



POUVOIR JUDICIAIRE

C/7287/2010

ACJC/659/2013

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 27 MAI 2013

Entre

A_____, domicilié _____, _____ (VD), appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2012, comparant par la B_____SA, rue _____, Genève, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

1) C_____, domiciliée _____, Genève,

2) D_____, domiciliée _____, (GE), intimées, comparant toutes les deux par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6 en les bureaux de laquelle elles font élection de domicile aux fins des présentes,

d'autre part,

EN FAIT

- A. a. Par contrat de bail à loyer signé le 14 décembre 2007, A_____, bailleur, a loué à C_____ et E_____, locataires «*agissant conjointement et solidairement entre eux*», avec pour garantes D_____ et F_____, un appartement de 3 pièces au _____^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève, destiné à l'habitation exclusivement. Le bail a été conclu pour une durée d'un an, du 22 janvier 2008 au 31 janvier 2009, renouvelable tacitement d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé initialement à 1'400 fr. Aucune charge n'était prévue.

L'art. XIII (travaux) des «*clauses additionnelles - conditions particulières*» signées le même jour par les parties stipule ce qui suit :

*«A la prise de possession des locaux, il ne sera exécuté, par le bailleur, d'autres travaux que ceux expressément convenus à la signature du bail, le locataire étant réputé avoir reçu la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée. Il est précisé à cet effet que, d'entente entre les parties, le bailleur a fait procéder aux travaux suivants : - **réfection complète de la peinture***

Le locataire reprend l'appartement en l'état et déclare bien connaître les locaux loués et les dépendances mises à sa disposition. Il les accepte pour la durée du bail dans l'état où il les reçoit et s'engage à n'en pas faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués.

Tous les travaux demandés par le locataire directement à une entreprise sans l'accord préalable du bailleur seront à la charge exclusive dudit locataire.»

En date du 14 décembre 2009, E_____ et F_____ n'ont plus été liées par le contrat de bail, les droits et obligations liés à l'appartement étant transférés exclusivement à C_____ ainsi qu'à D_____ en tant que garante.

b. L'appartement est équipé d'un seul chauffage à gaz situé dans le hall et d'un boiler d'une capacité de 100 litres.

- B. Dès le mois de janvier 2010, C_____ s'est plainte à la B_____ SA, représentant le bailleur, du fait que son appartement n'était pas «*aux normes*» et que cela avait un effet sur sa santé, qui se détériorait.

Par courrier du 2 mars 2010, C_____, mentionnant les «*visites de Mme G_____*» à la suite desquelles un accord à l'amiable n'avait pas été trouvé au sujet des faibles températures de l'appartement, s'est plainte auprès de la régie de la mauvaise isolation des fenêtres, du jeu de 2 centimètres existant sous la porte d'entrée, du système électrique désuet, ainsi que du chauffage inadéquat, précisant en outre : «*un simple poêle à gaz qui ne chauffe que le couloir et non les chambres ainsi que la très faible capacité du boiler où prendre un bain s'avère impossible malgré la présence d'une baignoire*». Elle a imparti au bailleur un délai au 12 mars 2010 pour permettre un usage normal de la chose louée, à défaut de quoi elle déposerait une requête en réduction de loyer de 50%.

A l'appui de cette demande, la locataire a fourni une lettre du 18 février 2010 de H_____, entreprise active dans les domaines du chauffage, de la climatisation et de la ventilation, attestant que la température de l'appartement ne dépassait pas 15°C, ainsi qu'un relevé de températures des deux chambres - comprenant des graphiques - effectué par ladite société, dont il ressort que la température de l'appartement n'avait la plupart du temps pas dépassé 15°C entre le 4 et le 7 février 2010.

Par lettre du 15 mars 2010, la régie, sous la signature notamment de G_____, a répondu ce qui suit :

«Nous accusons réception de votre courrier du 2 courant dont le contenu a retenu toute notre attention, toutefois, les courbes de températures ne mentionnent pas qui les a prises et dans quelles circonstances.

Nous tenons tout d'abord à vous faire remarquer que vous avez signé un bail en connaissance de cause, l'installation de chauffage n'a pas été changée depuis votre entrée dans les locaux.

Toutefois, comme notre collaboratrice vous l'a expliqué lors de sa visite sur place, il existe, dans les vieux bâtiments une inertie qui fait que lorsque vous arrêtez le chauffage pendant plusieurs jours, il faut à nouveau chauffer les murs et cela prend du temps.

Afin de pouvoir obtenir une chaleur uniforme, il est impératif de laisser le chauffage en route et de laisser l'air circuler dans les pièces et non de fermer les chambres.

Nous vous prions donc de bien vouloir nous communiquer l'entreprise qui a procédé aux mesures afin que nous puissions prendre contact avec elle avant de nous déterminer.

Pour terminer, nous vous informons que le délai que vous nous octroyez pour l'exécution des travaux n'est pas un délai raisonnable. Nous n'entendons donc pas y donner suite.»

- C. a. Par requête du 24 mars 2010, C_____ a sollicité de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers une réduction de loyer de 50% en raison du chauffage insuffisant et de 30% en raison de la mauvaise isolation des fenêtres, du système électrique désuet, de la capacité trop réduite du boiler, de l'absence de «porte de cuisine» et de l'espace d'un centimètre existant sous la porte d'entrée.

Déclarée non conciliée le 15 septembre 2010, la cause a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 24 septembre 2010 par C_____ et D_____. Celles-ci ont conclu à ce que A_____ soit condamné à effectuer les travaux suivants : réfection du système de chauffage, changement des fenêtres et installation de doubles vitrages, installation d'une porte dans la cuisine, comblement de l'espace sis sous la porte d'entrée, réfection du système électrique et amélioration de la capacité du boiler. Elles ont également conclu à ce que le loyer soit réduit de 40% dès le 15 février 2010 et jusqu'à complète réfection des vices constatés.

La locataire et sa garante ont notamment produit des photographies de l'appartement concernant les problèmes dont elles sollicitaient la résolution.

b. Lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 15 novembre 2010, le représentant de la régie s'est engagé à envoyer un technicien dans l'appartement pour procéder à un relevé de températures et pour examiner le problème du boiler. Il s'est également engagé à intervenir le plus rapidement sur place pour régler les problèmes liés à la jointure des fenêtres, au système d'ampérage et au comblement de l'espace sous la porte d'entrée.

En date du 25 novembre 2010, la régie a donné son accord sur un devis, établi la veille pour un montant de 581 fr., pour effectuer la pose de joints sur deux fenêtres et sur la porte palière.

Lors de l'audience de comparution des mandataires du 6 décembre 2010, les représentants de la régie ont indiqué avoir effectué les travaux de pose de joints à la porte et aux fenêtres, pour un montant d'un peu plus de 581 fr. Selon eux, la température basse constatée dans l'appartement pouvait provenir du comportement de la locataire qui renonçait à enclencher le chauffage à gaz équipant l'appartement en raison du fait que cela coûtait trop cher; la locataire avait indiqué à G_____, assistante technique auprès de la régie, qu'elle ne faisait pas fonctionner le chauffage en continu, en raison du coût élevé. Les représentants de la régie, qui ont précisé que l'immeuble ne disposait pas d'un chauffage central, mais de chauffage par appartement, ont déclaré n'avoir jamais reçu de plainte des autres locataires de l'immeuble relativement au chauffage. Le boiler avait été examiné par une entreprise individuelle spécialisée, I_____, et fonctionnait parfaitement. Un boiler de 100 litres était en général adapté à un appartement de 3 pièces.

Le conseil de C_____ et D_____ a confirmé que des joints avaient été posés aux fenêtres et à la porte, entraînant une diminution des courants d'air. La température dans l'appartement restait toutefois insuffisante, en raison du fait que celui-ci, relativement grand, ne bénéficiait que d'un radiateur.

c. Dans sa réponse du 22 décembre 2010, le bailleur a conclu à ce que C_____ et D_____ soient déboutées de toutes leurs conclusions.

Par écritures du 31 janvier 2011, C_____ et D_____ ont persisté dans leurs conclusions. Elles ont notamment contesté que la première n'enclenchait pas son installation de chauffage à gaz.

Elles ont en outre déposé des factures des SIG pour la période du 28 janvier au 16 novembre 2010 concernant le gaz - à la charge de la locataire - et l'électricité, dont il ressort des coûts compris entre 250 fr. et 300 fr. pour deux mois, le gaz étant d'environ 10 fr. plus cher que l'électricité.

d. Les audiences d'enquêtes des 6 mai 2011, 16 septembre 2011 et 24 février 2012 ont permis d'entendre six témoins.

e. Par écritures des 19 et 30 avril 2012, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

L'affaire a été remise à plaider à l'audience du 11 mai 2012 et gardée à juger à l'issue de celle-ci.

D. Il ressort par ailleurs des enquêtes les faits suivants :

L'appartement a toujours été occupé par une deuxième personne, outre C_____, même après le départ de E_____. Il est arrivé à J_____, l'ami de C_____, de dormir quelques nuits chez cette dernière, mais il habitait ailleurs.

Il ressort des témoignages concordants de E_____, de K_____ - qui habitait dans l'appartement litigieux depuis l'automne 2010 et à tout le moins encore au 16 septembre 2011 -, ainsi que de J_____, corroborés par L_____ - chauffagiste au service de H_____ ayant effectué les relevés de températures -, que les occupants y souffraient du froid en hiver. Le seul radiateur ne chauffait que le couloir, non les chambres, même si celles-ci étaient ouvertes. Selon L_____, le système de chauffage était relativement vétuste et il était impossible qu'il puisse chauffer correctement les pièces autres que le couloir, même s'il était enclenché de façon continue et que les portes des chambres étaient ouvertes.

L'immeuble, qui est ancien, ne comptait que deux appartements pourvus d'une chaudière avec radiateur dans chaque pièce. L'un d'eux était habité par E_____, depuis le départ de celle-ci de l'appartement litigieux.

C_____ est tombée plusieurs fois malade lors de la saison hivernale. A l'occasion de nuits passées dans l'appartement de celle-ci, J_____ a également eu des refroidissements. Ce dernier a attribué ces maladies aux «*températures extrêmement basses qui [y régnaient]*». Lorsqu'elle était colocataire de C_____, E_____ était contrainte de porter des habits chauds et des collants ou de se réfugier sous la «*couette*» pendant toute la saison froide.

Il n'est pas clairement établi si G_____ a effectué une seule visite ou d'autres visites dans l'appartement litigieux. Quoi qu'il en soit, lors de sa première visite, le chauffage était arrêté car C_____ venait de passer des vacances durant lesquelles elle l'avait coupé.

Selon les déclarations de E_____ et K_____, durant la période qui avait suivi leur emménagement, C_____ et E_____ enclenchaient continuellement le chauffage pendant la saison froide, ce qui ne les protégeait toutefois pas du froid dans les chambres; ayant estimé que les factures de gaz étaient trop élevées sans

que le maintien constant du chauffage soit efficace, elles n'ont alors fait fonctionner le chauffage que le soir pour se réchauffer, le laissant éteint durant la nuit. C_____ et la nouvelle occupante K_____ maintenaient le chauffage allumé, un peu moins fort néanmoins durant la journée.

Les courants d'air ont cessé après les travaux qui avaient été ordonnés le 25 novembre 2010 par la régie. Il faisait néanmoins encore très froid au niveau des fenêtres en hiver (témoin K_____).

Le système électrique de l'appartement litigieux respectait les normes SECURELEC. L'ampérage y était de 6 ampères, sauf dans deux pièces - dont le couloir - où il y était de 10. Selon M_____, l'électricien de l'entreprise qui avait été mandatée par la régie, un ampérage de 6 ampères était actuellement obsolète, celui-ci ne permettant notamment pas une utilisation de deux ou plusieurs appareils - par exemple une bouilloire et un four à micro-ondes - en même temps, les plombs sautant en général dans un tel cas. C_____ avait dû placer des rallonges de prises électriques à différents endroits.

Le boiler, de 100 litres, fonctionnait correctement (témoin M_____). Comme cela ressort des déclarations de M_____, E_____, K_____ et J_____, la capacité du boiler ne permettait que deux douches par jour, après quoi même la vaisselle devait être faite à l'eau froide, et, si toute l'eau chaude était consommée avant 14h00, il fallait attendre le lendemain matin pour avoir de l'eau chaude.

E. Par jugement du 14 septembre 2012, communiqué aux parties le 21 septembre suivant, le Tribunal a :

1. condamné A_____ à effectuer, à ses frais et dans les règles de l'art, les travaux suivants dans l'appartement de 3 pièces au _____^{ème} étage de l'immeuble sis 1_____ à Genève :

- réfection du système de chauffage afin d'assurer une température suffisante dans l'ensemble de l'appartement,
- installation de fusibles d'un nombre d'ampères suffisant, conformément aux standards actuels, et
- remplacement du boiler existant par un boiler de capacité suffisante pour un appartement de 3 pièces, conformément aux standards actuels;

2. réduit le loyer de l'appartement précité de 10% du 2 mars 2010 au 30 avril 2010, et pendant chaque période hivernale, du 1^{er} octobre au 30 avril, cela dès octobre 2010 et jusqu'à l'exécution complète des travaux de réfection du système de chauffage mentionnés sous ch. 1 du dispositif;

3. réduit de 7% le loyer de l'appartement précité du 2 mars 2010 au 30 novembre 2010, puis de 5% du 1^{er} décembre 2010 et jusqu'à l'exécution complète des tra-

vaux d'électricité et de remplacement du boiler mentionnés sous ch. 1 du dispositif;

4. débouté les parties de toutes autres conclusions;

5. dit que la procédure est gratuite.

- F. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 22 octobre 2012, A_____ a formé appel de ce jugement, concluant à l'annulation des ch. 1 à 3 de son dispositif et à ce qu'il soit dit qu'aucun des travaux auxquels il avait été condamné et aucune des réductions arrêtées par les premiers juges n'avaient lieu d'être.

Il a produit une nouvelle pièce, à savoir une lettre que C_____ lui avait adressée le 29 novembre 2007.

C_____ et D_____ ont conclu à la confirmation du jugement querellé.

Les parties ont été informées le 10 décembre 2012 par la Cour de la mise en délibération de la cause.

- G. Les arguments des parties en appel et les considérants en droit du Tribunal seront examinés ci-après dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

1. Aux termes de l'art. 405 al. 1 CPC entré en vigueur le 1er 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 un jugement notifié aux parties après le 1^{er} janvier 2011, la présente cause est régie par le nouveau droit de procédure.

En revanche, le respect de la procédure par le Tribunal sera le cas échéant examiné sous l'angle de l'ancien droit, en particulier la aLPC (art. 404 al. 1 CPC).

2. 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).

En l'espèce, vu les conclusions de première instance des intimées en réduction du loyer de 40% du 15 février 2010 jusqu'à complète réfection des vices constatés, la valeur litigieuse dépasse à tout le moins 23'520 fr. (réduction de 560 fr. x 42 mois), de sorte que c'est bien la voie de l'appel qui est ouverte.

3. Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

En l'espèce, ces conditions formelles étant remplies, l'appel est recevable.

4. D'après l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : a. ils sont invoqués ou produits sans retard; b. ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise.

En l'occurrence, la nouvelle pièce produite en appel par l'appelant - la lettre de l'intimée du 29 novembre 2007 - est irrecevable, étant donné qu'elle est bien antérieure au prononcé du jugement entrepris et qu'elle aurait pu être présentée en première instance. Au demeurant, même si elle était recevable, cette pièce serait sans aucune pertinence.

5. A teneur de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état.

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 (art. 259 CO) ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur : a. la remise en état de la chose; b. une réduction proportionnelle du loyer.

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité 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). Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (arrêts du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 2.1, 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1 et 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 p. 661). L'usage dont il est question plus haut peut avoir été convenu soit expressément, soit tacitement, ainsi par une utilisation adoptée pendant longtemps par le locataire sans opposition du bailleur (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Si le bail ne précise pas clairement l'usage convenu, celui-ci doit être apprécié objectivement en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (LCHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 217) et dégagé à partir des règles régissant l'interprétation des contrats (ATF 136 III 186 consid. 3.1.1). Lesdites circonstances sont en particulier le montant du loyer, le lieu de situation de l'immeuble, soit l'environnement des locaux, l'âge du bâtiment, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public applicables et les usages courants

(MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 28 ad art. 256 CO; LACHAT, op. cit., p. 217 s.).

En application de l'art. 8 CC, le fardeau de la preuve de l'existence d'un défaut incombe au locataire.

Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2; ACJC/874/2012 consid. 3.1; LACHAT, op. cit., p. 224). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers; peu importe qu'il échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêts du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 et 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1).

A teneur de l'art. 257f al. 1 CO, le locataire est tenu d'user de la chose avec le soin nécessaire. L'usage soigneux, qui est partie intégrante de l'usage conforme au contrat dont il vient d'être question, est défini par le bail et ses annexes, telles des règles et usages locatifs et/ou un règlement de maison. Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (ATF 136 III 186 consid. 3.1.2).

- 6. 6.1** L'attitude du locataire lors de la remise des locaux est l'un des critères permettant de déterminer quel était l'état de la chose contractuellement convenu (ACJC/38/2009 consid. 3.1; LACHAT, op. cit., p. 218)

Lorsque le locataire a vu ou visité la chose à l'occasion de la conclusion du bail, il y a lieu d'admettre qu'elle se trouve dans un état approprié à l'usage conforme au contrat, à moins qu'elle ne présente des défauts ne permettant pas un tel usage, de sorte que le locataire peut s'attendre, selon les règles de la bonne foi, à ce que la remise en état soit effectuée (ATF 104 II 270 consid. 2). Il serait contraire au principe de la bonne foi que le locataire accepte un logement vétuste pour bénéficier d'un loyer modique et qu'il réclame, après la conclusion du contrat, une remise à neuf des locaux, alors que le bailleur n'est plus en droit de revoir le montant du loyer (ACJC/38/2009 consid. 3.1). Le fait de conserver la chose louée et d'en user peut constituer une acceptation de l'état dans lequel cette chose se trouve (ATF 104 II 270 consid. 2).

Cependant, à la différence de ce qui est prescrit en matière de vente, le locataire n'est pas tenu, sous peine de déchéance, de vérifier l'état de la chose ni de faire valoir les défauts découverts - même apparents - sans délai (ATF 104 II 270 consid. 2; ATF 130 III 504 consid. 5.2; ACJC/38/2009 consid. 3.1; LACHAT, op. cit., p. 218 s.). Il découle de l'art. 256 al. 1 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée; vu le caractère semi-impératif (art. 256 al. 2 CO) de cette norme, le locataire ne peut pas valablement renoncer à ces exigences minimales de qualité. Même s'il a eu connais-

sance du défaut et n'a pas réagi de suite, le locataire ne saurait être privé de ses droits. Demeure réservé le cas où la réaction du locataire serait à ce point tardive ou en contradiction avec son attitude lors de l'état des lieux d'entrée qu'elle constituerait un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (LACHAT, op. cit., p. 219).

6.2 En l'espèce, l'appelant fait valoir que l'intimée locataire - enthousiaste à l'idée d'habiter le logement litigieux - et sa colocataire E_____ avaient accepté, en parfaite connaissance de cause, à la signature du bail, le logement sans appareils supplémentaires et devaient en subir les conséquences.

Ce faisant, il perd de vue qu'il était impossible à l'intimée de réaliser, au moment de la remise de l'appartement et à la seule vue des appareils qui s'y trouvaient, que ces derniers ne permettraient pas d'assurer un approvisionnement suffisant en chaleur, eau chaude et électricité. L'art. XIII (travaux) des «*clauses additionnelles - conditions particulières*» n'y change rien.

A juste titre, l'appelant ne prétend pas dans son appel que l'intimée aurait à ce point tardé à l'aviser des défauts en cause qu'elle serait déchue des ses droits y relatifs. S'ils étaient avérés, ces défauts seraient en effet susceptible d'entraver de manière notable et durable l'usage de l'appartement, voire même, pour ce qui est du froid, de porter le cas échéant atteinte à sa santé.

6.3 Dans ces conditions, aucun abus de droit ne saurait être reproché à l'intimée, ni aucune réaction tardive de laquelle résulterait la déchéance de ses droits.

7. 7.1 Lorsqu'un défaut auquel le locataire ne doit pas remédier apparaît en cours de bail, le bailleur a l'obligation de le supprimer dès qu'il en a connaissance. La remise en l'état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO) vise la suppression du défaut. Cette obligation est imprescriptible en ce sens que la remise en l'état peut être exigée du locataire aussi longtemps que dure le défaut (AUBERT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 2 et 11 ad art. 259b CO).

7.2 Même si elles ne font pas l'objet d'un accord exprès, certaines propriétés doivent être considérées comme convenues entre les parties parce qu'objectivement et typiquement nécessaires vu le caractère de la chose louée. Ainsi, les locaux d'habitation doivent offrir une protection suffisante contre les éléments de la nature (vent, pluie, etc.) et être suffisamment chauffés. La chose louée ne doit en aucun cas mettre en danger la vie et la santé de ses occupants (moisissures, humidité trop élevée, etc.; MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 20 ad art. 256 CO; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009).

En principe, une température de 18°C constitue la limite minimale dans les conditions actuelles d'habitat en deçà de laquelle on peut évoquer une notable diminution de la jouissance des locaux (ACJC/290/2005 consid. 4; arrêt du Tribunal

cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121; arrêt de la Cour du 29 février 1988, publié in MP 1988 p. 10; LCHAT, op. cit., p. 220).

7.2.1 Dans le cas présent, les premiers juges ont retenu que la sensation de froid était ressentie l'hiver par tous les visiteurs (témoins E_____, K_____ et J_____) et que l'existence de températures très froides - sensiblement inférieure, durant la saison froide, à ce qui est admissible dans une habitation, avec des températures ne dépassant pas les 15°C lors des mesures effectuées - s'expliquait en premier lieu par l'inefficacité de l'unique chauffage à gaz présent dans le couloir de l'appartement, qui ne permettait pas de chauffer les autres pièces, en particulier les chambres, même si les portes de celles-ci étaient ouvertes (témoins L_____, E_____, K_____ et J_____). L'existence d'un seul chauffage pour tout l'appartement était ainsi constitutive d'un défaut de la chose louée auquel le bailleur était tenu de remédier.

Selon l'appelant, la température insuffisante constatée dans l'appartement provenait uniquement de l'incompétence de l'intimée, qui n'assurait pas une alimentation minimale en gaz. Le Tribunal a d'après lui ignoré que celle-ci arrêtaient souvent le chauffage, alors que pour obtenir une chaleur uniforme, il lui avait été expliqué qu'il était impératif de laisser le chauffage régulièrement enclenché afin de permettre à l'air de circuler dans les pièces de l'appartement.

Cela étant, les allégations de l'appelant selon lesquelles l'intimée arrêtaient souvent le chauffage ne ressortent que du compte-rendu de l'assistante technique de la régie à l'issue de sa visite dans l'appartement, lors de laquelle l'intimée lui avait expliqué qu'elle avait coupé le chauffage durant les vacances qu'elle venait de passer. On ne peut en déduire que l'arrêt du chauffage constituait une pratique courante de l'intimée. A l'époque des premières plaintes de l'intimée au sujet du froid, cette dernière et la nouvelle occupante du logement, K_____ maintenaient le chauffage allumé, un peu moins fort néanmoins durant la journée.

Dans ces circonstances, la température trop basse régnant durant la saison froide dans l'appartement - et susceptible d'occasionner des refroidissements aux occupants - ne peut qu'être la conséquence d'un système de chauffage vétuste et insuffisant.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont condamné l'appelant à la réparation du système de chauffage afin d'assurer une température suffisante dans l'ensemble de l'appartement. L'appel doit donc être rejeté et le jugement querellé confirmé concernant ce point.

7.2.2 Il ne sera pas revenu sur la question des infiltrations d'air aux fenêtres et sous la porte palière, ce problème ayant été considéré comme résolu par le Tribunal. Il ne sera pas non plus revenu sur le déboutement par le Tribunal des

intimées relativement au double-vitrage sollicité et à l'absence de porte dans la cuisine.

7.3 Même dans un immeuble ancien, les appareils doivent fonctionner et les normes de sécurité doivent être respectées (MONTINI/BOUVERAT, op. cit., n. 28 ad art. 256 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, volume V2b, Die Miete [Art. 253 - 265 OR], 1994, n. 34 ad art. 256 CO).

7.3.1 En ce qui concerne le système électrique, les premiers juges ont admis, sur la base des enquêtes, que ce système, bien qu'il soit aux normes _____, était obsolète, puisqu'il ne permettait pas l'utilisation de plusieurs appareils électroménagers en même temps, l'ensemble des prises de l'appartement - sauf deux - étant réglé sur 6 ampères (témoins M_____, E_____ et K_____). Ils ont par conséquent condamné l'appelant à effectuer le nécessaire pour assurer un ampérage suffisant dans l'appartement, conformément aux standards actuels. Ils ont en revanche débouté les intimées de leurs conclusions qui excédaient ce cadre, qu'elles libellaient par un laconique *«réfection du système électrique»*, sans préciser de quels travaux il s'agissait, la pose de prises supplémentaires n'étant au demeurant pas constitutive de simples travaux d'entretien mais de travaux à plus-value.

Les arguments de l'appelant, se limitant à la constatation de la conformité des installations électriques avec les normes _____ et au constat de l'électricien M_____, ne mettent pas en doute de manière convaincante ces considérants, que la Cour fait siens.

Le jugement entrepris sera ainsi également confirmé sur ce point.

7.3.2 S'agissant de la capacité du boiler, le Tribunal a constaté qu'elle était clairement insuffisante pour permettre à deux personnes d'effectuer les tâches domestiques quotidiennes. En particulier, un boiler dans un appartement de 3 pièces devrait pouvoir fournir de l'eau chaude pour deux douches par jour ainsi qu'une ou deux vaisselles, ce qui n'était manifestement pas le cas en l'espèce (témoins M_____, E_____, K_____ et J_____). Les premiers juges se sont référés aux déclarations de M_____ d'après lesquelles, si un boiler devait être installé actuellement dans un appartement de 3 pièces, sa capacité serait plus importante que celle du boiler litigieux. Ils ont dès lors condamné l'appelant à remplacer le boiler existant par un boiler de capacité suffisante pour un appartement de 3 pièces, conformément aux standards actuels.

Contrairement à ce que prétend l'appelant, l'intimée n'a pas pris le bail en tant que occupante seule, puisque le contrat de bail mentionne l'intimée et E_____ en qualité de colocataires. Au demeurant, comme il a été rappelé plus haut, l'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (ATF 136 III 186 consid. 3.1.2 et 3.2.2). Il n'y a enfin

rien de problématique à ce que deux personnes habitent un appartement de 3 pièces et hébergent occasionnellement un ou des tiers.

Par ailleurs, le fait que le boiler fonctionne correctement n'implique pas que sa capacité soit suffisante. A cet égard, il a été retenu «*en fait*», d'une part, que la capacité du boiler ne permettait que deux douches par jour, après quoi même la vaisselle devait être faite à l'eau froide, et, d'autre part, que, si toute l'eau chaude était consommée avant 14h00, il fallait attendre le lendemain matin pour avoir l'eau chaude. Cela signifie concrètement que si les occupantes du logement litigieux prennent toutes deux une douche le matin, elles ne pourront plus utiliser l'eau chaude jusqu'au lendemain matin. Cette situation ne saurait être considérée comme conforme aux standards minimaux actuels.

Partant, le jugement querellé sera aussi confirmé sur ce point.

- 8. 8.1** En vertu de l'art. 259d CO (réduction du loyer), si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

La réduction de loyer que le locataire peut exiger en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_490/2010 précité consid. 2.1 et 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4).

8.2 Un défaut lié au chauffage des locaux loués ne peut donner lieu à une réduction de loyer que pendant les périodes de chauffage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009 consid. 4.2).

Des températures insuffisantes dans des locaux d'habitation ont, dans la pratique des tribunaux suisses, entraîné des réductions de loyer oscillant entre 5% et 20% (arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 précité consid. 4.2; LACHAT, op. cit.,

p. 259; cf. aussi ATF 130 III 504; ACJC/38/2009 consid. 5.1). La Cour a accordé une réduction de loyer de 10% pour une température oscillant entre 16 et 18°C durant la saison froide (ACJC/290/2005 consid. 4). Elle a en outre considéré que l'insuffisance du chauffage d'un logement (la température oscillant entre 15 et 20°C) durant les mois d'octobre à mai, étant également tenu compte des valeurs de références de 20°C admises par le bailleur pour le chauffage de son immeuble, justifiait une réduction de loyer de 20% (ACJC/1336/2000 consid. 4).

Dans un cas où la prise électrique chauffait lorsque le locataire branchait un radiateur électrique dont l'utilisation était autorisée par le bailleur, la Cour a admis une réduction de loyer de 5% (ACJC/1306/2008 consid. 4.2). Dans un cas où les défauts étaient de relativement peu d'importance - en particulier papier peint à refaire et taches d'humidité -, elle a retenu le même taux de réduction (ACJC/1007/2009 consid. 2.3).

8.3 En l'espèce, le Tribunal a admis une réduction de loyer de 10%, opérée en équité, du 2 mars 2010 - date à laquelle l'intimée locataire a confirmé à l'appelant l'existence des défauts retenus plus haut, dont elle l'avait déjà informé de manière sommaire en janvier 2010 - au 30 avril 2010, et pendant chaque période hivernale, du 1^{er} octobre au 30 avril, cela dès octobre 2010 et jusqu'à l'exécution complète des travaux de réfection du système de chauffage, en raison de l'insuffisance du chauffage, qui avait provoqué une importante sensation de froid.

Au regard de la jurisprudence et des exemples cités plus haut, ainsi que des désagréments non négligeables causés par le froid à l'intimée locataire - sensations de froid, voire refroidissements, nécessité d'adapter son comportement en conséquence quotidiennement durant la saison froide (nécessité de ne pas rester dans certains lieux de l'appartement, de s'habiller chaudement, etc.) -, cette réduction et ses durées ne prêtent aucunement le flanc à la critique.

Concernant les autres défauts, les premiers juges, les considérant comme de relativement peu d'importance, ont retenu une réduction de loyer de 7% du 2 mars 2010 au 30 novembre 2010, cette dernière date étant fixée en équité - vu l'accord de la régie du 25 novembre 2010 pour la pose de joints sur deux fenêtre et sous la porte palière ainsi que l'audience du 6 décembre 2010 -, et de 5% dès le 1^{er} décembre 2010 et jusqu'à l'exécution complète des travaux d'électricité et de remplacement du boiler.

Ces réductions apparaissent également, pour ce qui est de leurs taux et de leur durée, conformes aux principes et exemples énoncés plus haut, ce compte tenu notamment de la gêne ainsi que des contraintes et restrictions que les défauts liés aux infiltrations d'air, au système électrique et au boiler ont causées à l'intimée locataire.

8.4 Au vu de ce qui précède, le jugement querellé sera intégralement confirmé.

9. A teneur de l'art. 22 LaCC, 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_____ contre le jugement JTBL/979/2012 rendu le 14 septembre 2012 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/7287/2010-1-D.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Blaise PAGAN et Madame Elena SAMPEDRO, juges; Monsieur Mark MULLER et Madame Laurence CRUCHON, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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