

Réduction du loyer en raison d'un défaut de la chose louée ; durée de la période durant laquelle une réduction du loyer peut être réclamée

Art. 259d CO

En cas de défaut, une réduction de loyer peut être réclamée dès le moment où le bailleur a connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de celui-ci (art. 259d CO). Comme la résiliation du contrat de bail entraîne l'extinction du droit d'user de la chose louée et de l'obligation de payer les loyers futurs, elle met également un terme à la durée de la réduction du loyer. **Autrement dit, la prétention en réduction du loyer prend fin soit lorsque le défaut est éliminé, soit lorsque le bail prend fin** (consid. 3.2.3).

#### Composition

Mme et MM. les Juges fédéraux

Hurni, Président, Rüedi et May Canellas.

Greffier : M. Esteve.

#### Participants à la procédure

1. A.,

2. B.,

tous deux représentés par Me Grégoire Rey, avocat,  
recourants,

contre

C. SA,

représentée par Me Christophe Gal, avocat,  
intimée.

#### Objet

bail à loyer; réduction du loyer,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 11 juin 2024 par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (C/4192/2021; ACJC/743/2024).

#### Faits :

A.

**A.a. Le 1er septembre 2014, A. et B. (ci-après conjointement: les locataires, les demandeurs ou les recourants) ont pris à bail un appartement de deux pièces et demie dans un immeuble sis à Genève dont C. SA (ci-après: la bailleuse, la défenderesse ou l'intimée) est devenue propriétaire.** L'appartement était occupé par A. (ci-après: le locataire principal) et son épouse.

Le loyer mensuel de l'appartement s'élevait à 1'200 fr., acomptes de charges en sus.

**A.b. À compter du 16 juillet 2020, le locataire principal s'est plaint auprès de la bailleresse d'émanations quotidiennes de fumée de tabac dans son appartement et des conséquences de celles-ci sur sa santé.** Il attribuait l'origine de ces émanations au nouveau locataire de l'appartement de l'étage inférieur dont il est avéré qu'il fumait régulièrement dans la cuisine de son logement, en présence de sa conjointe, également fumeuse.

Dans ce contexte, le locataire principal a fourni à la bailleresse des relevés de capteurs électroniques de particules fines faisant état de pics de mesures le matin, à midi et le soir. Par ailleurs, une analyse conduite par le Centre universitaire romand de médecine légale sur des capteurs de nicotine installés dans l'appartement a relevé une faible présence quantifiable de nicotine équivalente à une consommation passive inférieure à 0,2 cigarette par jour.

**Ensuite d'une première mise en demeure de la bailleresse et d'une vérification du fonctionnement du système de ventilation de l'appartement par un mandataire ayant conclu à une absence de défauts dudit système, le locataire s'est plaint, le 21 décembre 2020, de la persistance d'une odeur de tabac dans son logement. Il a alors mis une nouvelle fois la bailleresse en demeure d'intervenir, sous la menace d'une consignation de loyer, à laquelle il procédera finalement le 26 janvier 2021.**

**Le 31 janvier 2021, le locataire principal a informé la bailleresse de ce qu'il dormait depuis le 16 janvier 2021 à l'hôtel avec son épouse.**

Un second et un troisième mandataires sont par la suite intervenus dans l'appartement afin de procéder à des travaux sur le système d'aération, des défauts concernant des soupapes de ventilation ayant été constatés. **En dépit de ces interventions, le taux de nicotine et de particules fines relevés dans le logement n'a pas été réduit** (complètement d'office selon l'art. 105 al. 2 LTF).

**Le 19 mai 2021, les locataires ont pris à bail un appartement dans un autre immeuble. L'épouse du locataire principal déclarera, au cours d'une audience tenue le 30 novembre 2021, qu'avec son mari, ils n'avaient plus l'intention de revenir dans leur ancien appartement.**

**L'état des lieux de sortie du logement loué à la bailleresse est intervenu le 2 mars 2022.**

B.

**B.a. Après avoir obtenu, le 4 mai 2021, une autorisation de procéder, les locataires ont saisi le 3 juin 2021 le Tribunal des baux et loyers du canton de Genève. À leur dernier état, les conclusions des demandeurs s'élevaient à 94'338 fr. et portaient sur (1) la validation de la consignation de loyer, (2) la réduction du loyer à hauteur de 50 % du 16 juillet 2020 au 15 janvier 2021 et de 100 % du 16 janvier 2021 au 2 mars 2022 et (3) la condamnation de la bailleresse au versement ( i) de 50'000 fr., avec les intérêts correspondants, au titre de dommages-intérêts et ( ii) de 24'838 fr. au titre de frais de relogement.**

**Par jugement du 24 mai 2022, la juridiction de première instance a notamment réduit le loyer de 15 % du 16 juillet 2020 au 15 septembre 2021, en raison de la présence de nicotine, de particules fines et d'odeurs de cigarette constitutives d'un défaut de la chose louée, et ordonné la libération des loyers consignés à concurrence du différentiel de loyer reconnu, soit 2'520 fr.**

**B.b. Statuant sur appel des demandeurs et appel joint de la défenderesse, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé, par arrêt du 11 juin 2024, le jugement de première instance.**

**B.c. Contre cette décision, leur ayant été notifiée le 13 juin 2024, les demandeurs ont déposé le 16 août 2024 un recours en matière civile.** Ils concluent au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle décision. À titre subsidiaire, ils requièrent la réforme de l'arrêt querellé en ce sens que (1) le loyer de l'appartement litigieux soit réduit de 35 % du 16 juillet 2020 au 15 janvier 2021, puis de 100 % du 16 janvier 2021 au 2 mars 2022, (2) l'intimée soit condamnée à leur verser 15'000 fr. au titre de dommages-intérêts, avec les intérêts correspondants, (3) les loyers consignés soient "attribués" en conséquence et (4) l'intimée soit condamnée à leur payer les coûts de leur logement provisoire

jusqu'au 2 mars 2022, soit 24'838 fr.

L'intimée conclut au rejet du recours, tandis que la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Considérant en droit :

1.

Interjeté, dans le délai fixé par la loi (art. 100 al. 1 cum art. 45 al. 1 et art. 46 al. 1 let. b LTF), par les demandeurs, qui ont succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue par un tribunal supérieur statuant sur appel et appel joint en dernière instance cantonale (art. 75 LTF) dans une affaire de droit du bail à loyer (art. 72 al. 1 LTF) dont la valeur litigieuse dépasse 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est en principe recevable. Demeure réservée, à ce stade, la recevabilité des griefs invoqués par les recourants.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

S'agissant de l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2). Il ne suffit pas qu'une appréciation différente puisse être tenue pour également concevable, ou apparaisse même préférable (ATF 144 I 170 consid. 7.3; 140 III 167 consid. 2.1; arrêt 4D\_64/2021 du 8 décembre 2021 consid. 2.2).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de l'arrêt attaqué ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

2.2. Le Tribunal fédéral applique en principe d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié). Cela ne signifie pas que le Tribunal fédéral examine, comme le ferait un juge de première instance, toutes les questions juridiques qui pourraient se poser. Compte tenu de l'obligation de motiver imposée par l'art. 42 al. 2 LTF, il ne traite que les questions qui sont soulevées devant lui par les parties, à moins que la violation du droit ne soit manifeste (ATF 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2). Il n'est en revanche pas lié par l'argumentation juridique développée par les parties ou par l'autorité précédente; il peut admettre le recours, comme il peut le rejeter en procédant à une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4).

3.

**3.1. Les recourants font tout d'abord grief à l'instance précédente d'avoir constaté et apprécié de**

manière arbitraire les faits.

Ils avancent en substance que la cour cantonale:

- aurait retenu que la majorité des capteurs chimiques installés dans l'appartement n'avait révélé aucune donnée quantifiable de nicotine, ce qui aurait conduit les juges cantonaux à nier à tort la gravité du défaut. Or, le considérant de l'arrêt querellé auquel les recourants se réfèrent ne s'attache pas à déterminer la gravité du défaut de l'objet loué, le passage topique se limitant par ailleurs à un résumé des propos tenus par deux témoins, sans que l'instance précédente n'indique si elle tient leurs déclarations pour établies. **La cour cantonale a bien plutôt retenu à ce sujet que le taux de nicotine décelé était objectivement faible, ce que les recourants ne contestent pas;**

- aurait considéré à tort que l'appartement n'était pas inhabitable en omettant de prendre en compte la teneur excessive en monoxyde de carbone et en particules fines détectée dans l'appartement pour estimer la gravité du défaut. Or, la cour cantonale a appréhendé le défaut d'espèce dans sa globalité comme relevant de "désagréments liés à des émanations de fumée" et dûment pris en compte "[l]e caractère nocif intrinsèque de la fumée de tabac". Les recourants ne démontrent en outre pas qu'ils auraient valablement allégué et prouvé que les immissions de monoxyde de carbone et de particules fines d'espèce dénoteraient une nocivité plus importante de la fumée de tabac, apte à modifier l'issue du litige; et

- aurait omis de tenir compte, toujours pour apprécier la gravité du défaut affectant l'appartement, d'un certificat médical produit en appel. Or, les recourants ne démontrent aucunement en quoi le raisonnement de l'instance précédente - selon lequel cet élément factuel n'était pas pertinent car leur sensibilité personnelle ou leurs réactions spécifiques face aux nuisances ne peuvent justifier une réduction plus importante de loyer que celle qui leur a été accordée - serait arbitraire.

**Il appert de ce qui précède que les critiques des recourants sont de nature appellatoire et doivent de ce fait être déclarées irrecevables.**

3.2. Dans un second moyen déduit de l'interdiction de l'arbitraire, les recourants reprochent aux juges cantonaux d'avoir considéré qu'il se justifiait de limiter la durée de la réduction de loyer au 15 septembre 2021, premier terme de résiliation possible à compter de la signature, le 19 mai 2021, du nouveau bail des recourants dans un autre immeuble (cf. supra consid. A.b). Les recourants avaient déjà émis, devant l'autorité précédente, un reproche de cette nature à l'encontre de la solution identique préconisée par la juridiction de première instance.

3.2.1. Sans s'exprimer sur le grief d'arbitraire quant à la solution adoptée par le tribunal de première instance, la cour cantonale a motivé son adhésion à cette approche par le fait que les recourants n'avaient pas exposé la raison qui les avait conduits à maintenir le bail de l'appartement litigieux alors que le locataire principal n'avait plus la volonté d'occuper son ancien logement, ce qui ressortait du témoignage de son épouse.

3.2.2. Les recourants font valoir que ce raisonnement ne tiendrait pas compte de la situation du locataire principal, très affecté dans sa santé, et serait d'une rigueur excessive à son égard en ce qu'il exigerait de lui qu'il renonce à un logement avant d'emménager dans le suivant. En outre, les recourants prétendent qu'au regard de la teneur des témoignages du locataire principal et de son épouse et des dates auxquelles ces déclarations ont été recueillies, rien n'aurait permis à l'instance précédente de constater que la décision de ne plus réintégrer l'appartement litigieux était déjà prise le 15 juin 2021. Ils argumentent également qu'il serait insolite, du point de vue des droits du locataire en présence d'un défaut de la chose louée, d'exiger dudit locataire qu'il résilie son bail au motif que la bailleresse ne parvient pas à éliminer le défaut.

3.2.3. Le grief des recourants emporte la conviction, en tant qu'il met en relief une violation de l'art. 259d CO.

En effet, la durée pour laquelle une réduction de loyer peut être réclamée ressort de manière

**concordante des trois versions linguistiques de la norme susmentionnée** (en allemand: " vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels " et en italien: " a partire dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo "). Elle commence à la connaissance du défaut par le bailleur et se termine à l'élimination du défaut. Quand bien même cela n'a pas été exprimé dans le texte légal, il est évident qu'une créance qui n'existe pas ne peut pas être réduite. Aussi, comme la résiliation du contrat de bail entraîne l'extinction du droit d'user de la chose louée, ainsi que de l'obligation contractuelle correspondante de payer les loyers futurs, la fin des rapports contractuels met également un terme à la durée de la réduction du loyer (ATF 142 III 557 consid. 8.3.1 et les références citées).

**Le législateur a ainsi lié de manière étroite la réduction de loyer à l'élimination du défaut, la durée de la réduction correspondant au but de la prétention accordée par l'art. 259d CO, à savoir rétablir un équilibre entre le loyer et l'état de la chose louée** (ATF 142 III 557 consid. 8.3.3 et 8.3.4; 130 III 504 consid. 6.3 et les références citées).

**Dès lors que les faits destructeurs de la prétention en réduction de loyer résident limitativement dans l'élimination du défaut ou la fin effective du bail, c'est à tort que l'instance cantonale a considéré que les locataires n'avaient plus droit à une réduction de loyer à partir du moment où ils ont conclu un contrat de bail portant sur un nouvel appartement, étant rappelé encore que le bail n'a pas pris fin à ce moment-là et que les locataires demeuraient donc redevables du loyer de leur ancien appartement.**

La conception des juges cantonaux ne se concilie pas plus avec la réserve que la Cour de céans a déduite de l'art. 2 CC, en vertu de laquelle la protection de la confiance légitime du bailleur peut exclure une demande de réduction du loyer (cf. ATF 142 III 557 consid. 8.3.4; arrêt 4A\_320/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2.2). De fait, les locataires ont en l'espèce clairement exprimé à la bailleuse que le défaut les dérangeait et persisté à exiger la réduction de leur loyer tout au long de la procédure. **Le fait que les locataires n'aient pas "démonstré la raison qui les a conduits à maintenir le bail de l'appartement litigieux, qu'il[s] n'avai[en]t plus la volonté d'occuper" ne pouvait dans ce contexte faire naître chez la bailleuse la confiance justifiée que les locataires avaient renoncé à leurs prétentions ou que les loyers consignés ne seraient pas réduits. On peut d'ailleurs se demander si le raisonnement de la cour cantonale ne revient pas, comme l'expriment les locataires, à permettre au bailleur d'un objet défectueux d'exploiter la violation de ses obligations contractuelles en tirant avantage de la persistance du défaut dans le temps, ce qui serait contraire à la bonne foi** (cf. ATF 125 III 70 consid. 2a).

**Quoiqu'il en soit, par la solution qu'elles ont retenue dans le cas d'espèce, les juridictions cantonales ont fait fi de la lettre claire de la loi et consacré, ce faisant, un déséquilibre entre les prestations principales des parties, exigeant des locataires qu'ils paient un loyer ne correspondant pas à la valeur de l'objet loué.**

**Il y a par conséquent lieu de retenir qu'en l'absence d'élimination du défaut pendant la durée du bail, le droit des locataires à la réduction du loyer s'est éteint concomitamment aux rapports contractuels, le 2 mars 2022 (cf. supra consid. A.b), et non le 15 septembre 2021, comme établi par la cour cantonale.**

**Le recours doit donc être admis sur le point de l'échéance de la réduction de loyer.**

**3.3. En troisième et dernier lieu, les recourants se prévalent d'une violation du droit fédéral dont la motivation réside exclusivement dans l'indication des dispositions du Code des obligations qu'ils estiment enfreintes et dont l'application erronée découlerait selon eux "automatiquement" de la prétendue constatation arbitraire des faits.**

**Un tel procédé ne répond aucunement aux exigences de l'art. 42 al. 2 LTF et il n'y a partant pas lieu d'entrer en matière sur ce motif de recours.**

**4.**

**Au vu de ce qui précède, le recours sera partiellement admis, dans la mesure de sa recevabilité.**

**L'arrêt attaqué sera réformé en ce sens que (1) le loyer de l'appartement loué par les recourants à**

l'intimée sera réduit de 15 % du 16 juillet 2020 au 2 mars 2022, (2) l'intimée sera condamnée à rembourser aux recourants la somme de CHF 3'510 fr. correspondant à une réduction de 180 fr. par mois sur 19,5 mois (du 16 juillet 2020 au 2 mars 2022) avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 août 2021 (nouvelle échéance moyenne calculée sur la période allant du 26 janvier 2021 au 2 mars 2022, sachant que le point de départ des intérêts à compter d'une échéance moyenne n'est pas litigieux dans le cas présent), (3) la consignation de loyer opérée depuis le 26 janvier 2021 sur le compte no xxx auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire du canton de Genève sera validée et (3) il sera ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire du canton de Genève de libérer les loyers consignés sur le compte no xxx en faveur des recourants, à concurrence de 3'510 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 août 2021, en paiement de la dette résultant du ch. 2 précité, le solde revenant à l'intimée.

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires seront mis pour deux tiers à la charge des recourants, solidairement entre eux, et pour un tiers à la charge de l'intimée, tandis que les dépens seront compensés (art. 66 al. 1 et 5 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est partiellement admis, dans la mesure de sa recevabilité.

L'arrêt attaqué sera réformé en ce sens que:

1.1. le loyer de l'appartement loué par les recourants à l'intimée est réduit de 15 % du 16 juillet 2020 au 2 mars 2022,

1.2. l'intimée est condamnée à rembourser aux recourants la somme de 3'510 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 août 2021,

1.3. la consignation de loyer opérée depuis le 26 janvier 2021 sur le compte no xxx auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire du canton de Genève est validée, et

1.4. il est ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire du canton de Genève de libérer les loyers consignés sur le compte no xxx en faveur des recourants, à concurrence de 3'510 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 août 2021, en paiement de la dette résultant du ch. 1.2 ci-avant, le solde revenant à l'intimée.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis pour deux tiers (2'000 fr.) à la charge des recourants, solidairement entre eux, et pour un tiers (1'000 fr.) à la charge de l'intimée.

3.

Les dépens sont compensés.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 20 février 2025

Au nom de la I re Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Esteve