pu être prises. Faute d'accès possible au mur, les mesures d'humidité n'avaient pu être effectuées. Ces mesures ont permis de constater une différence de 2 à 4 C° entre les températures de surface et la température de l'air ambiant.

o. Dans son courrier à la locataire du 5 mai 2015, D_____ a affirmé que les moisissures étaient dues à l'encombrement de l'appartement et que celui-ci était excessivement chauffé. Il priait ainsi la locataire de bien vouloir faire libérer les loyers consignés.

Il ressort de ce courrier que des grilles d'aération avaient été apposées.

p. A_____ a déménagé dans un nouvel appartement fin avril 2015 et l'état des lieux de sortie a eu lieu le 11 mai 2015.

q. F_____ SARL a procédé à divers travaux dans l'appartement en vue du traitement des moisissures. Une somme de 2'250 fr. a été facturée à D_____ le 21 mai 2015.

r. Par requête déposée le 24 février 2016 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, A_____ a conclu à ce que B_____ soit condamné à lui verser la somme de 21'470 fr., correspondant à une réduction de loyer de 100% du 16 octobre 2013 au 30 avril 2015.

Non conciliée le 2 mai 2016, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et

loyers le 27 mai 2016.

A l'appui de ses conclusions, elle a produit diverses photos de l'appartement non datées, représentant les moisissures de l'appartement.

s. Dans sa réponse du 1^{er} septembre 2016, B_____ a principalement conclu au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

Il a formé une demande reconventionnelle, dont le sort n'est plus litigieux en appel.

t. Lors de l'audience du Tribunal du 31 janvier 2017, A_____ a déclaré que, lorsqu'elle était entrée dans l'appartement en 2009, l'odeur de moisissures était déjà présente, en particulier lorsqu'elle ouvrait les armoires de la cuisine. Elle était également présente lorsqu'elle avait repeint les murs de la cuisine, deux mois après son emménagement. De petites taches de moisissures apparaissaient entre l'armoire de la cuisine et le mur, mais elle arrivait à les nettoyer avec une éponge. En 2009 déjà, elle avait téléphoné à la régie en charge de l'immeuble à l'époque, mais personne ne s'était déplacé. Etant elle-même occupée par ses études, elle ne l'avait pas relancée.

La situation s'était empirée en 2013, en particulier dans la cuisine où c'était devenu extrême, mais également dans la petite chambre. Lorsqu'elle elle avait appelé B_____ après l'été 2013 pour lui signaler le problème, ce dernier lui avait indiqué qu'il allait s'en occuper, tout en prétendant que c'était de sa faute. Entre 2013 et 2014 rien n'avait bougé et elle avait finalement entamé une procédure. Dans ce cadre, le bailleur avait envoyé des employés en novembre 2014, mais ces derniers avaient seulement passé un coup d'éponge (appartenant à la locataire) sur les moisissures avant de repeindre le mur. Quelques jours plus tard, les moisissures étaient réapparues. Une seconde intervention dans la chambre n'avait pas permis de résoudre le problème. Elle avait accouché en janvier 2015 et avait quitté l'appartement en avril 2015. Dans son nouvel appartement, elle n'avait aucun problème de moisissures alors qu'elle aéraït les pièces et utilisait le chauffage de la même manière.

B_____ a déclaré qu'il y avait quatre appartements en tout dans l'immeuble et qu'aucun ne présentait de problèmes de moisissure. Celui occupé par A_____ n'avait au demeurant pas rencontré de problèmes de moisissures avant que cette dernière n'y habite, ni après son départ.

Après le départ de A_____ en avril 2015, il avait fait des travaux de remise en état de l'appartement. Plus précisément, il avait profité que l'appartement soit vide pour procéder à un traitement anti-fongicide. Depuis, les moisissures n'étaient pas réapparues. B_____ a expliqué que, pour traiter des moisissures, il fallait traiter tout l'appartement, car si un seul mur était traité, les moisissures

risquaient de réapparaître.

A l'époque, il avait mandaté la société G_____ SA - qui n'a aucun lien avec lui -, laquelle avait constaté que l'humidité était importante dans le logement. Le rapport de G_____ SA n'indiquait pas que l'humidité était excessive. E_____ SA évoquait une utilisation non appropriée de l'appartement.

Lorsqu'il s'était rendu sur place en 2013, il avait constaté que A_____ avait apposé une peinture étanche dans la cuisine, sans en demander l'autorisation. Selon lui, cette peinture étanche avait donné lieu aux moisissures, raison pour laquelle il estimait que la locataire aurait dû signaler le sinistre à son assurance RC ménage. Enfin, il s'étonnait que la locataire soit restée de 2009 à 2013 dans l'appartement, sans signaler le problème de moisissures.

La locataire a contesté que la peinture de la cuisine soit la cause des moisissures. Ces dernières étaient également apparues dans la chambre/salon, alors même que les murs de ces pièces n'avaient pas été repeints. Selon le rapport de E_____ SA, les causes de l'humidité n'étaient pas déterminées.

u. Lors de l'audience du Tribunal du 2 juin 2017, cinq témoins ont été entendus.

- **H_____**, architecte et employé au sein de la Police du feu, a confirmé être intervenu les 12 septembre 2014 et 7 avril 2015 dans l'appartement litigieux en raison d'une plainte de la locataire.

En septembre 2014, il avait constaté des moisissures sur les murs de la cuisine et de la chambre qui communiquaient vers l'extérieur, ainsi qu'un manque de ventilation mécanique dans la cuisine. A son souvenir, il y avait une fenêtre dans la cuisine ainsi qu'une ou deux dans la chambre. Concernant la fenêtre de la cuisine, seulement battante, elle pouvait s'ouvrir, mais il aurait été mieux d'avoir en plus une ventilation mécanique ainsi qu'une fenêtre oscillo-battante. Au niveau purement légal, la fenêtre battante était suffisante, mais il n'en demeurait pas moins qu'il y avait des moisissures.

Dans la pièce de vie (salon, chambre à coucher), les murs étaient peints sauf erreur en jaune. Seuls les murs qui communiquaient avec l'extérieur étaient atteints par les moisissures, qu'ils soient peints en jaune ou non.

De manière théorique, le fait de ne jamais aérer un appartement ou d'entasser des objets contre les murs était propre à entraîner la formation de moisissures. Toutefois, seul un expert pouvait déterminer les causes exactes de telles moisissures. Pour sa part, il ne savait pas quelles étaient les causes de ces moisissures, mais il n'avait pas constaté d'infiltration d'eau dans ce logement. Suite à ces visites, il avait établi une liste de mesures à prendre. Il s'était avéré que la communication avait été un peu compliquée et que les mesures préconisées

n'avaient été que partiellement réalisées, d'où le courrier du 20 janvier 2015. Par la suite, il avait appris qu'une procédure judiciaire avait été engagée et qu'un accord entre les parties avait été trouvé. Son activité en lien avec cet appartement s'était donc arrêtée là. Les moisissures avaient une certaine ampleur tant en terme d'étendue que d'odeur. De par son expérience, il était plutôt rare de voir ça.

- **I**_____, gérant d'immeuble, était en charge de l'immeuble litigieux lorsque la **J**_____ [régie immobilière] s'occupait de la partie financière et administrative de la gestion. A sa connaissance, c'était le seul appartement de l'immeuble à avoir été touché par des moisissures. Après le départ de **A**_____, il n'avait pas eu connaissance de nouveaux problèmes de moisissures, ni par le locataire précédent d'ailleurs. Depuis fin 2016, la régie n'avait plus la gestion financière de l'immeuble.

- **K**_____, assistante sociale au sein de la Société suisse de la sclérose en plaques depuis 2011, a été amenée à rencontrer **A**_____ dans ce cadre. Elle s'était rendue dans l'appartement litigieux pour la première fois en septembre 2014 et avait aussitôt constaté une odeur de moisissures. **A**_____ lui avait également montré les traces de moisissures dans la cuisine. Lorsqu'elle y était retournée en mars/avril 2015, l'odeur de moisissures s'était accentuée et était devenue vraiment dérangeante. Les traces étaient également plus prononcées dans la cuisine, tant sur les murs que sur les plaques de la cuisinière et **A**_____ lui avait également montré des traces de moisissures sur les murs derrière les meubles dans la chambre.

K_____ a précisé que la locataire n'avait jamais été réticente à ouvrir ses fenêtres. Au contraire, lorsqu'elle se rendait dans l'appartement litigieux, la fenêtre de la cuisine était toujours ouverte. Comme l'appartement était exigü, il était vrai que tous les meubles étaient placés dans la pièce à vivre, faisant office également de chambre à coucher, faute de place ailleurs. Dans le nouvel appartement, plus spacieux, il n'y avait aucun problème de moisissures. Elle ne connaissait pas les conséquences des moisissures sur la santé, mais la locataire lui avait montré un certificat médical du pédiatre de son enfant, aux termes duquel les moisissures n'étaient pas bonnes pour sa santé. **K**_____ a précisé que **A**_____ avait accouché début 2015 et qu'elle avait séjourné dans cet appartement avec le nouveau-né. Enfin, les photographies produites par la locataire correspondaient à ce qu'elle avait vu dans la cuisine.

- **L**_____, technicien au sein de **E**_____ SA, a confirmé le rapport du 6 mars 2014. Il avait constaté un taux d'humidité très élevé, mais a indiqué que ce n'était pas à lui de déterminer les causes de cette humidité. Celles-ci pouvaient être multiples : il pouvait s'agir d'un problème de bâtiment ou du mode de vie de des habitants. Son mandat était de déterminer s'il y avait une fuite d'eau dans le logement qui aurait pu expliquer les moisissures. Il n'avait pas détecté de telles

fuites, ni sur les canalisations, ni sur le chauffage. L'existence d'un point de rosée avait été clairement établie, mais sans qu'il puisse nommer une cause précise. L'une des causes certaines est l'humidité excessive car un taux d'humidité à 70% est trop élevé pour une hygiène de vie "normale". Il a constaté la présence de moisissures, lesquelles étaient de petite à moyenne ampleur. Les murs concernés étaient les murs qui donnaient sur l'extérieur, soit les façades nord, nord-est, qui étaient d'ailleurs souvent les plus problématiques. Si la peinture utilisée par la locataire était une peinture hydrofuge, cela aurait pu provoquer des moisissures car cela empêchait les murs de respirer. Il ne pouvait toutefois pas se prononcer sur la qualité de cette peinture.

- **M_____**, entrepreneur chez **G_____** [SA], a confirmé son rapport produit par la locataire. Il avait constaté les moisissures. Pour que celles-ci apparaissent, il fallait que l'un ou l'autre des trois éléments suivants dépasse un seuil critique : 1) humidité; 2) température; 3) éléments organiques (présence de personnes dans le logement). Il n'y avait pas de moisissures sur le caisson de la cuisine. Il avait pu constater la présence de peinture étanche sur les murs. Selon son expérience, cela pouvait provoquer souvent un point de rosée à la surface des murs, donc une humidité excessive et de la moisissure. Il s'agissait bien de peinture étanche, car il avait fait le test de la "goutte d'eau", soit jeter quelques gouttes d'eau sur le mur et si elles coulaient, il s'agissait d'une peinture étanche. Il avait fait ce test dans la cuisine et non pas dans la chambre. En revanche, il n'avait pas constaté d'humidité excessive dans le logement. Vu l'état des moisissures, il aurait fallu vider tout l'appartement et l'assainir complètement. Il a confirmé que l'appartement était surencombré et qu'à certains endroits, il n'était pas possible d'accéder aux murs. Au vu de la présence d'un bébé, l'état de l'appartement était choquant.

v. Dans leurs plaidoiries finales des 27 et 31 juillet 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

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).

Aux termes de l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur du litige est déterminée par les dernières conclusions de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013 consid. 1.1).

En l'espèce, l'appelante a sollicité, dans ses dernières conclusions de première instance, l'octroi d'une réduction de loyer de 100% pour la période allant du 16 octobre 2013 au 30 avril 2015, soit 21'470 fr., de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2. Selon l'art. 311 al. 1 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.

Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est donc recevable.

1.3. La Cour de justice revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

- 2. 2.1** Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit, il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2014 consid. 2.1).

N'importe quel renseignement accessible à chacun n'est pas pour autant un fait notoire. Lorsqu'une recherche est nécessaire, en particulier dans une bibliothèque ou sur internet, cette recherche incombe à la partie chargée du fardeau de la preuve et le fait qu'elle doit mettre en évidence n'est pas notoire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_582/2016 du 6 juillet 2017 consid. 4.5 et 4.6).

2.2 En l'espèce, l'appelante produit une pièce nouvelle, à savoir un extrait du guide sur les problèmes d'humidité et de moisissures dans les locaux d'habitation établi par l'Office fédéral de la santé publique (OFSP), lequel vise à détailler les effets des moisissures sur la santé. Ce guide est publié sur le site officiel admin.ch.

Au vu de la jurisprudence susmentionnée, la recevabilité de cette pièce nouvelle est douteuse. Elle peut cependant demeurer indéterminée dans la mesure où ladite pièce n'est pas déterminante pour la solution du litige.

- 3.** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir violé les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en retenant que les moisissures présentes dans l'appartement ne constituaient qu'un défaut d'importance moyenne et en ne lui octroyant de ce fait

qu'une réduction de loyer de 10% pour la période du 16 octobre 2013 au 30 avril 2015.

Selon elle, le Tribunal aurait dû retenir un défaut grave et lui octroyer une réduction de loyer de 100% pour la période concernée.

L'appelante fait ainsi grief au Tribunal d'avoir violé le principe de l'interdiction de l'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst.

3.1 L'art. 9 Cst prévoit que toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'Etat sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi.

L'application du droit est arbitraire lorsque la décision attaquée est en contradiction claire avec la situation effective, lorsqu'elle viole de façon crasse une norme ou un principe juridique indiscuté ou encore lorsqu'elle heurte de manière choquante le sentiment de justice. La décision doit être insoutenable dans son résultat, et non pas seulement dans sa motivation. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, ou même préférable (ATF 137 I 1 consid. 2.4).

Selon l'art. 256 al. 1 CO, 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 en cet état.

Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment 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 (art. 259a al. 1 let. b CO et art. 259d 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, au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, reproduit in SJ 1997, p. 661 ss). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise (HIGI, Zürcher Kommentar, n. 27 et n. 29 ad art. 258 CO) ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (TERCIER, Les contrats spéciaux, 3^{ème} éd., n. 1869, p. 271/272). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (arrêt du 29 mai 1997 précité, consid. 3a et les références). Il peut également résulter de l'usure normale (CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 130).

Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO), et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les

droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction du loyer et la consignation du loyer.

Le défaut est qualifié de grave lorsqu'il met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire ou de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut faire usage de pièces importantes durant un certain temps. Ou, d'une manière générale, lorsque, objectivement, on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue d'occuper les lieux (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 225).

Un défaut de moyenne importance restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, mais sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. h et 259d CO). L'usage de la chose louée demeure donc possible, de sorte qu'elle peut être exigée du locataire, celui-ci ne subissant en règle générale qu'une diminution du confort (LACHAT, *op. cit.*, p. 226).

La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). 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 comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance ou parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour. Il est alors 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; arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêt du Tribunal fédéral 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et les références citées).

La Cour a accordé une réduction de 30% dans un cas où il était établi qu'un appartement présentait un taux d'humidité supérieur à la normale, que de la condensation se formait sur l'intérieur des parois donnant vers l'extérieur et que des traces de moisissures étaient apparues à plusieurs endroits, notamment derrière les meubles. Ce problème d'humidité ambiante provenait de l'intérieur de l'appartement et non de l'extérieur, par exemple par des infiltrations d'eau. La réduction tenait notamment compte de la mauvaise isolation thermique du

bâtiment, de la ventilation mécanique défectueuse, du fait que plusieurs pièces étaient touchées par l'humidité et les moisissures et était justifiée par les éventuelles conséquences de ces défauts sur la santé de l'occupant (ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008 consid. 2.3).

Le Tribunal des baux et loyers a accordé une réduction du loyer de 40% pour un appartement subissant d'importants problèmes d'humidité - le taux s'élevant constamment à 70% - et de moisissures en raison d'un défaut structurel du bâtiment et malgré une bonne aération des pièces par les locataires. Dans un autre cas, le Tribunal a octroyé une réduction de loyer de 10% pour un appartement dans lequel des moisissures avaient proliféré autour des fenêtres. Dans une troisième affaire, la présence de moisissures dans de nombreux endroits (placards, encadrements de fenêtres, sols et murs) a poussé le Tribunal à réduire le loyer de 20% (casuistique citée in ACJC/1171/2008 du 6 octobre 2008 consid. 2.1).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (LCHAT, op. cit., p. 258).

3.2 En l'espèce, il résulte des rapports d'enquêtes, témoignages et pièces produites que l'appartement présentait déjà des odeurs de moisissures en 2009, le problème s'étant considérablement aggravé à la fin de l'été 2013.

De nombreuses traces de moisissures sont en effet apparues sur les murs de la cuisine donnant sur l'extérieur et à proximité des portes-fenêtres de la chambre à coucher.

L'appelante a ainsi séjourné dans un appartement présentant des défauts de moisissures importantes durant plusieurs années, puisque les travaux réalisés en 2014 par l'intimé n'ont pas permis de les éliminer.

Le témoin H_____ a déclaré qu'il était plutôt rare de voir des moisissures d'une telle ampleur, tant en terme d'étendue que d'odeur, si bien que le logement pouvait être considéré comme insalubre.

Le témoin K_____ a déclaré que lorsqu'elle était retournée dans l'appartement en mars/avril 2015, l'odeur de moisissures s'était accentuée et était devenue particulièrement dérangeante. De nombreuses moisissures étaient présentes dans la cuisine, tant sur les murs que sur les plaques de la cuisinière, ainsi que sur les murs derrière les meubles de la chambre.

Le témoin M_____ a enfin déclaré que vu l'état des champignons, il aurait fallu vider tout l'appartement et l'assainir complètement.

De plus, le logement ne comporte que deux pièces, si bien que l'appelante n'a eu d'autre choix que de vivre à proximité des moisissures.

Au vu de ce qui précède, le défaut ayant affecté l'appartement doit être qualifié de moyenne importance.

En se référant à la jurisprudence susmentionnée et à l'ampleur du défaut, une réduction de 20% du loyer est équitable.

Par conséquent, le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en ce sens que l'intimé sera condamné à verser la somme de 4'181 fr., ([1'130 fr. x 20%] x 18.5 mois) à l'appelante.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 22 novembre 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/960/2017 rendu le 20 octobre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/3679/2016-3-OSD.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Condamne B_____ à verser à A_____ la somme de 4'181 fr.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juge; Madame Danièle FALTER, juge suppléante; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Mark MULLER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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.

La valeur des conclusions pécuniaires au sens de la LTF : cf. considérant 2.1.