

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6378/2014

ACJC/135/2018

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 5 FEVRIER 2018**

Entre

**Madame A** \_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 mars 2017, comparant par Me Maud VOLPER, avocate, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile,

et

**FONDATION B** \_\_\_\_\_, sise \_\_\_\_\_ Genève, intimée, représentée par \_\_\_\_\_, en les bureaux duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.02.2018.

---

## **EN FAIT**

- A. Par jugement JTBL/207/2017 du 6 mars 2017, expédié pour notification aux parties le 8 mars 2017, le Tribunal des baux et loyers a octroyé à A\_\_\_\_\_ une réduction de loyer de 10% du 1<sup>er</sup> octobre au 15 mars de chaque année, du 20 novembre 2012 au 16 novembre 2015, pour l'appartement de deux pièces situé au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ 19 à D\_\_\_\_\_ (GE) (ch. 1 du dispositif), a ordonné à la FONDATION B\_\_\_\_\_ d'entreprendre les travaux nécessaires afin de remédier au défaut lié à l'effritement des plafonds de l'appartement (ch. 2), a ordonné aux Services financiers du pouvoir judiciaire de restituer à A\_\_\_\_\_ les sommes qui lui revenaient en fonction et selon les modalités de la réduction de loyer admises au point 1 du dispositif, le solde revenant à la FONDATION B\_\_\_\_\_ (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

En substance, les premiers juges ont retenu l'existence d'un défaut lié à une insuffisance de chauffage et à la présence d'infiltrations d'air, ces deux défauts étant liés, les infiltrations d'air créant une sensation de froid dans l'appartement alors même que le chauffage fonctionnait conformément aux normes du label MINERGIE.

Le défaut de chauffage avait été réparé par la FONDATION B\_\_\_\_\_ qui avait entrepris toutes les vérifications envisageables. Quant aux infiltrations d'air, elles avaient été résolues à partir du 16 novembre 2015 à la suite de plusieurs interventions. Le défaut, soit la sensation de froid, avait ainsi perduré du 20 novembre 2012 au 16 novembre 2015, ce qui justifiait une réduction de loyer de 10% du 1<sup>er</sup> octobre au 15 mars de chaque année durant la période précitée.

Le Tribunal a en revanche considéré que A\_\_\_\_\_ n'avait pas démontré que l'insuffisance d'eau chaude alléguée était constitutive d'un défaut. Il se pouvait que pendant certaines périodes de la journée, l'eau chaude ait été moins disponible, sans que cela n'ait néanmoins été constitutif d'un défaut.

S'agissant des mauvaises odeurs provenant de la ventilation, le Tribunal a retenu que la FONDATION B\_\_\_\_\_ avait entrepris tout ce qui était en son pouvoir pour contrôler et améliorer cette installation et que A\_\_\_\_\_ n'avait pas démontré l'existence d'un défaut.

Concernant enfin l'effritement du plafond et la poussière tombant sur le sol, le Tribunal a retenu l'existence d'un défaut qui ne pouvait être considéré comme de l'usure normale. La FONDATION B\_\_\_\_\_ devait donc être condamnée à entreprendre les travaux utiles pour remédier à ce défaut, qui ne justifiait toutefois pas de réduction de loyer car il n'affectait pas l'usage de la chose.

---

Au surplus, les premiers juges ont exposé que les conditions formelles de la consignation de loyer avaient été respectées, de sorte qu'elle pouvait être validée. Les loyers devaient être déconsignés en faveur de A\_\_\_\_\_ en proportion des sommes qui lui revenaient en fonction et selon les modalités de la réduction de loyer admise, le solde devant être versé à la FONDATION B\_\_\_\_\_.

**B. a.** Par acte expédié le 10 avril 2017 et réceptionné au greffe de la Cour de justice le 11 avril 2017, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la locataire) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à la validation de la consignation de loyer opérée le 24 février 2014, portant la référence 14L 2014 000015, à ce qu'il soit donné ordre à la FONDATION B\_\_\_\_\_ d'exécuter tous travaux utiles afin de rétablir un chauffage et un approvisionnement en eau chaude suffisant dans l'appartement, à ce que la FONDATION B\_\_\_\_\_ soit condamnée à faire le nécessaire pour supprimer le problème d'effritement des plafonds du logement, à ce que le loyer soit réduit de 20% pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 15 mars de chaque année, à compter du 20 novembre 2012, ainsi qu'à une réduction de loyer de 10% supplémentaire, dès le 18 février 2013.

**b.** Dans sa réponse du 12 mai 2017, la FONDATION B\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleuse) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris.

**c.** Les parties ont été avisées de ce que la cause était gardée à juger le 8 juin 2017, A\_\_\_\_\_ n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

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

**a.** Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 30 avril 2012 portant sur la location d'un appartement de deux pièces au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ 19 à Genève.

Le bail a été conclu pour une durée d'un an, du 1<sup>er</sup> juin 2012 au 31 mai 2013, avec renouvellement tacite d'année en année par la suite.

Le loyer initial a été fixé à 597 fr. par mois, auquel s'ajoutent des provisions de chauffage et eau chaude de 80 fr. par mois.

L'immeuble sis rue C\_\_\_\_\_ 19 est un immeuble HBM soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL). Il a obtenu le certificat MINERGIE de la République et Canton de Genève le 6 janvier 2012.

Selon l'art. 25 des clauses complémentaires du bail, le formulaire « Bienvenue en MINERGIE » fait partie intégrante du contrat de bail à loyer. Cette brochure, éditée par le Service cantonal de l'énergie, indique que la température de confort dans un logement varie entre 16 et 18° pour une chambre à coucher et 21 et 22°

pour une salle de bains. Une température de 20 à 21° est par ailleurs considérée comme normale dans les pièces à vivre.

**b.** Le 20 novembre 2012, la locataire a signalé à la bailleuse que la température dans son appartement était de 18° le soir et atteignait difficilement 20° le matin et la journée. Sa chambre à coucher se trouvait dans la pièce à vivre, de sorte qu'elle était dans l'obligation d'utiliser un chauffage d'appoint. Il en était de même dans la salle de bains. Elle devait s'habiller de couches supplémentaires et avait continuellement froid. Les visites qui se rendaient chez elle avaient également constaté le problème. L'insuffisance de chauffage et de température constituait un défaut qui devait être réparé par la bailleuse.

**c.** Par courrier du 27 novembre 2012, la bailleuse a répondu que les températures indiquées par la locataire étaient conformes aux normes en vigueur et ne constituaient pas un défaut. Elle précisait que si les températures devaient baisser, elle mandaterait une entreprise. Si cette dernière constatait alors des températures aux normes, son intervention serait facturée à la locataire.

**d.** Par courrier recommandé du 5 décembre 2012, la locataire a fait part à E\_\_\_\_\_, membre de la Fondation bailleuse, du problème d'insuffisance de chauffage dans son logement. Elle a souligné que de l'air froid montait du carrelage au sol, que les échanges d'air étaient mal régulés entre l'intérieur et l'extérieur, amenant de la poussière blanche en excès, et que le système de ventilation ne fonctionnait pas correctement, causant des odeurs de fumée. Elle avait entendu dire que les commerces se situant dans l'immeuble étaient pour leur part pourvus d'un chauffage fonctionnant parfaitement.

**e.** Le 17 décembre 2012, la bailleuse a mandaté l'entreprise F\_\_\_\_\_ SARL pour qu'elle mette en place un enregistreur en vue de vérifier la température dans l'appartement de la locataire et rende un rapport.

**f.** Dans son rapport réalisé le 27 janvier 2013, F\_\_\_\_\_ SARL a indiqué que le relevé de température montrait l'insuffisance de chauffage dans l'appartement, la moyenne de la température étant de 18,14°. Il avait été procédé à des imageries thermiques et celles-ci n'avaient pas révélé de défaut d'isolation ou de pont de froid. En général, les locataires se plaignaient qu'à partir de 19 heures le chauffage se coupait et qu'à partir de 20 heures ils n'avaient plus d'eau chaude sanitaire. Les problèmes provenaient de la régulation et de l'équilibrage hydraulique.

Les relevés de température joints audit rapport portaient sur la période du 18 décembre 2012 au 9 janvier 2013. Trois graphiques avaient été établis. Le premier mentionnait une température minimale de 15,5°, une température maximale de 22,3° et une moyenne de 18,69°, étant précisé que la courbe illustrative ne descendait cependant pas en-dessous de 17,5°. Le deuxième graphique faisait état d'une température minimale de 17,7°, une température

maximale de 21,3° et une moyenne de 18,57°. Quant au troisième graphique, il en ressortait une température minimale de 17,7°, une température maximale de 19,2° et une moyenne de 18,4°.

Etait jointe au rapport de F\_\_\_\_\_ SARL une note manuscrite de la locataire du 7 janvier 2013 détaillant l'origine du froid et relevant que des infiltrations d'air froid et d'odeurs de fumée et de cuisine provenaient de la gaine de ventilation et que l'eau chaude était insuffisante ce qui impliquait de devoir chauffer l'eau pour la vaisselle, la douche et le bain.

**g.** Par courrier recommandé du 18 février 2013, la locataire a relancé la régie, sollicitant que le défaut de chauffage et d'eau chaude soit résolu en urgence.

**h.** Par courrier du 21 février 2013, la bailleuse a informé la locataire avoir demandé à l'entreprise en charge de l'entretien et de la maintenance du chauffage de contrôler la régulation et l'équilibrage de l'ensemble des bâtiments et de lui faire part de ses conclusions. Le dossier était donc en cours d'analyse. Par ailleurs, le rapport de F\_\_\_\_\_ SARL excluait tout problème d'isolation et de pont de froid.

**i.** Par lettre du 11 mars 2013, la locataire a relevé avoir été contactée par l'entreprise G\_\_\_\_\_ SA, qui devait procéder au contrôle du chauffage. Elle n'avait toutefois pas reçu de bon de la part de la régie. La température dans son logement n'avait toujours pas augmenté.

**j.** Dans un courrier du 6 février 2013, la bailleuse a indiqué à l'entreprise G\_\_\_\_\_ SA, faisant référence au rapport de F\_\_\_\_\_ SARL, que la température moyenne de 18,4° était insuffisante, de sorte qu'elle était priée de contrôler la régulation ainsi que l'équilibrage hydraulique des bâtiments.

**k.** Par courrier électronique du 26 mars 2013, H\_\_\_\_\_, du service technique de la gérance en charge de l'immeuble, a expliqué à la bailleuse avoir procédé à une visite sur place le même jour. La température relevée, soit 23° au sol et 22° sur les murs, était conforme à la norme et même supérieure. Toutefois, le gérant avait relevé une température de 17° sur la planche à rideau ainsi qu'un débit d'air paraissant anormalement élevé. A l'inverse, l'appartement du concierge était surchauffé (25°) et la ventilation inexistante. En conséquence, il convenait de procéder à un contrôle des ventilations des deux appartements ainsi qu'à un nouvel enregistrement de température.

**l.** Par courrier du 24 avril 2013 adressé à la locataire, la bailleuse a indiqué que les immeubles sis rue C\_\_\_\_\_ 17 à 29 étaient bien conformes au label MINERGIE. Selon le rapport de F\_\_\_\_\_ SARL, l'achèvement des travaux avait été réalisé dans les règles de l'art. Certains points restaient néanmoins à vérifier en relation avec les températures ambiantes enregistrées. Un contrôle des circuits de

ventilation allait être effectué afin de régler définitivement le problème avant la fin de la saison de chauffage.

**m.** Une visite sur place a été organisée le 15 mai 2013, en présence d'un architecte, un technicien de la bailleresse, un représentant de la régie et E\_\_\_\_\_.

**n.** Le 23 août 2013, I\_\_\_\_\_, représentant de la bailleresse en charge de la gestion énergétique, a informé le service technique de la régie avoir mandaté J\_\_\_\_\_ SA afin d'étudier la possibilité d'introduire un test de réglage sur la ventilation pour les appartements du 6<sup>ème</sup> étage dans lesquels cette mesure s'avérait nécessaire en raison d'un débit d'air trop important. Il n'était cependant pas possible de mettre en œuvre cette opération en raison du manque de place disponible dans la distribution de l'air de pulsion. Pour cette raison, il préconisait de démonter la planche à rideaux de l'appartement de la locataire afin de vérifier que la situation soit bien conforme au plan de construction et, si tel était le cas, de mettre en place des atténuateurs de débit directement dans les gaines d'alimentation de la planche à rideaux.

**o.** En réponse au courrier du 24 août 2013 de la locataire, la bailleresse a informé celle-ci, par correspondance du 12 septembre 2013, qu'un rendez-vous était projeté dans l'appartement le 21 octobre 2013 avec les différentes entreprises et un collaborateur technique, en vue de démonter la planche à rideaux et ainsi contrôler les débits d'air.

**p.** Par courrier du 15 novembre 2013, la locataire a indiqué à la bailleresse demeurer dans l'attente de mesures à la suite de la visite du 21 octobre 2013. Le manque d'eau chaude était récurrent et journalier et il était inutile de laisser couler l'eau longtemps. Elle devait donc chauffer l'eau elle-même, ce qui était anormal.

**q.** Le 16 décembre 2013, la locataire s'est adressée à nouveau à la bailleresse au sujet du manque d'eau chaude. Elle a exposé par ailleurs que les échanges d'air à la cuisine et à la salle de bains étaient mal régulés entre l'intérieur et l'extérieur, ce qui générait de la poussière blanche en excès, de l'air froid et des odeurs de fumée. Le système de ventilation ne fonctionnait pas correctement.

**r.** Un bon de travail visant à la pose d'un enregistreur de température a été émis le 19 décembre 2013 en faveur de G\_\_\_\_\_ SA.

**s.** Le 7 janvier 2014, la locataire a informé la régie qu'un technicien de l'entreprise G\_\_\_\_\_ SA était venu en urgence le 26 décembre 2013 car il n'y avait plus eu ni eau chaude ni chauffage toute la matinée.

**t.** Par courrier du 21 janvier 2014, la locataire a indiqué à la bailleresse que son intervention du 26 décembre 2013 n'avait pas permis de corriger le défaut de chauffage et d'eau chaude dans son logement. Entre le 16 janvier au soir et le

17 janvier 2014 au matin, une nouvelle coupure d'eau chaude et de chauffage avait été constatée.

**u.** Le 24 janvier 2014, l'entreprise K\_\_\_\_\_ SA a été mandatée par la bailleuse pour la pose d'un enregistreur de température dans le logement.

**v.** Par courrier recommandé du 3 février 2014, la locataire a mis la bailleuse en demeure d'effectuer tous travaux utiles afin de pallier les défauts de chauffage et d'alimentation en eau chaude au plus tard le 27 février 2014, à défaut de quoi les loyers à échoir seraient consignés. Ses prétentions en diminution de loyer et en dommages et intérêts étaient réservées.

**w.** Par courrier du 6 février 2014, la bailleuse a répondu n'avoir constaté aucun défaut dans la fourniture d'eau chaude lors de ses différents passages dans l'immeuble et n'avoir reçu aucune plainte d'autres locataires. Néanmoins, une entreprise sanitaire allait être mandatée afin de contrôler l'échangeur à plaques et la quantité de tartre dans le boiler.

**x.** Dans un courrier électronique du 12 février 2014, I\_\_\_\_\_ a indiqué être en possession des enregistrements de température réalisés par K\_\_\_\_\_ SA. Les températures étaient en effet basses dans l'appartement de la locataire, alors qu'elles étaient trop hautes dans d'autres appartements. Il était préconisé de prendre contact avec G\_\_\_\_\_ SA pour la mettre devant ses responsabilités puisqu'elle était chargée d'assurer la surveillance et l'entretien des installations de chauffage selon le contrat.

**y.** La locataire a consigné l'intégralité de ses loyers dès le mois de mars 2014 (n° 1\_\_\_\_\_).

**z.** Par pli du 26 juin 2014, G\_\_\_\_\_ SA a indiqué à la bailleuse avoir entrepris des travaux d'équilibrage sur l'installation de chauffage, de manière à diminuer les débits dans les autres allées, ainsi que sur les collecteurs des étages inférieurs dans l'allée n° 2\_\_\_\_\_. Le circulateur du secteur chauffage avait été remplacé par un modèle plus puissant. Le relevé de température effectué du 16 mars au 11 avril 2014 révélait des pics de températures froides vraisemblablement provoquées par l'ouverture prolongée des fenêtres. Etais jointe au courrier de l'entreprise une liste de ses interventions dans l'immeuble. En conclusion, l'entreprise a proposé de reprendre l'équilibrage complet de l'installation au plus tard mi-août, les réglages initiaux ayant été modifiés uniquement pour résoudre le problème de l'appartement de la locataire. Si aucun résultat n'était obtenu pour augmenter la température de l'appartement, il serait peut-être nécessaire de procéder à un contrôle par caméra à infrarouge de la densité des tubes de chauffage de sol et d'envisager une thermographie de l'appartement.

**aa.** Par courrier du 6 novembre 2014 adressé à la bailleuse, la locataire a dressé la liste des défauts non remis en l'état, à savoir : problème d'insuffisance de température malgré l'obturation des buses d'entrée d'air situées au-dessus de la fenêtre du salon, arrêt du chauffage au sol tous les jours dès 19 heures ainsi que durant la nuit, obligation pour la locataire d'utiliser un chauffage d'appoint pour maintenir une température suffisante dans le logement, chauffage au sol uniquement tiède durant la journée, absence d'isolation du plafond, problèmes d'odeurs dans les appartements compte tenu d'un défaut lié à la ventilation, pannes d'eau chaude et températures trop basses, peinture du plafond abîmée et tapisserie déchirée suite aux travaux pratiqués sur l'ouverture au-dessus de la fenêtre du salon.

**bb.** Par courrier électronique du 17 novembre 2014, G\_\_\_\_\_ SA a informé la bailleuse que la température dans le salon était conforme selon les enregistrements réalisés. Dans la cuisine toutefois, le relevé présentait une température inférieure aux normes. L'entreprise préconisait une thermographie de l'appartement.

**cc.** Le 17 février 2015, L\_\_\_\_\_ SARL a rendu un rapport d'intervention faisant suite à une thermographie réalisée dans l'appartement le 3 du même mois. Selon ce rapport, des infiltrations d'air étaient présentes au niveau de la partie supérieure du meuble de la chambre et de l'angle du mur de façade de la cuisine. Ces infiltrations pouvaient être causées par un défaut de circulation d'eau au niveau des boucles de chauffage dont l'origine pouvait provenir de débitmètres défectueux, de l'encombrement des boucles de chauffage par des boues de chauffage ou du pincement d'une boucle. La société recommandait de procéder au contrôle du collecteur de chauffage, au désenclassement des boucles de chauffage de sol et à la mise en place d'un joint d'étanchéité au niveau des zones d'infiltrations d'air, à la suite de quoi de nouveaux relevés de température comparatifs devraient être établis.

**dd.** Par courrier électronique du 31 mars 2015, M\_\_\_\_\_, architecte intervenu dans la construction de l'immeuble, a indiqué à la bailleuse qu'une nouvelle intervention devait se dérouler dans l'appartement, notamment à la suite du rapport de L\_\_\_\_\_ SARL. Un test avec des fumigènes allait être effectué afin de comprendre l'origine des infiltrations d'air.

**ee.** Par courrier électronique du 16 avril 2015, I\_\_\_\_\_ a résumé les constatations et décisions prises consécutivement au test par fumigènes effectué le même jour. Il résultait du test que des infiltrations d'air étaient présentes dans la cuisine ainsi que le long de l'armoire fixée au mur dans la chambre. Dans la cuisine, les travaux nécessaires allaient être entrepris. Au salon, l'armoire serait démontée pour visualiser l'endroit des infiltrations. Lors de la vérification des installations de

ventilation sur la toiture, il avait été constaté la présence de nombreuses prises d'air non rebouchées dans les gaines d'air, ce qui n'était pas acceptable.

**ff.** Une nouvelle intervention a eu lieu dans l'appartement le 18 juin 2015 lors de laquelle l'armoire dans le salon a été démontée pour rechercher une venue d'air qui n'avait toutefois pas été constatée par fumigènes. Une entreprise devait fabriquer et poser un nouveau caisson sur l'armoire, lequel serait ajusté et jointoyé entre le dessus de l'armoire et la dalle du plafond. Le socle et le côté de l'armoire seraient également jointoyés de façon à ce qu'il n'y ait plus de circulation d'air.

**gg.** Le 26 juin 2015, la locataire a adressé plusieurs questions techniques à la bailleuse concernant le plafond en béton nu duquel le froid irradiait, ainsi qu'au sujet des problèmes de ventilation à la cuisine et à la salle de bains et la propagation d'odeurs de nourriture et de fumée dans l'appartement.

**hh.** Par courrier du 21 septembre 2015, la locataire a signalé à M\_\_\_\_\_ qu'il y avait encore de la pénétration d'air froid dans la cuisine, plus précisément à hauteur du plafond, aucun joint n'étant posé au-dessous de la baguette. Elle avait calfeutré l'espace avec des couches de papier d'aluminium, ce qui avait provisoirement amélioré la situation.

**ii.** Le lendemain, la locataire a interpellé la bailleuse au sujet des défauts déjà relevés et requis des précisions sur les interventions qu'elle allait réaliser.

**jj.** La locataire a relancé la régie par courrier du 10 novembre 2015 dans lequel elle relevait également les problèmes relatifs à la distribution d'eau chaude dans le logement.

**kk.** Le 23 novembre 2015, la bailleuse a répondu que le 11 novembre 2015, N\_\_\_\_\_ SA, entreprise de menuiserie, était intervenue sur place à la demande de l'architecte et avait réglé tous les joints de fenêtre. Selon les dires de la locataire, l'infiltration d'air était dorénavant quasiment inexistante. Le 16 novembre 2015, O\_\_\_\_\_, technicien de la régie, était également intervenu chez la locataire et selon son constat les ventilations à la cuisine et à la salle de bains étaient bien gainées et fonctionnaient parfaitement. Il n'avait pas noté de mauvaises odeurs. Finalement, aucun défaut concernant l'eau chaude n'avait été relevé et le chauffage au sol fonctionnait selon les normes MINERGIE.

**ll.** Par courrier recommandé du 3 décembre 2015, la locataire a averti la bailleuse que des améliorations avaient été constatées au niveau des joints des fenêtres, mais qu'un certain nombre de défauts persistait dans le logement. Un joint au-dessus de l'armoire de la chambre à coucher avait mal été posé, ce qui permettait à l'air froid de pénétrer. Le problème d'eau chaude n'avait toujours pas été résolu, de même que celui du chauffage et de la ventilation dans la cuisine et la salle de bains. A ce sujet, une catelle se trouvant sur le côté de la baignoire vibrait

en raison d'un courant froid s'échappant par les ventilations et faisant appel d'air sous la porte de la salle de bains. Au surplus, le plafond s'effritait et une fine poussière se déposait dans l'appartement. Enfin, la locataire contestait le décompte de charges 2014 et 2015, le poste chauffage ayant augmenté de plus de 20'000 fr. en une année.

**mm.** L'affaire ayant été portée le 28 mars 2014 par devant la Commission de conciliation et n'ayant pu être conciliée lors de l'audience de conciliation du 10 décembre 2015, la cause a été portée devant le Tribunal le 19 janvier 2016. Dans le cadre de sa demande, la locataire a conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne une expertise judiciaire pour déterminer la température ambiante de l'appartement et les mesures à prendre pour que cette température soit constante et au minimum de 20°, ainsi que les démarches à entreprendre pour un approvisionnement en eau chaude suffisant, et, principalement, à ce qu'il valide la consignation de loyer, ordonne à la bailleuse d'exécuter tous travaux utiles pour rétablir un chauffage et un approvisionnement en eau chaude suffisant, condamne la bailleuse à faire le nécessaire pour supprimer le problème de courant d'air froid provenant de la ventilation de la salle de bains ainsi que le problème des mauvaises odeurs émanant des ventilations de la cuisine et de la salle de bains, condamne la bailleuse à faire le nécessaire pour supprimer le problème de l'effritement des plafonds du logement, réduise le loyer de 25% pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 15 mars de chaque année, à compter du 20 novembre 2012, réduise le loyer de 10% supplémentaire dès le 20 novembre 2012, et réserve ses prétentions en dommages-intérêts.

A l'appui de ses conclusions, la locataire a notamment produit un document émis par l'Office fédéral de l'énergie à propos du chauffage et de l'aération dans un logement, duquel il ressort qu'une température de 20° correspond à une température agréable, ainsi qu'un article de la plateforme Infomaison qui préconise une température ambiante entre 20 et 21° dans toutes les pièces entre 19 heures et 23 heures.

Par mémoire de réponse du 3 mars 2016, la bailleuse a conclu à ce que le Tribunal lui donne acte de ce qu'elle s'engageait à réduire le loyer de 10% pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 15 mars de chaque année, et cela entre le 20 novembre 2012 et le 15 mars 2015, et ordonne la déconsignation des loyers en sa faveur.

A l'appui de ses conclusions, la bailleuse a notamment produit diverses factures faisant état de travaux exécutés au-dessus de l'armoire dans le salon et la pose de joints, le 18 juin 2015 et le 31 août 2015, de travaux de menuiserie réalisés le 11 novembre 2015 concernant le contrôle et le réglage des fenêtres ainsi que le nettoyage de la mousse, ainsi qu'un document de la plateforme d'information des services cantonaux de l'énergie et de l'environnement expliquant qu'à la sortie du robinet, la température de l'eau chaude sanitaire doit être d'au moins 50° pour

éviter que des micro-organismes pathogènes se développent dans les conduites, de sorte que la température au sortir du chauffe-eau doit atteindre toute l'année entre 55 et 62°, voire davantage si l'eau doit parcourir un long chemin dans une tuyauterie mal isolée.

**nn.** Lors de l'audience du 4 mai 2016 du Tribunal, la locataire a déposé un chargé de pièces complémentaire contenant une pétition signée par dix locataires de l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ entre le 16 et 21 mars 2016, libellée de la manière suivante : « En signant la présente, les signataires attestent qu'ils ont des problèmes de chauffage et/ou d'eau chaude, dans l'immeuble ». Les locataires concernés pouvaient cocher la case chauffage et/ou eau chaude en fonction de leurs doléances. Cinq locataires ont coché les deux cases, trois locataires ont coché la case chauffage uniquement et deux locataires la case eau chaude. Le chargé de pièces complémentaire du 4 mai 2016 contient également diverses photographies des joints, des fenêtres et des tringles à rideaux de la cuisine et du salon.

La locataire a déclaré que les mesures prises pour améliorer l'isolation des fenêtres avaient donné de bons résultats. Toutefois, sur certaines fenêtres, la mousse posée tendait à se rétracter avec le temps. De même, le joint de la fenêtre de la cuisine et celui de l'armoire de la chambre s'endommageaient avec le temps, de sorte qu'un courant d'air froid se produisait à nouveau. Concernant la température, la situation s'était un peu améliorée, mais le chauffage n'était pas constant et il continuait dès lors à faire froid certains moments dans la journée et dans la nuit. Les courants d'air étaient tels que dans la salle de bains ils faisaient bouger la catelle qui cachait l'accès au siphon. De manière aléatoire, il y avait également des odeurs provenant de la ventilation de la salle de bains telles que des odeurs de cuisine et de fumée de cigarette. Les plafonds étaient en béton brut, sans isolation, ce qui accentuait le froid. Depuis peu, de la poussière en tombait. En ce qui concernait l'eau chaude, la situation s'était nettement améliorée. Elle observait toutefois encore des variations, particulièrement les samedis et dimanches où la température de l'eau pouvait passer de 10 à 40° puis de 40 à 10° en l'espace de quelques minutes. En discutant avec des voisins, elle avait constaté que tout le monde avait des problèmes de chauffage et d'accès à l'eau chaude et des problèmes de courant d'air.

I\_\_\_\_\_, représentant de la bailleresse, a relevé que le plafond était évidemment isolé, mais sous la toiture et non directement dans l'appartement de la locataire, selon les règles de l'art, afin d'éviter un pont de froid. L'isolation était de 16 centimètres selon les règles MINERGIE. L'appartement de la locataire avait fait l'objet d'une attention particulière concernant les courants d'air, compte tenu de son emplacement et du fait que l'immeuble était encore sous garantie. Les travaux mis en œuvre en 2014 avaient permis de régler les éléments de faiblesse ou de moindre résistance qui avaient été mis en évidence après des vérifications

approfondies. Des tests au moyen de fumigènes avaient permis de constater que les passages d'air avaient disparu. Concernant le chauffage, s'agissant d'un immeuble MINERGIE, le chauffage au sol était un chauffage à basse température. On ne pouvait donc pas atteindre les températures dans ces immeubles comme dans les anciens immeubles où l'on pouvait marcher à pieds nus. Face aux problèmes évoqués par la locataire, une thermographie du sol et un rééquilibrage de tout l'immeuble avaient été réalisés. Tous les serpentins du réseau de chauffage avaient été purgés. Ces mesures avaient permis de constater une diffusion de chaleur correspondant aux calculs initiaux. En ce qui concernait les odeurs, il n'était pas en mesure de se déterminer à ce stade, puisqu'aucun contrôle à ce jour n'avait permis d'identifier le problème. Des vérifications avaient été faites par l'entreprise J\_\_\_\_\_ SA dans la salle de bains de la locataire et n'avaient pas révélé de problèmes. Il allait entreprendre des recherches afin d'être en mesure de produire ces résultats dans le cadre de la procédure. S'agissant des plafonds, ils étaient en béton lissé et enduits d'une couche d'adhérence, procédé régulièrement utilisé dans d'autres immeubles. Il n'avait pas connaissance de problèmes d'effritement. En ce qui concernait l'eau chaude, les réserves avaient été calculées pour l'ensemble de l'immeuble, soit les allées n° 17 à 29 de la rue C\_\_\_\_\_. Les différences de température entre 30 et 40° pouvaient s'observer en période de grosse consommation dans l'immeuble. La température de 10° relevée par la locataire l'étonnait puisque, selon les SIG, la température de l'eau froide était en principe de 12° et que compte tenu de la température ambiante, il était rare que la température de l'eau froide soit inférieure à 13 ou 14°. Dans les immeubles MINERGIE, la température de l'eau chaude au niveau du ballon sanitaire était de 55° maximum, et s'élevait à 60° pour des raisons sanitaires une heure par jour, tandis qu'au niveau du robinet la température était en principe comprise entre 45 et 50°.

oo. Le 15 juin 2016, la bailleuse a produit un chargé de pièces complémentaire, contenant les enregistrements de température effectués par K\_\_\_\_\_ SA entre le 28 janvier et le 4 février 2014 et par G\_\_\_\_\_ SA entre le 17 mars et le 11 avril 2014 et entre le 11 et le 17 novembre 2014.

Le relevé de températures établi par K\_\_\_\_\_ SA indique une température minimale de 15,52° dans l'appartement de la locataire, une température maximale de 24,25° et une moyenne de 17,20°. La courbe illustrative accuse plusieurs pics en-dessous de 16° et ne dépasse que très rarement 18°, et jamais 19°. Les relevés établis chez d'autres locataires de l'immeuble font état de températures bien plus élevées.

L'enregistrement de températures de G\_\_\_\_\_ SA réalisé entre le 17 mars et le 11 avril 2014 se présente sous la forme de graphiques journaliers et d'un graphique récapitulatif. Dans l'ensemble, l'on constate des températures très fluctuantes avec des chutes brutales parfois en-dessous de 16°.

Le rapport de G\_\_\_\_\_ SA portant sur la période entre le 11 et le 17 novembre 2014 décrit la température mesurée dans la cuisine de la locataire et dans d'autres allées des immeubles propriétés de la bailleresse. Chez celle-ci, la température maximale est de 23,6°, la température minimale de 16,1° et la moyenne de 17,8°.

**pp.** Lors de l'audience du 1<sup>er</sup> novembre 2016, M\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il s'était occupé des premières interventions dans l'appartement de la locataire suite à ses doléances. A l'aide de fumigènes, les courants d'air dont se plaignait la locataire avaient été constatés et l'armoire avait été démontée. S'agissant des fenêtres, l'entreprise qui les avait montées était intervenue et avait procédé à des injections autour d'elles. Le courant d'air était peut-être dû au double flux. A son sens, il n'y avait cependant plus de courants d'air ni au niveau de l'armoire ni au niveau des façades. Sa première intervention remontait au mois d'avril 2015 sauf erreur. Il n'avait pas eu connaissance de problèmes du même type dans l'immeuble, lequel comptait 120 appartements. Il s'était rendu quatre ou cinq fois dans l'appartement de la locataire entre avril et septembre 2015, en dehors de la période de chauffage. L'armoire avait été démontée afin de vérifier s'il y avait un trou derrière, ce qui s'était révélé négatif de sorte qu'il en avait déduit que le courant d'air provenait du double flux qui circulait derrière l'armoire. Il ne pouvait pas se prononcer sur le chauffage.

P\_\_\_\_\_, locataire au 5<sup>ème</sup> étage de l'immeuble depuis cinq ans, a admis avoir coché les deux croix de la pétition. Assez régulièrement, l'eau chaude était coupée par période durant quelques heures, ce qui permettait de continuer à faire la vaisselle, mais pas de prendre une douche. Les coupures étaient assez rares mais étaient désagréables lorsqu'elles se produisaient. Depuis qu'elle avait signé la pétition, une coupure était vraisemblablement arrivée une fois. Elle n'avait aucun problème concernant le chauffage, même s'il était vrai que la chaleur au sol n'était pas régulière. Elle avait coché la rubrique chauffage pour faire plaisir à la locataire qui n'arrêtait pas de se plaindre de ce problème. Dans son appartement, une catelle à la salle de bains fixée avec des boulons vibrait, ce qu'elle avait pu éviter en plaçant des tampons en feutre. Elle avait par ailleurs installé un bout de tissu devant la porte de son appartement pour éviter le courant d'air provenant de l'ouverture située en-dessous de la porte principale de l'immeuble et à l'origine des vibrations de la catelle. Elle ne s'en était pas plainte à la régie car elle imaginait que le problème était le même pour tous les locataires.

Q\_\_\_\_\_, directeur de l'entreprise G\_\_\_\_\_ SA, a déclaré que sa société avait procédé à l'installation du chauffage et de l'installation solaire de l'immeuble lors de la construction et expliqué bénéficiaire d'un contrat d'entretien qui impliquait des passages réguliers pour contrôler les installations, sauf erreur deux fois par mois en hiver et une fois par mois en été. Il s'était lui-même rendu dans le logement de la locataire qui accusait effectivement quelques soucis de température. Une déficience de température dans l'appartement avait été constatée. Celle-ci avait

néanmoins dû être réglée puisque son entreprise n'avait plus été appelée suite à sa dernière intervention du 23 janvier 2015. La température de la chaufferie avait temporairement été élevée afin de satisfaire la locataire, mais d'autres locataires étaient venus se plaindre de surchauffe. Dans le cadre des relevées effectuées entre le 17 mars et le 11 avril 2014, deux appareils avaient été installés, l'un dans la bibliothèque et l'autre à la cuisine. Les points bas constatés ne pouvaient s'expliquer que par le déplacement de l'appareil, par exemple devant une fenêtre en raison du fait que l'intervalle d'enregistrement était de huit minutes, ce qui signifiait que les pics de froid étaient tombés en huit minutes. Son entreprise n'avait pas eu connaissance de problèmes d'eau chaude dans l'immeuble, sauf peut-être un problème ponctuel de circulation. En outre, concernant l'appartement de la locataire, il se souvenait d'une sensation de courant d'air et ignorait si l'entreprise de ventilation était intervenue.

R\_\_\_\_\_, gérant technique auprès de la régie jusqu'en janvier 2015, a déclaré que la locataire l'avait rapidement contacté après son emménagement pour se plaindre du froid. De manière générale, les locataires avaient besoin d'un moment d'adaptation dans les immeubles MINERGIE car il y faisait plus froid, les températures étant de 18° dans les chambres et de 19 à 20° dans les pièces à vivre. Dans ce bâtiment, il y avait eu davantage de problèmes liés à la surchauffe des appartements et les enregistreurs installés dans l'appartement de la locataire avaient donné des résultats plutôt bons, dans la moyenne basse. Une température de 17° avait été constatée sur la planche à rideaux ainsi qu'un débit d'air anormalement élevé. Deux entreprises avaient été mandatées, mais il ne se rappelait plus exactement quels travaux avaient été entrepris.

O\_\_\_\_\_, en charge de l'immeuble depuis janvier 2015, a déclaré s'être rendu personnellement dans le logement de la locataire et ne pas y avoir constaté de défauts majeurs lors de sa première visite. Plusieurs sociétés étaient intervenues et tout ce qui pouvait être fait l'avait été. Les températures mesurées se situaient tout à fait dans la norme d'un bâtiment de ce type, à savoir entre 18 et 21°. Il n'avait plus reçu d'appels de la locataire depuis juin 2015. Selon lui, tout était en ordre après les interventions, en particulier celle du 16 novembre 2015. Il avait certes pu constater un effritement du plafond, mais cela n'avait rien à voir avec la température, il s'agissait de l'usure normale. Il ignorait quelles mesures avaient été prises pour le plafond, n'ayant plus été en charge de l'immeuble par la suite. Il n'avait rien constaté d'anormal concernant la ventilation, l'eau chaude et le chauffage au sol et à sa connaissance aucun autre locataire n'avait signalé de problèmes.

I\_\_\_\_\_ a déclaré que la catelle dans la salle de bains était décorative et vibrait de manière ponctuelle si l'on fermait une porte de manière décidée; le bruit n'était pas continu. Il suffisait de mettre un tampon en feutre pour faire cesser la vibration et il avait demandé que cette intervention soit réalisée chez la locataire. Au surplus,

il avait constaté la présence d'une poussière blanche au sol lors de visite, sans pouvoir en déceler l'origine, tout en excluant qu'elle provienne de l'effritement du plafond.

La locataire a produit un nouveau chargé de pièces constitué de diverses photographies récentes de l'état du mur de la cuisine sur lequel la présence de cloques est visible.

**qq.** Lors de l'audience du 13 décembre 2016, S\_\_\_\_\_, s'étant rendu dans l'appartement de la locataire le 17 mars 2016, a déclaré qu'il avait constaté, une fois que la locataire lui avait fait part de son problème, que les sols et les murs côté façade ainsi que le pilier préfabriqué qui soutenait la toiture étaient froids. L'appartement en tant que tel n'était pas très froid mais lorsqu'on s'approchait de la fenêtre, il était nécessaire de porter des chaussons. Le jour en question, il était en costume et il faisait environ 10° à Genève. Selon son ressenti, il devait faire approximativement 16° dans l'appartement.

T\_\_\_\_\_, locataire au 2<sup>ème</sup> étage depuis novembre 2011, a confirmé avoir signé la pétition sur laquelle il avait coché la rubrique chauffage. Sur les trois chambres de son appartement, l'une était plus chaude, l'autre à température normale et la troisième très froide, et cela depuis le début du bail. Il ne s'en était jamais plaint auprès de la régie car il ne voulait pas causer de problèmes, en raison également de difficultés de langage. Ces problèmes de température le dérangent mais il s'en accommodait en prenant des couvertures. Il n'y avait pas de courants d'air mais une sensation de froid lorsqu'on se trouvait devant la fenêtre, uniquement dans la chambre où il faisait froid. Il avait accompagné la locataire dans la récolte de signatures. Toutes les personnes ayant signé étaient d'accord de sorte qu'ils n'avaient pas dû insister.

U\_\_\_\_\_, locataire au 6<sup>ème</sup> étage depuis 2012, a confirmé avoir signé la pétition et coché les rubriques chauffage et eau chaude. Au début de la location, il avait effectivement rencontré des problèmes avec l'eau chaude qui prenait du temps à se mettre en marche, ainsi qu'avec le chauffage, en ce sens qu'il y avait d'importantes différences de température entre les pièces. La sensation de froid était également présente lorsque le locataire portait des chaussures car la pièce n'était pas chauffée. Depuis environ une année, cela ne le dérangeait plus. Soit le problème était réglé, soit il s'en était accommodé. De faibles différences de température existaient toujours, mais cela arrivait partout et rien ne pouvait être parfait. En passant de la salle de bain à son salon, il sentait encore une différence, mais cela ne provoquait pas un inconfort comme auparavant. A la signature du bail, il avait reçu une brochure MINERGIE. Il ne s'était pas plaint du problème de température à la régie.

---

V\_\_\_\_\_, locataire au 4<sup>ème</sup> étage depuis janvier 2012, a confirmé avoir signé la pétition et coché les cases chauffage et eau chaude. Au début, il y avait des jours où elle n'avait pas du tout d'eau chaude et des coupures d'eau survenaient au milieu de la douche. Cela avait perduré jusqu'à l'année dernière, surtout en hiver. Cela faisait un certain temps qu'elle n'avait plus constaté ce problème. Elle n'avait le chauffage qu'à la salle de bains et la pièce à vivre était très froide. Elle s'en était plainte auprès de la régie la première année mais actuellement cela allait un peu mieux, d'autant plus qu'elle avait installé un chauffage d'appoint. Elle n'avait pas de sensation de courants d'air.

W\_\_\_\_\_, technicien en ventilation auprès de J\_\_\_\_\_ SA, a déclaré être intervenu chez la locataire en raison de soupçons d'air froid provenant des installations de ventilation. Le froid semblait provenir de la serrurerie, menuiserie ou des fenêtres. Il avait constaté que de l'air s'introduisait dans l'appartement mais n'avait pu identifier précisément la cause. La température était fraîche au niveau de la façade. La ventilation dans l'appartement de la locataire était conforme et il n'avait pas senti de mauvaises odeurs lors de sa visite.

**rr.** Par ordonnance du 14 décembre 2016, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves estimant l'affaire en état d'être jugée.

**ss.** Dans leurs plaidoiries du 1<sup>er</sup> février 2017, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

### **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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, BSK ZPO, 2<sup>ème</sup> éd. 2013, n. 9 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; ATF 137 III 47 consid. 1.2).

---

En l'espèce, la réduction de loyer sollicitée est de 25% pour la période du 1<sup>er</sup> octobre au 15 mars de chaque année, à compter du 20 novembre 2012, et de 10% supplémentaires dès le 20 novembre 2012. Au 1<sup>er</sup> février 2017, date des plaidoiries finales et des dernières conclusions prises en première instance, la réduction de loyer de 25% représentait plus de 3'656 fr. (25% x 597 fr. x 24,5 mois environ), tandis que la réduction de loyer supplémentaire de 10% représentait un montant de 2'985 fr. (10% x 597 fr. x 50 mois environ). La valeur litigieuse résultant des réductions des loyers avoisine ainsi 6'641 fr., sans compter que la réduction est également demandée jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux sollicités. Compte tenu également du coût des travaux sollicités, que la Cour de céans estime supérieure à 4'000 fr., la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC).

**1.3** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

- 2.** L'appelante se plaint du fait que le Tribunal a retenu que le problème de chauffage avait été réparé par l'intimée et que toutes les vérifications envisageables avaient été entreprises.

**2.1** Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) et une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Le locataire peut exiger 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 si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 259d CO).

Le législateur ne définit pas la notion de défaut, qui relève du droit fédéral. Celle-ci doit être reliée à l'obligation de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage auquel elle est destinée (art. 256 al. 1 CO). En d'autres termes, il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de ce qu'il devrait être selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise, ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1).

**2.2** En l'espèce, il ressort de l'art. 25 des clauses complémentaires du bail que le formulaire « Bienvenue en MINERGIE » fait partie intégrante du contrat. Or, ce

---

formulaire, établi par le Service cantonal de l'énergie, indique que la température de confort dans un logement varie entre 16 et 18° pour une chambre à coucher, 21 et 22° pour une salle de bains et 20 et 21° pour les pièces à vivre. Dès lors que l'appelante occupe un appartement de deux pièces constitué d'une cuisine et d'une pièce qu'elle utilise comme chambre à coucher mais également comme pièce à vivre, elle doit pouvoir s'attendre à une température de 20 à 21° dans son appartement.

Dans son rapport établi le 27 janvier 2013, F\_\_\_\_\_ SARL a retenu l'insuffisance de chauffage dans l'appartement de la locataire, la moyenne de température s'élevant à 18,4°. Etaient joints au rapport des relevés de température, portant sur la période du 18 décembre 2012 au 9 janvier 2013, démontrant des températures oscillant, durant cette période, entre 15,5° et 22,3°.

Durant les hivers 2013-2014 et 2014-2015, des relevés de température ont en outre été effectués, le premier par K\_\_\_\_\_ SA (28 janvier au 4 février 2014) et les deuxième et troisième par G\_\_\_\_\_ SA (17 mars au 11 avril 2014, puis 11 au 17 novembre 2014). Le premier relevé démontre que la température moyenne s'élevait à 17,2°, la température variant entre 15,52° et 24,25°, le deuxième des variations de températures importantes avec des chutes brutales, parfois en-dessous de 16°, et le troisième une variation de température entre 16,1° et 23,6° et une température moyenne de 17,8°.

Les températures constatées étant inférieure à 20°, correspondant au seuil inférieur de la fourchette de température convenue, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu l'existence d'un défaut de chauffage de l'hiver 2012-2013 à l'hiver 2014-2015 compris.

Depuis l'hiver 2015-2016, il faut néanmoins considérer que le défaut a persisté, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Bien que l'appelante ait indiqué, lors de son audition, que la situation s'était améliorée à la suite de l'intervention de l'entreprise de menuiserie N\_\_\_\_\_ SA, laquelle avait réglé, à la demande de l'architecte M\_\_\_\_\_, les joints de fenêtre, elle a en effet persisté à soutenir qu'il faisait toujours trop froid dans son appartement. Le défaut de température, au-delà de l'hiver 2014-2015, a en outre été démontré. En effet, dix locataires de l'immeuble concerné ont signé, entre le 16 et le 21 mars 2016, une pétition selon laquelle ils attestaient avoir des problèmes de chauffage et/ou d'eau chaude. Trois d'entre eux ont été entendus et, bien qu'il ressorte de leur audition une possible amélioration de la situation, il n'en demeure pas moins que les trois témoins ont confirmé que la température de leur logement était trop faible, à tout le moins dans l'une des pièces de leur logement. T\_\_\_\_\_ a expliqué être dérangé par le froid dont il s'accommodait seulement en prenant des couvertures. U\_\_\_\_\_ a précisé que la sensation de froid était présente même lorsqu'il se trouvait en

---

chaussures, car la pièce affectée du problème n'était pas chauffée. V\_\_\_\_\_ a déclaré n'avoir de chauffage que dans la salle de bains.

Cela étant, l'instruction du dossier n'a pas permis d'établir si le défaut de chauffage persistant pouvait être réparé et, cas échéant, par quelle(s) mesure(s) technique(s). Dès lors, il se justifie que l'affaire soit renvoyée en première instance afin que le Tribunal statue sur cette question, après avoir mené les mesures d'instruction nécessaires. Une fois examiné le caractère réparable du défaut, il appartiendra au Tribunal de condamner la bailleuse à effectuer les réparations nécessaires. Si le défaut n'est en revanche pas réparable, il appartiendra au Tribunal de le constater. Restera réservée la question d'une réduction de loyer définitive pour l'avenir.

- 3.** L'appelante conclut également à ce que la Cour ordonne à l'intimée d'exécuter tous travaux utiles à rétablir un approvisionnement en eau chaude suffisant.

**3.1** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel, soit de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre les allégués de fait ou les arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_290/2014 du 1er septembre 2014 consid. 3.1; 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2; 4A\_97/2014 déjà cité consid. 3.3).

**3.2** En l'occurrence, les premiers juges ont retenu que la locataire n'avait pas démontré que l'insuffisance d'eau chaude serait constitutive d'un défaut. Or, dans le cadre de la procédure d'appel, la locataire ne formule aucun grief à cet égard. Elle se borne à conclure à l'exécution de travaux sans critiquer le raisonnement du Tribunal sur ce point. Faute de motivation, la conclusion de la locataire sera donc déclarée irrecevable.

- 
4. L'appelante soutient également que le Tribunal a violé les art. 259a et 259b CO en accordant une réduction de loyer insuffisante compte tenu de l'ensemble des défauts affectant l'usage de la chose louée.

**4.1** La réduction de loyer que le locataire peut exiger doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur objective 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 : 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 ne se révélant 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).

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 4A\_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1).

La Cour de justice a accordé des réductions de loyer oscillant entre 5 et 30% en raison de chauffage insuffisant (ACJC/1290/1995; ACJC/1336/2000).

**4.2** En l'occurrence, il est établi que l'appartement est affecté de deux défauts, soit un système de chauffage insuffisant et l'effritement des plafonds de l'appartement, étant précisé que l'absence de défaut d'approvisionnement en eau chaude et de défaut lié aux odeurs n'est pas remise en cause en appel.

S'agissant du chauffage, il est établi que la température du logement était inférieure à ce que la locataire pouvait attendre. Durant les hivers 2012-2013 à 2014-2015, les relevés effectués démontrent que la température dans le logement a atteint 15,5°, ce qui représente 4,5° de moins que la température attendue. Ainsi, durant la période concernée et jusqu'à l'amélioration constatée par l'appelante, la sensation de froid subie peut être qualifiée d'importante. Or, la quotité de réduction de loyer fixée par les premiers juges à 10% ne tient pas suffisamment compte de l'importance de ce défaut. Compte tenu des circonstances et de la jurisprudence en la matière, cette quotité sera arrêtée à 20% du 20 novembre 2012 au 16 novembre 2015, date à compter de laquelle la locataire a constaté une amélioration. Dès le 16 novembre 2015, la réduction de loyer due en raison du défaut lié au système de chauffage insuffisant sera ramenée à 10% compte tenu du fait que la température du logement est toujours trop faible, la situation s'étant toutefois améliorée, sans que le défaut ne soit éliminé, ce qui a été constaté par la locataire et plusieurs autres locataires de l'immeuble.

En ce qui concerne l'effritement des plafonds, le Tribunal ne pouvait, sous peine de violer le droit fédéral, reconnaître l'existence d'un défaut sans octroyer de réduction proportionnelle de loyer. Compte tenu du fait qu'il s'agit d'un défaut de peu d'importance, la quotité de réduction de loyer sera arrêtée à 5% dès le 6 novembre 2014, date à laquelle la locataire a informé la bailleuse de l'existence du problème et ce jusqu'à l'élimination du défaut.

**4.3** Le jugement entrepris sera dès lors modifié en ce sens.

- 5.** 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 10 avril 2017 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/207/2017 rendu le 6 mars 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6378/2014.

Déclare irrecevable la conclusion de A\_\_\_\_\_ visant à ce que la FONDATION B\_\_\_\_\_ soit condamnée à exécuter des travaux de réparation du système d'approvisionnement en eau chaude.

**Au fond :**

Confirme le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris.

Annule les chiffres 1, 3 et 4 du dispositif de ce jugement.

**Cela fait et statuant à nouveau :**

Renvoie le dossier au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire et nouvelle décision au sens du considérant 2.

Réduit de 20% le loyer mensuel net de 597 fr. de l'appartement loué par A\_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ à Genève, du 1<sup>er</sup> octobre au 15 mars de chaque année, du 20 novembre 2012 au 16 novembre 2015, en raison de l'insuffisance de chauffage.

Réduit de 10% le loyer mensuel net de 597 fr. de l'appartement loué par A\_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ à Genève, du 1<sup>er</sup> octobre au 15 mars de chaque année, dès le 16 novembre 2015 et jusqu'à complète et parfaite suppression du défaut lié à l'insuffisance de chauffage, ou dès le 16 novembre 2015 et de manière définitive en cas d'impossibilité de réparer ledit défaut, selon instruction complémentaire et nouvelle décision du Tribunal.

Réduit de 5% supplémentaires le loyer mensuel net de 597 fr. de l'appartement loué par A\_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis C\_\_\_\_\_ à Genève dès le 6 novembre 2014 et jusqu'à complète et parfaite suppression du défaut lié à l'effritement des plafonds.

Ordonne aux Services financiers du pouvoir judiciaire de restituer à A\_\_\_\_\_ les sommes qui lui reviennent en fonction et selon les modalités des réductions de loyer admises ci-dessus, le solde revenant à la FONDATION B\_\_\_\_\_.

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; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Bertrand REICH, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

**Indication des voies de recours :**

*Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.*

*Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.*