

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/9209/2013

ACJC/551/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 11 MAI 2015

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 6 octobre 2014, comparant par Me Alain Dubuis, avocat, avenue C.-F. Ramuz 60, 1001 Lausanne-Pully (Vaud), en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

B_____, _____ Genève, intimée, comparant par Me Emmanuelle Guiguet-Berthouzoz, avocate, rue Versonnex 7, 1207 Genève, en l'étude de laquelle elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 13.05.2015.

EN FAIT

- A.** La B_____ (ci-après : la bailleresse) et A_____ (ci-après : la locataire) sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 7 pièces aux 6^{ème} et 7^{ème} étages de l'immeuble sis 86, route D_____ à Genève, dont la gérance est assurée depuis 2008 par la régie E_____ (ci-après : la régie).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} juin 1994 au 31 mai 1995, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le loyer mensuel, charges comprises, a été fixé en dernier lieu à 3'540 fr.

F_____ loue un double box pour voiture dans le sous-sol de l'immeuble.

Les immeubles 78 à 88, route D_____ disposent de vingt-quatre places de parking visiteurs. Trois sont privatisées pour la clientèle de la pharmacie depuis quinze ans et trois autres le sont pour les clients du bureau d'architecte depuis deux ou trois ans, deux commerces situés dans le complexe.

- B.** En mars 2000, la locataire a demandé à la bailleresse de remédier à divers problèmes relatifs au lave-vaisselle, joints des fenêtres et stores, commutateurs électriques, chasse d'eau, porte du placard et nettoyage de la terrasse de l'appartement, indiquant qu'à défaut d'intervention elle consignerait le loyer.

En septembre et octobre 2000, elle a encore signalé des odeurs nauséabondes, le décollement des joints des portes-fenêtres, des graffitis dans le hall d'entrée, le dérèglement de la ventilation du 7^{ème} étage, la défectuosité d'un battant d'une porte de placard et du gond ainsi que des fuites d'eau du réfrigérateur.

En janvier 2001, la bailleresse a accepté de prendre en charge la réparation du lave-vaisselle, de la porte du placard et de la chasse d'eau, et de rechercher la source des odeurs mais a estimé que le problème des prises et commutateurs électriques, du nettoyage de la terrasse et des fuites du réfrigérateur relevaient de l'entretien courant et étaient à la charge de la locataire.

Ayant été saisi par la locataire d'une demande en exécution de travaux (nettoyage de la terrasse, suppression des odeurs nauséabondes et réfection de la peinture du parapet) et en réduction du loyer dirigée à l'encontre de la bailleresse le 6 mai 2003, le Tribunal des baux et loyers a débouté A_____ de toutes ses conclusions par jugement du 5 avril 2005, décision qui a été confirmée par arrêt de la Cour de justice du 12 décembre 2005.

- C. a.** Par courrier du 3 avril 2012, à la suite d'une plainte formulée par le voisin du dessous de la locataire en lien avec des bruits de talons sur le sol et le déplacement de meubles tard le soir, la régie a rappelé à A_____ que tout bruit susceptible d'être perçu hors de l'appartement était interdit entre 22h et 7h.

b. Par pli du 20 avril 2012, la locataire a notamment répondu à la régie que son voisin était injustement monté se plaindre auprès d'elle du bruit qu'elle ferait et a demandé à la régie de lui interdire de venir sonner à nouveau à sa porte. Elle a également demandé à la régie de procéder à un équilibrage de pression de l'eau chaude et froide permettant de prendre une douche sans surprises glacées ou brûlantes, étant précisé que ce problème avait été relevé depuis des années et que rien d'utile n'avait été fait par le propriétaire. Elle a aussi indiqué un problème de ventilation et a demandé une rénovation de l'appartement.

c. Le 20 juin 2012, G_____ SARL, mandatée par la régie pour contrôler la distribution de l'eau, a remplacé la robinetterie vétuste de l'appartement.

d. Entre juin et août 2012, la régie a fait effectuer divers travaux de peinture dans l'appartement de la locataire et changer deux portes défectueuses ainsi que la caisse du meuble sous l'évier.

e. Par courrier électronique du 19 novembre 2012, la locataire a informé la régie que son voisin du dessous s'était à nouveau plaint du bruit qu'elle faisait de sorte qu'elle se sentait harcelée et vivait dans la terreur de se voir reprocher tous ses déplacements.

f. Diverses entreprises sont intervenues afin de remédier au problème de réglage - débit et température - de l'eau. H_____ SA a été mandatée le 5 juillet 2013 pour procéder à des prélèvements sur les tuyaux d'eau chaude et contrôler le degré d'entartrage de l'installation; du 19 au 23 août 2013 I_____ a effectué le détartrage boiler de l'immeuble; G_____ SARL a été mandatée le 25 septembre 2013 pour remplacer la batterie de la douche et du bain et les mitigeurs - étant précisé que les mitigeurs n'ont pas été changés en raison du refus de la locataire qui tenait cette mesure pour inutile -; J_____ SA, mandatée le 12 décembre 2013, a avisé la régie le 17 janvier 2014 que le problème provenait des filtres sur l'arrivée d'eau froide immeuble et en février 2014 a remplacé les filtres sur les nourrices d'introduction d'eau froide. Elle a procédé à des essais dans l'appartement de la locataire, sans toutefois pouvoir tester la salle de bains parce que cette dernière, qui était satisfaite du résultat, devait s'absenter.

g. Par courrier électronique du 18 avril 2013, la locataire a informé la régie de ce que son appartement était envahi par des mites alimentaires et lui a demandé de faire le nécessaire pour régler le problème.

K_____ SA est intervenue à deux reprises, les 26 avril et 2 octobre 2013 afin de débarrasser l'appartement des mites présentes.

De l'avis de cette entreprise, de L_____ et de M_____, autre société spécialisée dans le domaine, ce problème provenait de la manière de stocker les aliments, du temps depuis lequel ils étaient conservés voire des aliments eux-mêmes suivant

leur provenance. Il était impératif de jeter toutes ces denrées, notamment les emballages en papier et de traiter les lieux par pulvérisation. Si le problème persistait, il fallait continuer à chercher s'il y avait des denrées mal conservées puisque les mites reviendraient tant qu'il resterait une source, puis si tel n'était pas le cas, contrôler les logements voisins.

- D. a.** Par requête du 25 avril 2013, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 25 novembre 2013 et introduite devant le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) le 10 janvier 2014, A_____ a conclu à ce que le Tribunal condamne la bailleresse à procéder, dans un délai de trente jours dès l'entrée en force de la décision, aux travaux destinés à supprimer l'instabilité de pression et de température de l'eau courante, à éradiquer et prévenir le retour des mites, à diminuer le bruit de l'ascenseur à un niveau non nuisible, à remplacer deux interrupteurs électriques, à "déprivatiser" les places de parking en les réintégrant à celles de l'immeuble, à ordonner à la locataire du 5^{ème} étage de ne plus l'importuner, à valider sa consignation de loyer, à réduire son loyer de 15% dès le 1^{er} mars 2013 jusqu'à l'élimination des défauts et à l'autoriser à exécuter aux frais de la bailleresse les travaux qui ne seraient pas exécutés dans le délai imparti.
- b.** Dans son mémoire de réponse du 14 mars 2014, la B_____ a conclu à ce qu'il soit constaté que A_____ n'avait pas valablement consigné les loyers et les charges et à ce que leur libération soit ordonnée, A_____ devant être déboutée de toutes autres conclusions.

La bailleresse a contesté la validité de la consignation au motif qu'au 27 mars 2013, elle n'avait pas été informée des défauts invoqués (mites, bruit, problème du parking, des interrupteurs électriques) et que le problème de la pression de l'eau était réglé. Elle a précisé que la persistance de la présence des mites était due à la manière de stocker les aliments, que le bruit de l'ascenseur ne constituait pas un défaut et que l'attribution de six places de parking à la pharmacie et au bureau d'architecte avaient supprimé des places visiteurs qui n'étaient pas destinées aux locataires.

- c.** A l'audience du 5 mai 2014 devant le Tribunal, A_____ a déclaré qu'elle avait connaissance du problème d'instabilité de pression et de température de l'eau courante depuis son emménagement en 1994. Les divers travaux entrepris par la bailleresse depuis le 20 avril 2012 n'avaient pas permis de stabiliser la température de sorte qu'il fallait constamment la régler lors de la douche, étant admis que la température était un peu moins brûlante et un peu moins froide qu'avant les interventions.

Le problème des mites demeurait entier en dépit des deux interventions de la société K_____ SA et du fait qu'elle s'était conformée aux instructions consistant à déplacer toutes les denrées alimentaires de leurs paquets d'origine dans des

bocaux. N_____, de la régie, a indiqué qu'aucun autre locataire de l'immeuble ne s'était plaint de la présence de mites.

A_____ a déclaré ne pas pouvoir se prononcer sur la persistance du bruit de l'ascenseur étant donné que c'était son ex-époux, qui vivait à l'étage supérieur, qui subissait ce bruit.

Elle a précisé que la diminution des places de parking visiteur ne concernait pas sa voiture mais celles de ses amis qui venaient en visite et qui recevaient des menaces d'enlèvement de voiture sur leur pare-brise. N_____ a rapporté que la locataire se parquait souvent sur les places de la pharmacie mais il n'y avait jamais eu d'enlèvement de voiture sur l'une de ces six places.

A_____ a indiqué que son voisin du dessous n'était plus venu sonner chez elle depuis le 16 novembre 2012 de sorte que le problème était réglé en ce qui la concernait. Elle a toutefois relevé faire attention à marcher doucement pour ne pas alimenter le conflit et a confirmé ne pas avoir donné suite à la proposition de médiation de la régie.

Elle a retiré ses conclusions relatives au remplacement des deux interrupteurs électriques.

Au terme de l'audience, la locataire a accepté de libérer en faveur de la bailleuse six mois des loyers consignés, sur la totalité des montants consignés qui s'élevait à environ 46'000 fr.

d. Lors de l'audience du 26 mai 2014, F_____, ex-mari de la locataire, a déclaré que le problème du moteur du bruit des portes de l'ascenseur était toujours d'actualité, surtout tôt le matin et tard le soir. Il avait toujours existé, mais il était devenu particulièrement problématique depuis trois ans. N'étant pas titulaire du bail et étant alors en procédure de divorce, il avait renoncé à demander à son épouse de se plaindre de ce problème auprès de la régie. Il y avait des problèmes saisonniers de mites depuis deux ans, qui ressurgissaient de temps à autre quand bien même, suite au passage de l'entreprise de désinfection, les denrées alimentaires étaient toutes emballées dans des boîtes de conserve ou des plastiques et qu'il y avait des pièges à mites dans les armoires. A la suite de diverses interventions des entreprises sanitaires, le problème de pression et de température de l'eau s'était amélioré pour se dégrader ensuite à nouveau, et actuellement le problème demeurait entier, à n'importe quelle heure de la journée ou de la nuit.

O_____, de l'entreprise J_____ SA, a confirmé qu'aux dires de F_____, les dernières interventions sur le réducteur de pression avaient permis une amélioration de quelques jours seulement. Le témoin a ainsi proposé de changer le réducteur de pression lequel, bien que neuf et sous garantie, pouvait comporter une déféctuosité. Ceci pouvait permettre de régler tant le problème de pression

que celui de température. A défaut, il faudrait faire un test sur un tronçon de colonne d'eau chaude pour vérifier l'état intérieur de la conduite.

P_____, de l'entreprise K_____ SA, a déclaré qu'à chacune de ses interventions, il avait dit à A_____ de jeter les aliments contaminés, qu'il avait préalablement triés pour elle, et d'emballer les autres dans des boîtes hermétiques. Ses techniciens avaient à chaque passage constaté que leurs recommandations n'étaient pas suivies et que certaines denrées demeuraient à l'air libre, ce qui suffisait à pouvoir entraîner l'apparition de mites. Un produit farineux neuf pouvait aussi contenir des mites. Il fallait alors le jeter et poser des pièges à mites. La nourriture bio ou celle de produits lointains contenaient souvent des larves.

e. Lors de l'inspection sur place du 25 juin 2014, le Tribunal a constaté que depuis la chambre à coucher de F_____ un léger sifflement était perceptible à la décélération de l'ascenseur ainsi qu'à l'ouverture et à la fermeture du frein. L'ouverture des portes provoquait un bruit qui n'était pas perceptible si l'on discutait dans la pièce.

Entendu dans le cadre de cette inspection, Q_____, responsable technique d'exploitation chez R_____ [*nom de la marque de l'ascenseur*], a indiqué que le moteur de l'ascenseur, de marque Schindler, était situé dans la partie jouxtant le mur du salon au 7^{ème}, au niveau de la cheminée et que tous les murs de l'immeuble étaient pourvus d'une matière isolante. Les bruits perceptibles de l'ascenseur liés à son fonctionnement (accélération et décélération, ainsi que l'ouverture des portes) étaient "normaux" par rapport à l'année de fabrication de l'ascenseur et à la technique alors utilisée. Dans le cadre de son contrat de maintenance, l'entreprise effectuait des visites mensuelles, au cours desquelles elle exécutait des mesures d'entretien courant, notamment le graissage lorsqu'il s'avérait nécessaire. Elle procédait par ailleurs au remplacement systématique des pièces usées. Outre les contrôles mensuels, elle effectuait des contrôles semestriels de plus grande envergure. L'entreprise avait contrôlé l'ascenseur le 17 mars 2014 et au début de juin 2014 et ne pouvait rien faire pour diminuer le bruit de son fonctionnement.

Procédant à l'examen des placards de la kitchenette du 7^{ème} étage, le Tribunal a constaté qu'il y avait un piège à mites sur lequel étaient collées une trentaine de bêtes, que les placards contenaient des boîtes de conserves, du café, divers condiments, des médicaments, ainsi qu'une boîte de couscous en carton qui était scotchée et qu'il y avait des bonbons entreposés dans des boîtes en plastique ainsi qu'un sachet, ouvert, de bonbons sur l'évier. Dans la cuisine du 6^{ème}, tous les aliments étaient dans des boîtes ou dans leurs cartons d'origine fermés, exception faite d'un petit sachet de sucre glace qui était replié. Un piège à mites se trouvait dans chacun des deux placards, chacun avec une trentaine de mites.

Le Tribunal a constaté que la pression de l'eau était bonne et a observé une légère variation de température en faisant couler l'eau du robinet dans la salle de bains du

7^{ème} étage. Le réducteur de pression avait été changé la veille du transport sur place. F_____ a indiqué qu'il n'y avait jamais eu de problème de pression/flux d'eau mais uniquement de variation de température, dans sa salle de bains tout comme dans celle de son ex-épouse située au 6^{ème}.

f. Par courrier du 2 juillet 2014, le conseil de la locataire a informé le Tribunal de ce que la température de la douche était toujours instable - passant du froid au brûlant - malgré l'installation du réducteur de pression de salles de bain changé la veille de l'audience.

g. Dans ses plaidoiries écrites du 29 août 2014, A_____ n'a plus sollicité le remplacement des deux interrupteurs ni conclu à ce qu'il soit ordonné au locataire du 5^{ème} étage de ne plus l'importuner. Elle a persisté dans ses autres conclusions.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions.

h. Par jugement JTBL/1119/2014 du 6 octobre 2014, reçu par les parties le 10 du même mois, le Tribunal a débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 1 du dispositif), a ordonné la libération de la totalité des loyers consignés (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

Le Tribunal a considéré que la locataire avait retiré ses conclusions relatives au problème de voisinage. C'était pour la première fois dans ses écritures du 10 janvier 2014 qu'elle avait fait état de l'existence d'un défaut résultant du bruit de l'ascenseur. Or, ce bruit avait toujours existé de sorte que l'absence de réaction pendant tout ce temps était difficilement compatible avec la notion d'un défaut qui restreignait l'usage pour lequel la chose avait été louée, étant précisé que le bruit de l'ascenseur, régulièrement entretenu, était normal. Ainsi ce bruit devait être assimilé à une entrave mineure et non pas à un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer. Par ailleurs, la présence de mites alimentaires dans l'appartement, malgré la désinfection de celui-ci à deux reprises, provenait du fait que la locataire ne respectait pas scrupuleusement les consignes visant à ne pas laisser des denrées alimentaires à l'air libre, de sorte qu'elle ne pouvait s'en plaindre auprès de la bailleresse. En outre, les places de parking ne faisaient pas partie du contrat de bail de sorte que la locataire ne pouvait prétendre à leur usage, respectivement se plaindre d'une entrave à la jouissance de la chose louée. La suppression de ces places ne constituait donc pas un défaut. Enfin, s'il avait pu constater une légère variation de température de l'eau, le Tribunal a considéré que la locataire n'avait jamais allégué, a fortiori jamais établi, que ces variations rendaient impossible l'utilisation de la douche et le simple fait de devoir régler la température ne constituait pas un défaut donnant lieu à une réduction de loyer.

E. a. Par acte expédié au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 13 novembre 2014, A_____ appelle de ce jugement. Principalement, elle conclut

à son annulation et à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal pour nouvelle décision. Subsidiairement, elle conclut à la réformation du jugement et reprend ses dernières conclusions de première instance, concluant à nouveau à ce qu'il soit ordonné au locataire du 5^{ème} étage de ne plus l'importuner.

b. La B _____ conclut au déboutement de A _____ de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement, avec suite de dépens.

c. Par pli du 13 janvier 2015, A _____ a transmis à la Cour un échange de courriers du mois de janvier 2015 entre les parties relatif à une coupure d'eau chaude.

d. Les parties ont été informées par une communication de la Cour du 30 janvier 2015 de ce que la cause était gardée à juger, l'appelante n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 1; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 consid. 1= SJ 1997 p. 493).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC).

En l'espèce, l'appelante a notamment conclu à la réduction de 15% de son loyer (3'265 fr.) du 1^{er} mars 2013 jusqu'à l'élimination totale des défauts, ce qui représente une somme capitalisée de 117'540 fr. (489 fr. 75 x 12 x 20; art. 92 al. 2 CPC), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

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, in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} édition, 2013, n. 121).

Dès lors que le litige porte sur la consignation du loyer (art. 259g al. 1 CO), il est soumis à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 CPC).

2. Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC).

En l'occurrence, l'échange de courriers électroniques produit par l'appelante porte sur des faits postérieurs au jugement querellé de sorte qu'il est recevable ainsi que les faits s'y rapportant.

3. Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée en appel que si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux et si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies. Cette dernière disposition prévoit que la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure; il faut en outre qu'elle présente un lien de connexité avec la dernière prétention, ou que la partie adverse consente à la modification de la demande.

En l'espèce, l'appelante reprend devant la Cour une conclusion qu'elle avait abandonnée dans ses dernières conclusions devant le premier juge tendant à ce qu'il soit ordonné au locataire du 5^{ème} étage de ne plus l'importuner.

Indépendamment des autres conditions, l'appelante n'expose pas en quoi cette nouvelle conclusion reposerait sur des faits nouveaux. Elle ne fait notamment pas valoir que son voisin serait à nouveau venu l'importuner.

Par conséquent, cette conclusion sera déclarée irrecevable.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle aurait retiré ses conclusions relatives au problème de voisinage et, par conséquent, de ne pas avoir statué sur ce point.

4.1 Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst., commet un déni de justice formel et viole donc cette disposition, l'autorité qui se refuse à statuer ou ne le fait que partiellement, n'établit pas entièrement les faits ou n'examine qu'une partie de la requête (ATF 135 I 6 consid. 2.1; 134 I 229 consid. 2.3).

4.2 En l'espèce, comme rappelé ci-dessus, l'appelante a déclaré en audience qu'elle considérait le problème de voisinage comme réglé et a retiré sa conclusion à cet égard dans ses plaidoiries écrites du 29 août 2014, étant relevé qu'elle n'a également plus discuté de cette question dans le corps de cette dernière écriture.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a constaté que l'appelante avait retiré sa conclusion sur ce point et qu'il n'est pas entré en matière. L'appel n'est donc pas fondé de ce point de vue.

- 5. 5.1** L'art. 8 CC et l'art. 152 CPC confèrent au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige. Ce droit à la preuve est notamment violé lorsqu'un tribunal ne dispose pas des connaissances techniques nécessaires pour trancher une certaine question et qu'il refuse de désigner un expert, nonobstant une réquisition conforme aux exigences procédurales (arrêts du Tribunal fédéral 4A_307/2013 du 6 janvier 2014 consid. 2.1.1; 4A_52/2008 du 29 avril 2008 consid. 3.4, in sic! 2008 p. 643).

En revanche, le droit à la preuve n'est pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 129 III 18 consid. 2.6 p. 25; arrêt du Tribunal fédéral 4A_307/2013 du 6 janvier 2014 consid. 2.1.1).

5.2 L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir procédé à une expertise pour déterminer le niveau de bruit émis par l'ascenseur.

Cette question peut demeurer ouverte, au vu des considérations qui suivent.

- 6.** L'appelante reproche au Tribunal de ne pas lui avoir accordé une réduction de 15% du loyer alors que l'ascenseur provoque un bruit qui serait disproportionné, que la pression et la température de l'eau varient constamment, que des mites de farine sont présentes dans son appartement et que six places de parking visiteur ont été supprimées.

6.1 Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir dans cet état. Lorsqu'apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, il peut notamment demander la remise en état de la chose (art. 259a al. 1 let. a CO).

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 (art. 256 al. 1 CO). 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 (arrêt 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; arrêt 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.1; arrêt 4C.81/1997 du 26 janvier 1998 consid. 3a;

LACHAT, Le bail à loyer, 2008, n° 9.1.1, p. 216, n°s 9.1.3 et 9.1.4, p. 218 et s.; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 2009, n° 2061, p. 304).

Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (SVIT-Kommentar Mietrecht, éd. 2008, n° 16 ad Vorbem. art. 258-259i CO; LACHAT, op. cit., n°s 9.2.3 et 9.2.5, p. 224).

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, ainsi que le montant du loyer (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, 2002, p. 23 s.; HIGI, Commentaire zurichois, n°s 27-29 ad art. 258 CO; arrêt 4C.387/2004 du 17 mars 2005 consid. 2.1; ATF 4A.281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2).

La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence "d'état approprié" concerne cet ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, in SJ 1997 661).

L'avis immédiat de défaut n'est pas une condition *sine qua non* de l'action en garantie des défauts de la chose louée (Cahiers du bail 2005, p. 87 consid. 2.3). En revanche, selon la doctrine, dans certains cas, l'absence d'avis peut être interprétée comme une absence de défaut. S'il subsiste un doute quant à l'état dans lequel le bailleur était tenu de remettre les locaux au locataire, l'absence de réaction de la part de ce dernier lors de l'état des lieux peut être interprétée, avec d'autres indices, comme la reconnaissance d'un état conforme à l'usage convenu. L'attitude contradictoire du locataire, notamment en rapport avec celle lors de l'état des lieux d'entrée, peut être constitutive d'un abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; LACHAT, op. cit., Lausanne 2008, n. 1.9 p. 233-234 et n. 1.3 p.218-219; Cahiers du bail 2004, p. 61 consid. Ib et jurisprudences citées).

Il appartient au locataire qui entend se prévaloir des art. 258 et ss CO d'apporter la preuve de l'existence du défaut et de la diminution de l'usage de l'objet loué (art. 8 CC).

6.2

6.2.1 L'appelante s'est plainte pour la première fois dans sa requête du 25 avril 2013 de ce que le bruit de l'ascenseur serait disproportionné et nuirait à sa quiétude alors qu'il est établi que ce bruit a toujours existé. La locataire n'occupe au demeurant pas le 7^{ème} étage, seul endroit où le bruit est perceptible. L'ex-époux de l'appelante fait valoir qu'il était devenu "particulièrement problématique" depuis trois ans tout en précisant qu'il avait renoncé à s'en plaindre. Il n'est pas établi que

le bruit ait empiré, étant retenu que les professionnels s'occupant de l'entretien de l'ascenseur ont affirmé que le bruit de l'ascenseur était normal eu égard à l'année de sa fabrication. Ce dernier a donc toujours fait le même bruit.

Dans la mesure où l'appelante s'est accommodée de ce bruit de faible intensité pendant de longues années, il ne constitue subjectivement pas un défaut dont elle peut réclamer la disparition. La décision querellée sera donc confirmée sur ce point.

6.2.2 Par ailleurs, l'appelante s'est plainte pour la première fois le 20 avril 2012 de ce que la pression et la température de l'eau varieraient au point qu'il lui serait impossible de prendre une douche.

Elle a admis que ce problème existait depuis son emménagement en 1994 mais n'a toutefois pas prouvé avoir attiré l'attention de la bailleuse sur ce point avant le 20 avril 2012 - cette question n'ayant pas été soulevée durant le litige des années 2000 -, soit dix-huit ans après avoir eu connaissance du problème.

C'est donc à juste titre que le Tribunal a considéré que la variation de température n'avait pas empêché l'appelante d'user de la chose louée et que cela ne constituait pas un défaut. Des mesures ont au surplus été prises par la bailleuse et la locataire a admis que le résultat était satisfaisant, s'opposant au changement des mitigeurs. Le jugement sera ainsi confirmé sur ce point.

6.2.3 Depuis deux ans des problèmes saisonniers de mites de farine resurgissent de temps à autre dans l'appartement de l'appelante malgré deux interventions d'une société de désinfection.

Dès lors qu'aucun voisin de l'appelante ne s'est plaint d'un tel problème et que le traitement de désinfection n'empêche pas la réapparition des mites, il faut dès lors retenir que la locataire n'a pas jeté la totalité des denrées contaminées, ce que plusieurs témoins ont confirmé.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal a retenu avec raison que la locataire était à l'origine de ce problème et qu'elle ne pouvait pas en demander l'élimination à la bailleuse. Dès lors, la décision querellée sera confirmée sur ce point.

Même dans l'hypothèse où la présence de mites ne serait pas imputable à l'appelante, il ne s'agirait que d'un menu défaut ne donnant pas droit à une réduction du loyer puisqu'il n'affecterait que dans une faible mesure l'usage des locaux. En effet, la présence de mites est limitée à quelques individus et ne se produit que de manière saisonnière.

6.2.4 Enfin, il est juridiquement exact que la chose louée comprend aussi les installations communes, soit notamment les parkings mis à la disposition des visiteurs de l'immeuble.

L'appelante a toutefois allégué que le problème ne concernait pas sa voiture, puisqu'elle disposait d'un box, et elle n'a pas prouvé que ses amies recevraient des menaces d'enlèvement de voiture sur leur pare-brise lorsqu'elles occupaient les places réservées à la pharmacie et au bureau d'architecte. Elle n'a, par ailleurs, pas établi que le nombre de places visiteurs restantes serait insuffisant.

Dès lors qu'il appartenait à l'appelante de prouver l'existence d'un défaut de l'objet loué et qu'elle a échoué à le faire, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu l'absence de défaut de la chose louée à cet égard.

Sur ce point, l'appel n'est donc pas non plus fondé.

6.3 Au vu de ce qui précède, l'appel est infondé et la décision querellée sera confirmée.

7. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais (frais judiciaires et dépens) 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 138 III 182 consid. 2.6).
8. La valeur litigieuse est supérieure à 15'000 fr., de sorte que le recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral peut être interjeté contre la présente décision (art. 51 al. 1 et 74 al. 1 let. a LTF).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ contre le jugement JTBL/1119/2014 rendu le 6 octobre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9209/2013-5-OSD.

Déclare irrecevable la conclusion de A_____ tendant à ce qu'il soit ordonné au locataire du 5^{ème} étage de ne plus l'importuner.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

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.