

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/6751/2008

ACJC/1496/2013

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 16 DECEMBRE 2013**

Entre

**Madame A**\_\_\_\_\_, domiciliée \_\_\_\_\_, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 25 avril 2013, comparant en personne,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_, domicilié \_\_\_\_\_ (Belgique), intimé, comparant par Me Dominique Burger, avocate, avenue Léon-Gaud 5, 1206 Genève, en l'étude de laquelle il fait élection de domicile,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.12.2013.

---

## **EN FAIT**

- A. a.** Par jugement JTBL/434/2013 prononcé le 25 avril 2013 et communiqué aux parties le 29 du même mois, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a statué sur les diverses prétentions formulées par A\_\_\_\_\_, locataire, à l'encontre de B\_\_\_\_\_, bailleur.

Aux termes de cette décision, il a, points non contestés devant la Cour : annulé le congé ordinaire notifié par le propriétaire le 5 février 2008 à la locataire (ch. 2) et déclaré inefficace la résiliation extraordinaire signifiée par celui-là le 12 février suivant (ch. 1).

Statuant sur la demande en réduction de loyer formée par la locataire du chef de défauts entachant la chose louée, problématique demeurant litigieuse en appel, il a : réduit de 5% le loyer de l'appartement loué par A\_\_\_\_\_ pour la période allant du 18 octobre 2011 au 15 novembre 2011 (ch. 3); ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés (1\_\_\_\_\_) par la locataire en faveur de B\_\_\_\_\_ à due concurrence (ch. 4) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5).

Enfin, il a mis à la charge du bailleur et de A\_\_\_\_\_, à parts égales entre eux, les débours (art. 447 al. 2 aLPC) occasionnés par la mise en œuvre de deux expertises, ordonnées aux fins d'établir l'origine des défauts allégués, soit 3'800 fr. au total (ch. 6).

**b.** En substance, le Tribunal a retenu que seules étaient fondées, sur les prétentions en réduction de loyer formées par la locataire du chef de détériorations causées par trois dégâts d'eau, survenus en 2006, 2010 et 2011 dans le logement concerné - détériorations qui constituaient des défauts de la chose louée - celles se rapportant au dernier événement, les incidents de 2006 et de 2010 étant exclusivement imputables à A\_\_\_\_\_. Une réduction de loyer serait donc consentie dans la proportion et pour la période retenues, la date du 15 novembre 2011 correspondant à l'époque à laquelle la réparation du défaut apparu en 2011 aurait pu être achevée si la locataire n'avait pas adopté une "*attitude chicanière*". La consignation des loyers opérée par A\_\_\_\_\_ serait ainsi validée à due concurrence et le solde des loyers, libéré en faveur du propriétaire.

Le partage par moitié des frais engendrés par la mise en œuvre des expertises se justifiait, les parties ayant succombé dans une mesure équivalente. En effet, A\_\_\_\_\_ n'avait obtenu que partiellement gain de cause en ce qui concernait ses prétentions en réduction de loyer. Quant à B\_\_\_\_\_, il succombait dans ses prétentions en validation de congé (étant précisé que les expertises ordonnées avaient, entre autres, pour finalité de permettre de statuer sur le caractère fondé ou non de la résiliation extraordinaire signifiée).

- 
- B. a.** Par lettre brièvement motivée, expédiée le 28 mai 2013, A\_\_\_\_\_ - qui comparait en personne - forme appel de ce jugement.

Elle conclut - sollicitant ainsi implicitement l'annulation des chiffres 3 à 5 du dispositif - à ce que le loyer de l'appartement qu'elle occupe soit réduit dans une proportion de 100% entre le 16 août 2007 - date à laquelle le bailleur a eu connaissance du premier dégât d'eau (cf. à cet égard lettre C.cc infra) - et le 29 juin 2011 - jour de la visite du deuxième expert mandaté par le Tribunal dans son appartement (cf. à cet égard lettre D.db ci-dessous) -, puis de 50% "*jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux*"; elle requiert également la libération, en sa faveur et à due concurrence, des loyers consignés.

En substance, elle fait grief au Tribunal d'avoir "*écarté divers moyens de preuve*" dont elle avait sollicité l'administration en première instance. Elle critique, par ailleurs, l'appréciation des faits de la cause opérée par les premiers juges, niant être à l'origine des détériorations survenues en 2006 et 2010. Elle ne se prononce, en revanche, ni sur la quotité (5%), ni sur la période (du 18 octobre au 15 novembre 2011), de réduction de loyer fixée pour le troisième dégât d'eau (2011).

- b.** B\_\_\_\_\_ propose le rejet de l'appel et la confirmation de la décision déférée.

De son point de vue, sa partie adverse n'était pas parvenue à établir que les dégâts survenus en 2006 et 2010 résultaient d'un défaut de la chose louée, de sorte que le jugement entrepris était exempt de critique sur cet aspect.

- c.** Par pli du 8 août 2013, les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause.

- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**aa.** Le 20 septembre 2001, B\_\_\_\_\_ a remis à bail à A\_\_\_\_\_ un duplex d'une surface de 153 mètres carrés, dont il est propriétaire, situé \_\_\_\_\_ (Genève).

Le loyer mensuel, charges comprises - lesquelles ne peuvent être chiffrées sur la base des éléments figurant au dossier -, s'élève à 4'200 fr. depuis le 1<sup>er</sup> avril 2002.

**ab.** Le système de chauffage installé dans ce logement consiste, au rez-de-chaussée dans des radiateurs, et, au premier étage dans une installation de chauffage au sol.

**b.** Les parties s'opposent, dans le cadre de la présente procédure, sur l'origine de dégradations - dont l'existence est admise - survenues en 2006 (moquettes et plinthes abîmées au premier étage) et en 2010 (relèvement de lames de parquet du rez-de-chaussée). Du point de vue de la locataire, les dégâts concernés sont consécutifs à des infiltrations d'eau, vraisemblablement inhérentes à une défec-

tuosité de l'installation de chauffage. De l'avis du bailleur, les dommages litigieux résultent d'un nettoyage inapproprié ("*à grande eau*") des moquettes et sols par A\_\_\_\_\_, probablement pour éliminer les salissures causées par ses chiens.

c. A une date indéterminée à la fin de l'année 2006 - mais antérieure au 6 décembre -, A\_\_\_\_\_ s'est plainte, auprès de la régie chargée d'administrer une partie des logements situés \_\_\_\_\_ - gestion dont était toutefois exclu l'appartement litigieux -, de la survenance d'un "*dégât d'eau*" au premier étage de son domicile, à l'occasion duquel la moquette - posée par le propriétaire - et certaines plinthes avaient été endommagées.

ca. La locataire a sollicité l'intervention de C\_\_\_\_\_, huissier judiciaire, pour constater les dommages causés, selon elle, par ce sinistre.

Selon le procès-verbal dressé le 5 février 2007 par le sus-désigné, la moquette du corridor du premier étage était "*fortement tachée en plusieurs endroits*"; de nombreuses traces d'humidité et de "*coulures*" étaient, par ailleurs, visibles sur le bas des murs et sur les plinthes du couloir; certaines de ces boiseries étaient également gondolées.

Selon un deuxième constat opéré par C\_\_\_\_\_ le 8 février 2008, l'état du corridor était identique à celui décrit supra, à l'exception des traces d'humidité, dont l'existence n'est plus mentionnée dans le procès-verbal dressé à cette occasion; la moquette de plusieurs pièces situées à l'étage - desservies par le couloir précité - était, de surcroît, "*fortement tachée*"; la présence de "*traces brunâtres sur la moquette et sur les plinthes, avec traces de coulures sur le mur et les plinthes*" était également notée dans la chambre à coucher.

cb. B\_\_\_\_\_, qui réside en Belgique, a été informé le 16 août 2007 au plus tard des dégâts survenus en 2006 dans son appartement.

Mis en demeure par la locataire, au début de l'année 2008, de réparer ces dégradations, il a refusé d'y donner suite.

cc. Le Tribunal a procédé à l'audition de témoins en vue de déterminer l'origine des altérations concernées.

D\_\_\_\_\_, ancien ami intime de A\_\_\_\_\_ qui a vécu dans l'appartement concerné entre 2003 et 2005, a déclaré n'avoir jamais constaté que la personne chargée d'effectuer le ménage au sein du logement lavait "*la moquette à grande eau*", respectivement utilisait "*des produits agressifs*" pour son entretien; les chiens de sa précédente compagne "*étaient très propres*" et n'avaient, à son souvenir, "*jamais fait leurs besoins à l'intérieur*". Les moquettes de l'appartement étaient en bon état lorsqu'il avait quitté l'appartement.

---

E\_\_\_\_\_, ami de A\_\_\_\_\_ depuis une quinzaine d'années environ, a exposé avoir assisté au dégât d'eau qui s'était produit chez la précitée au cours d'un dîner organisé - à une date qu'il n'arrivait plus à situer compte tenu du temps écoulé depuis l'incident - au domicile de la sus-désignée. Lors de la soirée, une quinzaine de convives étaient montés à l'étage pour éponger de l'eau qui s'était déversée sur la moquette du corridor, laquelle était trempée sur plusieurs mètres, activité qui avait duré deux à trois heures environ.

Selon F\_\_\_\_\_, connaissance de A\_\_\_\_\_ exploitant une "*entreprise générale de rénovation*", il avait été contacté en 2006 par la locataire à la suite d'un dégât d'eau survenu au premier étage de l'appartement. Sur place, il avait constaté que "*de l'eau sortait de sous les plinthes*" et noté la présence de moisissures sur la partie basse des murs; la moquette était trempée et "*atteinte, en particulier vers les murs*". Il n'avait pas senti d'odeur d'urine de chien.

G\_\_\_\_\_, amie de la locataire, a exposé s'être rendue, en 2007, au domicile de A\_\_\_\_\_; à cette occasion, elle avait constaté, en sus de divers dégâts, une "*forte odeur d'humidité*".

H\_\_\_\_\_, employée en qualité de directrice adjointe auprès de la régie I\_\_\_\_\_ SA, a déclaré s'être rendue dans l'appartement concerné le 9 novembre 2007 aux fins d'en estimer la valeur, B\_\_\_\_\_ souhaitant vendre ce bien. A cette occasion, elle avait constaté que se dégageait des moquettes posées au premier étage une "*forte odeur d'urine*"; lors de sa visite, elle avait vu l'un des chiens de la locataire uriner sur "*un coin de la moquette*" de l'une des chambres.

D'après J\_\_\_\_\_, directeur de la régie mandatée pour administrer une partie des logements situés \_\_\_\_\_, un dégât d'eau était survenu, le 27 novembre 2006, aux étages supérieurs - soit aux troisième et quatrième niveaux, selon les éléments figurant au dossier - du bâtiment; "*le problème n'[était toutefois] pas descendu en-dessous du 2<sup>ème</sup>*". Quelques mois ou années après "*l'incident de décembre 2006*" signalé par A\_\_\_\_\_, il s'était rendu dans ce logement et y avait observé "*les conséquences de l'humidité sur les plinthes et la moquette, mais pas de traces d'eau*"; les circuits d'eau (chauffage, eaux chaude et froide) de l'immeuble avaient alors été vérifiés et aucune fuite n'avait été décelée.

**cd.** Au mois de novembre 2011 - soit postérieurement à l'introduction de la présente procédure, initiée en 2008 (cf. à cet égard lettre D infra) -, les parties se sont accordées pour faire procéder à un contrôle de pression du système de chauffage installé au premier étage, dans l'optique de confirmer, ou d'infirmier, l'existence d'une fuite éventuelle.

Ce test s'est révélé négatif, résultat confirmé par les témoins K\_\_\_\_\_, chauffagiste chargé de procéder à la mise sous pression du système, et L\_\_\_\_\_, "*technicien en chauffage*" et administrateur de M\_\_\_\_\_ SA, société mandatée

pour assurer l'entretien courant des installations de chauffage des logements situés au \_\_\_\_\_.

**d.** Parallèlement, soit au printemps 2010, A\_\_\_\_\_ signalait à B\_\_\_\_\_ la survenance, au rez-de-chaussée de l'appartement, d'"un [deuxième] *dégât d'eau*", à la suite duquel "*trois points - marqués - d'humidité (avec relèvement des lames de parquet)*" étaient apparus, le premier devant la porte des WC visiteurs, le second à côté d'un radiateur "*dans le coin salle à manger*" et le troisième sous un chauffage "*dans le coin opposé du salon.*"

**da.** B\_\_\_\_\_ n'a pas donné suite à la demande de la locataire d'éliminer ces défauts.

**db.** Aux dires de L\_\_\_\_\_ (cf. lettre C.ce supra), les systèmes de chauffage installés au premier étage et au rez-de-chaussée du duplex étaient indépendants, de sorte qu'une éventuelle fuite à un niveau n'avait pas de répercussion "*sur la tuyauterie [de l'autre] étage*".

**e.** Le 18 octobre 2011, une fuite d'eau a été constatée sur un tuyau de l'un des radiateurs situé au rez-de-chaussée du domicile de A\_\_\_\_\_ (soit l'un de ceux évoqués à la lettre C.da ci-dessus).

**ea.** Informé de cet incident, B\_\_\_\_\_ a pris en charge les coûts de réparation - intervenue en novembre 2011 - du radiateur et de réfection - opérée en mars 2012 - du parquet.

**f.** Parallèlement aux évènements qui précèdent, la locataire a vainement requis du bailleur, par courrier du 17 janvier 2008, l'élimination des dégâts survenus dans son appartement à la fin de l'année 2006, sous peine de consigner les loyers.

**fa.** Le 28 février suivant, A\_\_\_\_\_ a procédé à la consignation de son loyer, avec effet au 1<sup>er</sup> mars suivant (1\_\_\_\_\_).

**D.** Par demande déposée successivement le 31 mars 2008 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, puis le 2 octobre suivant devant le Tribunal des baux et loyers, la locataire a initié la présente procédure.

**a.** Aux termes de ses dernières écritures, A\_\_\_\_\_ a pris, entre autres, des conclusions identiques à celles qu'elle formule devant la Cour, énoncées à la lettre B.a supra.

En substance, elle a fait valoir que son employé de maison n'avait jamais nettoyé, ni shampooiné, la moquette posée au premier étage avec de l'eau. Ses chiens étaient régulièrement promenés et ne faisaient pas leurs besoins dans l'appartement. A la fin de l'année 2006, alors qu'elle donnait une réception à son domicile, elle avait constaté un début d'inondation au premier étage; de l'eau s'était

alors déversée, depuis les plinthes, sur la moquette du couloir. Des taches brunâtres étaient progressivement apparues sur ce revêtement, en particulier "*aux endroits où se trouvaient des pieds métalliques de meubles, [y compris] dans sa chambre*". La moquette n'avait, depuis cet incident, pas été changée, B\_\_\_\_\_ ayant refusé d'assumer les coûts y relatifs.

**b.** Le propriétaire s'est opposé à la demande.

Dans ses dernières écritures, il a admis le fait tant que la moquette et les plinthes du premier étage étaient en bon état avant la fin de l'année 2006 que la qualification juridique de défaut des dégâts apparus à cette époque et en 2010. Les dégradations provenaient toutefois, selon lui, du déversement volontaire d'eau par la locataire sur les plinthes, la moquette et le sol.

**c.** Les premiers juges ont ouvert des enquêtes et procédé à l'audition de quatorze témoins.

**d.** Le 11 mai 2009, le Tribunal a désigné N\_\_\_\_\_, architecte, en qualité d'expert, aux fins, notamment, de déterminer l'origine des dégâts survenus au domicile de A\_\_\_\_\_ à la fin de l'année 2006.

Les éléments pertinents suivants ressortent du rapport dressé le 31 octobre 2009 par ce spécialiste ainsi que des explications orales qu'il a fournies lors de ses auditions, intervenues les 6 avril 2011 et 1<sup>er</sup> juin 2011:

- L'analyse, par un laboratoire, de prélèvements opérés sur certaines des parties tachées de la moquette n'avait pas révélé de trace d'urine; les échantillons examinés présentaient, en revanche, une forte teneur alcaline et une grande concentration en ammoniac, composition chimique pouvant "*être assimilée à des produits comportant*", en particulier, cette dernière substance.
- Les tests effectués par M\_\_\_\_\_ SA en 2008, soit après que la régie chargée de l'administration d'une partie des logements situés dans l'immeuble concerné avait appris l'existence des dégâts survenus en 2006 dans l'appartement de A\_\_\_\_\_ (cf. à cet égard lettres C.cd *in fine* supra), auxquels il avait eu accès, n'avaient pas permis de déceler de fuite d'eau dans les conduites de chauffage du bâtiment.
- Le résultat du contrôle (mise sous pression) auquel il avait lui-même procédé le 29 octobre 2009, avec un chauffagiste, sur l'installation des conduites du premier étage, avait été identique.
- Certaines quantités d'eau avaient été ajoutées dans le système de chaufferie de l'immeuble en octobre 2008 et septembre 2009, indices d'une déperdition d'eau

dans le système; l'évaporation naturelle du liquide pouvait éventuellement expliquer cette déperdition.

- Le sondage de la chape - soit l'enduit de ciment ou de mortier étalé sur le sol pour le rendre homogène - d'une partie du corridor n'avait pas révélé de "*signe d'humidité*"; après examen visuel de "*l'isolation et [de] la dalle*" concernées, celles-ci étaient sèches.
- Lors de ses inspections, il avait observé tant des taches anciennes sur la moquette qu'"*une humidité actuelle*". Cette humidité actuelle "*n'était pas un reste de l'incident de 2006*"; elle provenait, au regard des divers tests et constats énoncés supra (en particulier du fait que le sol sous la moquette était sec), du versement d'un liquide "*en surface sur*" ce revêtement. Il ne pouvait être exclu que, "*lors de l'incident de décembre 2006, l'eau soit venue d'une fuite chez un voisin de la locataire*"; cela étant, en présence d'un dégât d'eau, une réparation était généralement nécessaire pour faire cesser l'écoulement. Enfin, certaines plinthes étaient "*désagrégées*"; l'état de ces boiseries pouvait résulter tant de l'humidité ancienne que de celle actuellement constatée.

**da.** Par ordonnance du 11 mai 2011, le Tribunal a désigné O\_\_\_\_\_, architecte, en qualité d'expert, aux fins de déterminer l'origine des dégâts apparus au domicile de A\_\_\_\_\_ au début de l'année 2010, donnée susceptible d'apporter des éclaircissements sur "*les faits survenus en 2006*".

Les éléments pertinents suivants ressortent du rapport dressé le 29 juin 2011 par ce spécialiste ainsi que des explications orales qu'il a fournies lors de son audition, intervenue le 14 décembre 2011:

- Après avoir visité les lieux, il avait noté que certaines lames de parquets - i.e. trois lamelles selon les photographies jointes au rapport - étaient décollées, au rez-de-chaussée, notamment sous deux radiateurs. Il n'a émis aucune considération quant à l'origine possible de ces décollements.
- Après inspection du premier étage du domicile, il avait constaté que les parties dont N\_\_\_\_\_ avait noté qu'elles étaient humides en 2009, étaient sèches. La thèse d'une possible fuite dans les tuyaux de chauffage du bâtiment et/ou du duplex ne lui apparaissait pas fondée, notamment au regard des diverses données recueillies par son confrère.
- La couleur brunâtre des taches sur la moquette "*pourrait provenir [du contact de l'eau], ou s'être intensifiée [à ce contact par une interaction], [avec] la colle de pose [du revêtement], (...) la nature des composants de la moquette et/ou (...) un élément chimique (ammoniac, soude, carbonate, urine)*".

- 
- Enfin, s'il ne pouvait exclure que le dégât d'eau qui avait eu lieu au troisième étage de l'immeuble aurait pu provoquer un écoulement au domicile de A\_\_\_\_\_, il apparaissait toutefois "*étrange que rien n'ait été observé au 2<sup>ème</sup>*".

e. La locataire a sollicité, au cours des enquêtes - soit le 3 mars 2010 -, la mise en œuvre d'un complément d'expertise à celle menée en 2009 par N\_\_\_\_\_, voire d'une contre-expertise. Les 5 octobre 2011 et 9 mai 2012, elle a requis l'audition d'un quinzième témoin, demande à laquelle le Tribunal n'a pas souscrit.

A\_\_\_\_\_ ne s'est pas opposée à la clôture des enquêtes, intervenue le 5 septembre 2012, ni n'a persisté à solliciter, dans ses conclusions finales du 13 novembre 2012, l'administration de ces mesures probatoires.

f. Le jugement dont est appel a été prononcé le 25 avril 2013.

- E. L'argumentation des parties devant la Cour - autre que celle exposée à la lettre B supra - sera reprise ci-après, dans la mesure utile.

### **EN DROIT**

1. **1.1.** Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision entreprise. S'agissant, en l'espèce, d'un appel dirigé contre une décision notifiée après le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la présente procédure d'appel est régie par le CPC.

En revanche, la procédure de première instance, qui a débuté en 2008, reste réglementée par l'ancien droit de procédure (art. 404 al. 1 CPC), soit la loi genevoise de procédure civile du 10 avril 1987 (ci-après : aLPC).

**1.2.** L'appel, qui répond aux exigences minima de motivation prescrites par l'art. 311 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, paru in SJ 2012 I 231), est recevable pour avoir été interjeté dans le délai utile (art. 313 al. 1 CPC), à l'encontre d'une décision finale (art. 308 al. 1 let. a CPC) statuant sur des prétentions pécuniaires dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 91 al. 1 et 308 al. 2 CPC; *in casu*, selon les conclusions prises par la locataire en première instance, auxquelles le bailleur s'est opposé : 4'200 fr. de loyer mensuel x 100% [quotité de la réduction de loyer réclamée] x 49.5 mois environ [période allant du 16 août 2007 au 29 juin 2011] = 207'900 fr. ainsi que 4'200 fr. de loyer mensuel x 50% dès le 29 juin 2011, réduction sollicitée jusqu'à l'élimination des défauts).

**1.3.** La Chambre de céans revoit la présente cause - soumise à la maxime inquisitoire (art. 243 al. 2 let. c *cum* 247 al. 2 let. a CPC) - avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

- 
2. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir "*écarté divers moyens de preuve*" dont elle avait sollicité l'administration en première instance.

Ce faisant, elle se plaint implicitement d'une violation de l'art. 8 CC, du chef du refus de la mise en œuvre d'un complément d'expertise à celle ordonnée en 2009, voire d'une contre-expertise, ainsi que de l'audition d'un témoin (seules mesures probatoires requises par l'intéressée, auxquelles les premiers juges n'ont pas donné une suite favorable).

**2.1.** L'art. 8 CC confère un droit à la preuve au justiciable qui offre d'établir un fait pertinent pour l'appréciation de la cause et propose une mesure probatoire adéquate, conformément aux prescriptions prévues par la loi de procédure applicable (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_390/2012 du 13 novembre 2012 consid. 2.2; 133 III 295 consid. 7.1 = JdT 2008 I 160).

La Cour est tenue d'examiner la régularité des offres de preuve introduites par une partie en première instance à la lumière de l'ancien droit cantonal, lorsque cette législation était applicable devant le Tribunal (art. 404 al. 1 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_390/2012 précité consid. 2.5).

L'art. 197 al. 1 *in fine* aLPC, applicable par le renvoi de l'art. 438 al. 1 aLPC, autorisait la preuve par audition de témoins. De surcroît, lorsque le juge estimait ne pas être suffisamment éclairé par le rapport d'un expert qu'il avait mandaté, il pouvait solliciter l'établissement d'un nouveau document, par le même spécialiste ou un autre expert (art. 267 *cum* art. 438 al. 1 aLPC).

En vertu du principe de la bonne foi - applicable en procédure tant sous l'ancien (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3 et les références citées) que sous le nouveau droit (art. 52 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_906/2012 du 18 avril 2013 consid. 5.1.2; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2) -, un justiciable n'est pas fondé à reprocher à une autorité l'absence d'administration d'une mesure probatoire à laquelle il a lui-même renoncé en cours de procédure, le cas échéant de manière implicite en ne s'opposant pas à la clôture des enquêtes (ATF 138 III 374 et arrêt du Tribunal fédéral 5A\_597/2007 précités).

L'administration d'une preuve peut, au demeurant, toujours être refusée - y compris dans les causes de baux et loyers soumises à la maxime inquisitoire sociale (art. 274d al. 3 aCO; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_612/2012 du 19 février 2013 consid. 2.1 *in fine*) - lorsque le juge parvient à se forger une conviction sur la base des éléments déjà recueillis et estime la mesure requise impropre à modifier son appréciation (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_390/2012 précité consid. 2.2; ATF 134 I 140 consid. 5.3 = JdT 2009 I 303).

**2.2.** En l'espèce, l'appelante a sollicité, le 3 mars 2010, la mise en œuvre d'un complément d'expertise à celle diligentée en 2009 par N\_\_\_\_\_, voire d'une

contre-expertise. Les 5 octobre 2011 et 9 mai 2012, elle a également requis l'audition d'un témoin, lequel n'a, finalement, pas été entendu.

Si les premiers juges n'ont pas donné suite à ces demandes, la locataire ne s'est pas opposée à la clôture des enquêtes, ni n'a persisté à requérir, dans ses écritures du 13 novembre 2012, l'administration des mesures probatoires querellées.

Ce faisant, elle a renoncé, implicitement à tout le moins, à la mise en œuvre de ces moyens de preuve.

Elle ne saurait donc être autorisée à se plaindre, devant la Cour, d'une violation de l'art. 8 CC sur ce point (application du principe de la bonne foi).

De surcroît, c'est à bon escient que le Tribunal a estimé, le 5 septembre 2012, que les enquêtes pouvaient être closes, l'ensemble des éléments figurant au dossier permettant de statuer sur les prétentions en réduction de loyer formées par l'appelante (appréciation anticipée des preuves). En effet, comme il sera démontré au considérant 3 infra, la cause est en état d'être jugée, sur l'ensemble des aspects qui demeurent litigieux devant la Cour.

Le grief formulé par l'appelante est ainsi infondé.

3. L'appelante conclut à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit réduit dans une proportion de 100% entre le 16 août 2007 - date à laquelle le bailleur a eu connaissance des dégâts survenus en 2006 - et le 29 juin 2011 - époque à laquelle O\_\_\_\_\_, deuxième expert, a constaté que les parties de l'appartement encore humides en 2009 étaient sèches -, puis de 50% "*jusqu'à complète et parfaite exécution des travaux*"; elle requiert également la libération, en sa faveur et à due concurrence, des loyers consignés.

**3.1.** Dans la mesure où les parties ne contestent pas que les détériorations survenues en 2006 (moquettes et plinthes abîmées au premier étage) et en 2010 (décollement de lamelles au rez-de-chaussée) constituent des défauts de la chose louée, et où elles ne critiquent pas, en appel, la qualification correspondante opérée par les premiers juges, il ne sera pas revenu sur cet aspect (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_69/2011 du 27 février 2012 consid. 2.3).

**3.2.** L'appelante fait grief au Tribunal de l'avoir déboutée de ses conclusions en réduction de loyer, au motif que les dégâts énoncés supra lui étaient imputables.

**3.2.1.** Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts qui entravent ou restreignent l'usage de la chose louée, le preneur peut notamment exiger du propriétaire une réduction proportionnelle de loyer (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

---

Le défaut ne doit pas nécessairement être imputable au bailleur pour que ce dernier en réponde, ni même réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2 et 4A\_43/2009 du 1<sup>er</sup> avril 2009 consid. 3.2). Le fait qu'il échappe à la sphère d'influence du propriétaire - par exemple parce qu'il trouve sa source dans l'attitude de tiers (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2) ou résulte d'un cas fortuit (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 224 n° 2.3) - n'est pas non plus déterminant.

Le bailleur ne peut s'exonérer de prétentions en réduction de loyer que dans l'hypothèse où le locataire est à l'origine des défauts dénoncés (art. 259a al. 1 CO; BOHNET/MONITNI, *op. cit.*, n° 53 ad art. 259d CO). Ce dernier répond seul, en effet, des altérations que lui-même ou l'un de ses auxiliaires - par exemple, un employé (LACHAT, *ibidem*) - a provoquées par un usage négligent, et partant non-conforme au contrat, de la chose louée (SVIT-Kommentar, *Le droit suisse du bail à loyer*, Commentaire, 2011, n° 4 ad art. 259a CO; LACHAT, *ibidem*).

Il incombe au propriétaire de prouver que les altérations litigieuses sont imputables au locataire (art. 8 CC; WEBER, in Basler Kommentar, OR-I, 5<sup>ème</sup> éd., 2011, n° 4 ad art. 259a CO; BOHNET/MONTINI, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n° 15 ad art. 259a CO).

**3.2.2.** En l'espèce, les parties s'opposent sur l'origine des défauts apparus en 2006 et 2010 au domicile de l'appelante, la locataire imputant leur survenance à une défectuosité du système de chauffage et l'intimé, à un nettoyage inapproprié des sols par l'appelante, respectivement par son employé de maison.

En ce qui concerne, en premier lieu, les dégradations apparues à la fin de l'année 2006, il résulte des trois contrôles effectués, en 2008 sur les conduites de l'immeuble (par M\_\_\_\_\_ SA) ainsi qu'en 2009 (par l'expert N\_\_\_\_\_) et en 2011 (à la demande des parties) sur le système de chauffage au sol du premier étage de l'appartement, que ces installations ne présentent pas de fuite ou d'anomalie susceptible d'expliquer l'apparition des dommages concernés.

Le fait que certaines quantités d'eau ont été ajoutées dans la chaufferie de l'immeuble à la fin des années 2008 et 2009 ne permet pas d'infirmer le résultat de ces tests, les ajouts concernés ayant été opérés de nombreux mois après le premier évènement litigieux, respectivement avant le second. Quant au sinistre qui s'est déclaré le 27 novembre 2006 aux troisième et quatrième étages de l'immeuble, les experts ont estimé peu probable qu'il puisse être à l'origine des dégradations concernées, au motif notamment que le deuxième étage du bâtiment avait été épargné.

L'absence d'une défectuosité décelable au sein de l'immeuble, respectivement du duplex, ne permet pas encore d'imputer à l'appelante l'origine des dégâts survenus

en 2006, seule hypothèse susceptible d'exclure l'application des art. 259a et ss CO, le bailleur étant tenu de répondre de tout autre défaut, quand bien même il échappe à sa sphère d'influence.

La locataire conteste que l'état actuel des moquettes et de certaines plinthes du premier étage résulte d'un nettoyage à l'eau, par son employé de maison, des revêtements de sol.

Ses allégations selon lesquelles une infiltration s'est produite à la fin de l'année 2006, lors de laquelle de l'eau s'est déversée, depuis les plinthes, sur la moquette du couloir - alors en bon état, fait admis par l'intimé -, sont corroborées par les témoignages de E\_\_\_\_\_ et de F\_\_\_\_\_, le premier ayant indiqué avoir assisté à la survenance du dégât d'eau concerné et le second, constaté, après avoir été avisé par l'appelante de la situation, que de "*l'eau sortait de sous les plinthes*"; le fait que les précités sont des connaissances de la locataire ne permet pas, en l'absence d'indice de collusion entre l'appelante et ces personnes et en l'absence également de relation (alléguée et établie) entre les deux témoins - dont les dires se recourent -, de conférer à leurs déclarations une valeur probante moindre (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_12/2013 du 27 juin 2013 consid. 2.2.1).

Les conclusions de l'expert N\_\_\_\_\_ n'infirmement pas la survenance d'un tel sinistre. En effet, le constat selon lequel l'humidité présente, en 2009, au premier étage, résulte du versement d'un liquide sur la moquette, fait référence à un agissement contemporain de l'appelante, l'humidité actuelle "*n'éta[nt] pas un reste de l'incident de 2006*".

Il ressort, certes, de cette expertise que la locataire a, à une reprise au moins, contrairement à ses dénégations, nettoyé au moyen d'eau, probablement dans le courant de l'année 2009, le revêtement du corridor du premier étage. Les déclarations des témoins sus-désignés permettent toutefois d'exclure que les dommages survenus en 2006 résulteraient d'un tel comportement.

Au regard de ces éléments, il ne saurait être retenu que l'appelante est à l'origine des traces d'humidité, de "*coulures*" et du gondolement de certaines plinthes, dégradations constatées au premier étage par l'huissier C\_\_\_\_\_ quelques semaines seulement après le sinistre.

Quant à l'apparition de traces brunes - plusieurs halos de surface relativement étendue - sur les moquettes du corridor et de pièces adjacentes, les hypothèses émises par les experts à leur sujet sont contradictoires, N\_\_\_\_\_ estimant qu'elles pourraient provenir de l'utilisation de produits comportant de l'ammoniac et O\_\_\_\_\_ d'une interaction de l'eau avec "*la colle de pose [du revêtement], (...) la nature des composants de la moquette et/ou (...) un élément chimique*". Le bailleur échoue ainsi à apporter la preuve de l'imputabilité de ces traces à sa partie adverse (art. 8 CC).

Il en va de même en ce qui concerne les dégâts survenus en 2010 - soit le décollement de lames de parquets en trois endroits du rez-de-chaussée - les éléments figurant au dossier (en particulier l'expertise de O\_\_\_\_\_, laquelle est muette sur l'origine de ces soulèvements) ne permettant pas d'en imputer la survenance à la locataire. Au contraire, il appert que l'un des trois "points d'humidité" concerné se situait sous l'un des radiateurs, dont il a été constaté, le 18 octobre 2011, qu'un tuyau présentait une fuite (troisième dégât d'eau survenu au domicile de l'appelante, lequel a été réparé par l'intimé); on distingue par ailleurs mal, dans l'hypothèse où les sols auraient été nettoyés à grande eau par la locataire, les raisons pour lesquelles le décollement des lames serait intervenu de manière ciblée uniquement (soit en trois endroits, dont deux sont situés sous des chauffages; cf. à cet égard lettres Cd. et D.db EN FAIT) et aurait engendré des dégâts mineurs seulement (trois lamelles soulevées sous deux radiateurs, selon les photographies prises par O\_\_\_\_\_).

Au vu de ces considérations, la Cour retient que les dégâts survenus en 2006 et en 2010 au domicile de l'appelante ne peuvent être imputés à cette dernière.

**3.3.** Reste à déterminer si les défauts concernés justifient l'octroi d'une réduction de loyer, le cas échéant dans quelle proportion.

**3.3.1.** En vertu de l'art. 259d CO, lorsque des défauts excluent ou entravent l'usage pour lequel la chose a été louée, le preneur de bail peut réclamer une réduction proportionnelle du loyer - lequel s'entend net, soit charges non comprises (BOHNHET/MONITINI, op. cit., n° 18 ad art. 259d CO) - jusqu'à l'élimination des altérations.

Une réduction n'est envisageable que dans l'hypothèse où l'usage de la chose est restreint de cinq pour cent au moins (défaut qualifié d'intensité moyenne); une restriction de deux pour cent est toutefois admise (altération mineure; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_19/2010 du 15 mars 2010 consid. 4; ATF 135 III 345 consid. 3.2), lorsque l'atteinte - qui peut alors être d'ordre exclusivement esthétique - est permanente (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_33/2012 du 2 juillet 2012 consid. 5 et 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.4, cette dernière décision admettant une réduction de loyer de 2% en raison de l'état déplorable de la moquette de l'entrée d'un immeuble pendant une période de cinq ans et demi; BOHNHET/MONITINI, op. cit., n° 8 s. ad art. 259d CO).

La quotité de la réduction est proportionnelle au défaut. Elle se détermine, en principe, en comparant la valeur objective de l'objet avec et sans l'altération concernée (méthode dite relative ou proportionnelle; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_222/2012 précité, consid. 2.2; ATF 130 III 504 consid. 4.1). Dans les hypothèses où ce calcul est malaisé à opérer, une appréciation en équité est autorisée; le juge se réfère alors à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la

casuistique (*ibidem*); il tient également compte des particularité de l'espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1 et 4C.219/2005 précité, consid. 2.4 *in fine*); il peut, par ailleurs, considérer plusieurs défauts dans leur ensemble (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 3.2).

Selon la casuistique (répertoriée notamment in BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 67 ad art. 259d CO), les réductions de loyer suivantes ont, entre autres, été consenties du chef de défauts occasionnés par des dégâts d'eau : 3% en raison de la présence de cloques sur les plafonds d'une chambre à coucher et du salon (ACJC/1025/2004 [Genève]); 8% consécutivement à l'apparition de taches d'eau et au décollement d'une tapisserie dans un logement (MP 1994 p. 189 [Zürich]); 8% pour des infiltrations d'eau survenues dans une cafétéria (ACJC/537/2012 [Genève]); 8% également en raison de la présence d'humidité dans un logement, d'auréoles brunâtres et de craquelures sur certains plafonds et murs, de la mauvaise fermeture de la porte d'une chambre ainsi que d'"*une teneur en fer trop élevée dans l'eau distribuée par un robinet*" (ACJC/795/2010 [Genève]); 10% pour un appartement dans lequel trois pièces sur cinq ont été touchées par des infiltrations en des endroits précis (au-dessus et angle de la fenêtre), les tapisseries étant également tachées autour de fenêtres (ACJC/129/2007 [Genève]); 15% du chef de murs tachés et de sols détériorés (arrêt du Tribunal fédéral 4C 527/1996); 15% pour des infiltrations ayant engendré des auréoles, des cloques et des taches noires sur des peintures, un revêtement, des parois et des plafonds ainsi que dans une armoire (ACJC/447/2005 [Genève]); 30% du chef de coulées d'eau durant une quinzaine de jours ayant provoqué des taches au plafond, imbibé la moquette d'eau et abîmé divers objets (tableaux, habits et mobilier; ACJC/246/1998 [Genève]).

Il incombe au locataire de prouver la restriction de l'usage de la chose louée (art. 8 CC).

**3.3.2.** En l'espèce, l'infiltration d'eau survenue à la fin de l'année 2006 a occasionné les incommodités suivantes : moquette du couloir du premier étage imbibée d'eau pendant une durée indéterminée; "*forte odeur d'humidité*" selon les déclarations de G\_\_\_\_\_, senteur qui semble avoir perduré jusqu'au 9 novembre 2007, date à laquelle H\_\_\_\_\_ s'est rendue dans l'appartement concerné pour en estimer la valeur et a noté la présence d'une odeur (qu'elle pensait être de l'urine, hypothèse toutefois exclue par l'expertise de N\_\_\_\_\_); gondolement de certaines plinthes (d'après le premier constat établi par l'huissier C\_\_\_\_\_); enfin, apparition de halos brunâtres inesthétiques sur les revêtements du corridor et de pièces adjacentes, dont la chambre à coucher de l'appelante (selon le deuxième constat opéré par cet huissier).

L'ensemble de ces altérations permet de qualifier de moyenne importance les défauts entachant la chose louée.

Quant au soulèvement, en 2010, de certaines lames de parquet au rez-de-chaussée, seules trois d'entre elles, situées sous deux radiateurs, se sont décollées - étant précisé qu'aucune information ou détail n'a été donné en ce qui concerne l'étendue des dégâts devant la porte des WC visiteurs -, de sorte que ces défauts, mineurs et au demeurant peu inesthétiques selon les photographies versées au dossier, ne revêtent pas le degré d'intensité requis pour justifier l'octroi d'une réduction de loyer.

Compte tenu de la difficulté, dans la présente affaire, de comparer la valeur objective de la chose louée avec et sans les altérations apparues en 2006 - les défauts ayant, notamment, évolué dans le temps -, la Cour appréciera en équité l'étendue de la réduction de loyer à consentir du chef de ces altérations.

A cet égard, il convient de tenir compte du fait que les dégâts concernés n'ont affecté, et affectent encore pour certains, une partie seulement du logement, soit essentiellement le corridor et la chambre à coucher de l'appelante, situés au premier étage. L'imbibition de la moquette du couloir, lequel dessert l'ensemble des autres pièces à ce niveau, est propre, selon l'expérience générale de la vie, à engendrer des désagréments fonctionnels. Se sont ajoutés à ceux-ci des inconvénients olfactifs relativement passagères (odeur d'humidité) et esthétiques durables (taches présentes depuis sept ans environ). Le standing du logement concerné (duplex de 153 mètres carrés) doit également être pris en considération pour fixer l'étendue de la réduction.

Au vu de ces éléments et de la casuistique énoncée supra, une réduction de loyer de 15 % - quotité qui tient compte de l'ensemble des inconvénients énumérés ci-dessus - sera accordée pour la période allant du 16 août 2007 - date à laquelle le bailleur a été informé de l'existence des défauts - au 9 novembre 2007, jour jusqu'auquel il peut être retenu que l'odeur d'humidité a persisté au regard des éléments figurant au dossier. La réduction de loyer sera ramenée à 3% dès le 10 novembre 2007, seuls des défauts esthétiques (halos brunâtres et état des plinthes), soit des altérations mineures, perdurant depuis lors.

Les parties ne contestant pas, devant la Cour, la réduction de loyer de 5% consentie par les premiers juges entre le 18 octobre et le 15 novembre 2011 pour le troisième dégât d'eau (ATF 138 III 374 et arrêt du Tribunal fédéral 5A\_69/2011 précités), la quotité de la réduction sera portée à 8% pour cette période (soit 3% pour les défauts inesthétiques évoqués supra + 5% retenus par le Tribunal), puis ramenée à 3% dès le 16 novembre 2011 et jusqu'à complète élimination des dégradations causées par l'infiltration d'eau survenue à la fin de l'année 2006.

**3.4.** L'appel étant partiellement fondé, le chiffre 3 de la décision déferée sera annulé et réformé dans le sens qui précède.

- 4.** En l'absence de critique émise en appel contre le raisonnement du Tribunal selon lequel les conditions légales de la consignation sont réalisées, la Cour ne reviendra pas sur cet aspect (ATF 138 III 374 et arrêt du Tribunal fédéral 5A\_69/2011 précités).

Le chiffre 4 du dispositif querellé - aux termes duquel la libération des loyers consignés en faveur du bailleur a été ordonnée à concurrence de 95% - sera modifié pour tenir compte des quotités et périodes de réduction de loyer retenues supra.

- 5. 5.1.** Au vu du résultat de la procédure - l'appelante n'ayant obtenu que très partiellement gain de cause devant la Cour et le bailleur ayant succombé, en première instance, dans ses conclusions en validation du congé extraordinaire, motivé par les détériorations prétendument causées par l'appelante à la chose louée - et de la teneur de l'art. 447 al. 2 aLPC - disposition qui autorisait la condamnation de la partie succombante aux débours -, le raisonnement des premiers juges (cf. lettre A.ab EN FAIT) selon lequel les frais engagés pour la mise en œuvre des deux expertises doivent être assumés à parts égales entre les parties, est exempt de critique (chiffre 6 du dispositif du jugement).

**5.2.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC (RS E 1 05), des frais ne sont pas dus 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.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté par A\_\_\_\_\_ le 28 mai 2013 contre le jugement JTBL/434/2013 prononcé le 25 avril 2013 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/6751/2008-2-B.

**Au fond :**

Annule les chiffres 3 et 4 du dispositif de ce jugement et statuant à nouveau sur ces points :

Réduit le loyer de l'appartement loué par A\_\_\_\_\_ au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ de 15% pour la période allant du 16 août 2007 au 9 novembre 2007, de 3% pour la période allant du 10 novembre 2007 au 17 octobre 2011, de 8% pour la période allant du 18 octobre au 15 novembre 2011, puis de 3% dès le 16 novembre 2011 et jusqu'à complète élimination des dégradations causées par l'infiltration d'eau survenue à la fin de l'année 2006.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer les loyers consignés (1\_\_\_\_\_) en faveur de A\_\_\_\_\_ à due concurrence ainsi que de restituer le solde des montants consignés à B\_\_\_\_\_.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Sylvie DROIN, présidente; Madame Elena SAMPEDRO et Monsieur Laurent RIEBEN, Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Sylvie DROIN

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.