



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14139/2021

ACJC/1078/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 9 SEPTEMBRE 2024

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement du Tribunal des baux et loyers rendu le 14 juillet 2023 et intimée sur appel joint, représentée par Maître Diana ZEHNDER, avocate, MEYER & ZEHNDER, rue Ferdinand-Hodler 7, 1207 Genève,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ [GE],

Monsieur C_____, domicilié _____ (France) et

Monsieur D_____, domicilié _____ [VD],

Tous trois intimés et appelants sur appel joint, représentés par Maître Philippe EIGENHEER, avocat, DGE AVOCATS, rue Bartholoni 6, case postale, 1211 Genève 4.

EN FAIT

A. a. Par jugement JTBL/605/2023 du 14 juillet 2023, reçu le 17 juillet 2023 par A_____, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 2'000 fr. par mois, charges comprises, dès le 1^{er} octobre 2015, le loyer initial de l'appartement de 5 pièces situé au rez-de-chaussée de la villa sise chemin 1_____ no. _____ à E_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), ordonné à B_____, D_____ et C_____, dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force du jugement entrepris, de réparer la porte de douche, de refaire le mastic des verres et poser des joints dans la feuillure (sauf couverte) sur les menuiseries extérieures, réparer le radiateur et la turbinette dans la salle de bains et y installer une vanne thermostatique (ch. 2), réduit de 5% dès le 17 octobre 2018 et jusqu'à complète exécution des travaux le loyer de l'appartement litigieux (ch. 3), condamné B_____, D_____ et C_____ à restituer le trop-perçu de loyer découlant de la réduction de loyer octroyée sous chiffre 3 du dispositif à A_____ (ch. 4), validé la consignation de loyer opérée par A_____ auprès des Services financiers du Pouvoir judiciaire à partir du loyer afférent au mois de juillet 2021 (ch. 5), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée sous chiffre 3 du dispositif du jugement entrepris en faveur de A_____ et à concurrence du solde en faveur de B_____, D_____ et C_____ (ch. 6), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 7) et dit que la procédure était gratuite (ch. 8).

b. En substance, le Tribunal a tout d'abord constaté la nullité du loyer initial, en tant que celui-ci n'avait pas fait l'objet d'un avis officiel de fixation de loyer initial, malgré la pénurie de logements constatée dans le canton de Genève par le Conseil d'État en 2015. Le Tribunal a dès lors examiné les statistiques cantonales desquelles il est ressorti que le loyer litigieux – bien que nul – était conforme à celles-ci. Le loyer a ainsi été fixé à 2'000 fr. par mois.

Ensuite, le Tribunal a examiné l'existence de défauts de la chose louée. Il a tout d'abord constaté que B_____, C_____ et D_____ (ci-après : les bailleurs) avaient admis l'existence des défauts liés aux fenêtres ainsi qu'à la porte de la cabine de douche. Bien que l'existence de moisissures avait été contestée par les bailleurs, au motif que celles-ci étaient dues au comportement de A_____ (ci-après : la locataire), cette dernière était parvenue à démontrer l'existence des taches depuis le début du bail. Finalement, le Tribunal a également retenu l'existence d'humidité dans le logement ainsi qu'une température insuffisante en raison de l'état des fenêtres. Il n'a toutefois pas considéré que l'état des peintures pouvait être constitutif d'un défaut, dans la mesure où l'ampleur de l'effritement signalé n'avait pas pu être apprécié et que les travaux de peinture n'avaient pas été effectués par un professionnel du milieu. Il a par ailleurs constaté que la chaudière avait été récemment remplacée et que les inconvénients liés à son utilisation provenaient en

réalité d'un mauvais réglage et non d'un défaut de l'installation. Finalement, les mauvaises odeurs alléguées n'avaient pas été démontrées et l'état du jardin ne présentait pas un danger, étant toutefois rappelé que celui-ci ne faisait pas partie de l'objet loué. Ces derniers points ont donc également été écartés.

En conséquence, le Tribunal a ordonné l'exécution de travaux qui ne paraissaient pas disproportionnés compte tenu de la prochaine démolition de l'objet loué. Il a ainsi suivi les recommandations de l'Office des autorisations de construire (ci-après : l'OAC) qui préconisait l'exécution de travaux tendant à réduire les courants d'air et, par définition, l'humidité et la sensation de froid régnant dans le logement. Pour le surplus, il a ordonné la réparation de la porte de la douche de la salle de bains.

Finalement, compte tenu de ce qui précède, il a estimé à 5% la réduction de loyer à laquelle la locataire avait droit, dès le 17 octobre 2018, aux motifs que la température n'était insuffisante que durant l'hiver et n'était pas constante, que la moisissure n'était présente qu'à des endroits ponctuels et que la vétusté des locaux était connue de la locataire.

Pour le surplus, le Tribunal a constaté le respect des conditions nécessaires à la consignation du loyer aux termes de l'art. 259g CO.

- B.** a. Par acte expédié le 13 septembre 2023, A_____ (ci-après également : l'appelante) a formé appel du jugement précité. Elle a principalement conclu à ce que les chiffres 1, 3 et 4 de son dispositif soient annulés. Cela fait et statuant à nouveau, elle a conclu à ce que le loyer initial de l'appartement litigieux soit fixé à 1'800 fr., charges comprises, dès le 1^{er} octobre 2015 ; à ce que B_____, C_____ et D_____ soient condamnés à lui verser le trop-perçu de loyer depuis le début du bail, soit 200 fr. par mois plus intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2018 ; à ce que B_____, C_____ et D_____ soient condamnés à exécuter à leurs frais, dans les règles de l'art, outre les travaux auxquels ils ont été condamnés selon le jugement entrepris, les travaux relatifs au changement des fenêtres de tout le logement, à la suppression des causes d'humidité et de moisissure dans l'appartement, au nettoyage de toutes les moisissures et à la réfection des peintures du mur et des plafonds de tout l'appartement, à la réparation du système d'eau chaude et du chauffage, au remplacement de la cabine de douche, à la suppression des mauvaises odeurs et de l'eau sale dans la buanderie, à l'entretien régulier du jardin ainsi qu'à celui des parties communes de la maison ; à ce qu'il soit dit que le loyer mensuel de l'appartement litigieux est réduit de 50% dès le 16 octobre 2018 jusqu'à complète exécution des travaux et de 70% dès le 16 octobre 2021 jusqu'à complète exécution des travaux qui ont fait l'objet de la liste précitée. A_____ a également conclu à ce que B_____, C_____ et D_____ soient condamnés à lui restituer le trop-perçu de loyer découlant de la réduction de loyer, à ce que le jugement soit

confirmé pour le surplus et à ce que B_____, C_____ et D_____ soient déboutés de toutes autres ou contraires conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a reproché au Tribunal d'avoir violé le droit.

b. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 16 octobre 2023, B_____, C_____ et D_____ (ci-après également : les intimés) ont conclu sur appel principal à ce que A_____ soit déboutée de toutes ses conclusions, à ce que les loyers consignés soient libérés en leur faveur et à ce que celle-ci soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

Sur appel joint, ils ont conclu à ce que le jugement entrepris soit annulé; cela fait, à ce que A_____ soit déboutée de toutes ses conclusions, à ce que les loyers consignés soient libérés en leur faveur et à ce qu'elle soit déboutée de toutes autres ou contraires conclusions.

Sur appel joint, les intimés reprochent au Tribunal d'avoir violé les règles relatives à l'allégation des faits, en tant que les allégués relatifs à l'existence des défauts litigieux figureraient uniquement dans la requête en conciliation et non dans la demande au fond. Subsidiairement, alors que représentée par un avocat, l'appelante n'aurait pas respecté son devoir d'allégation, faute d'avoir réservé un moyen de preuve pour chaque allégué de fait.

Ils reprochent au Tribunal d'avoir violé les art. 258ss CO au motif que l'existence de vitrage simple faisait partie de l'état convenu de l'appartement et ne pouvait constituer un défaut de la chose louée.

L'appelante avait échoué à démontrer l'existence d'une température objectivement insuffisante qualifiable de *défaut de la chose louée* au sens de la jurisprudence constante rendue en la matière. De même, l'existence de moisissures n'avait pas été concrètement démontrée. La présence de moisissures avait encore moins été démontrée depuis l'origine du contrat de bail, contrairement à ce qui avait été retenu par le Tribunal.

Finalement, l'humidité présente dans le logement était exclusivement due au comportement de la locataire qui n'aérait pas suffisamment l'appartement, ce qu'avait confirmé le témoin F_____.

Pour le surplus, s'agissant des défauts liés aux fenêtres et à la porte de la douche, c'était à tort que le Tribunal avait soutenu que B_____ avait admis leur existence.

Faute de défauts, la consignation des loyers n'était pas justifiée.

c. Par acte expédié le 17 novembre 2023, l'appelante a répliqué sur appel principal, persistant dans ses conclusions, et répondu sur appel joint, concluant au rejet de celui-ci.

Elle a allégué des faits nouveaux liés à la démolition du couvert à voitures et à la persistance d'une température inférieure aux normes au sein du logement et produit des pièces nouvelles, soit trois clichés photographiques et cinq courriers échangés entre les conseils des parties, respectivement datés des 13, 24, 30 et 31 octobre 2023 et 2 novembre 2023.

d. Par courrier expédié le 21 décembre 2023, l'appelante, sans prendre de conclusions, a allégué des faits nouveaux, à savoir que l'appartement présentait une température insuffisante en raison d'un dysfonctionnement de la chaudière et que, dans le courant du mois de décembre 2023, des reflux des eaux avaient eu lieu dans la douche, le lavabo, les sanitaires et l'évier de la cuisine en raison de la présence d'un bouchon au niveau de la canalisation principale. Le problème avait été résolu grâce à l'intervention d'une entreprise mandatée par ses soins.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit divers clichés photographiques, ainsi que des courriers datés des 15 et 18 décembre 2023, des factures et un rapport des 15 juillet 2023 et 18 décembre 2023.

e. Le 5 janvier 2024, les intimés ont dupliqué sur appel principal et répliqué sur appel joint, persistant dans leurs conclusions.

Ils ont allégué un fait nouveau, soit l'entrée en force de l'autorisation de construire (APA 2_____) et produit un extrait SAD Consult ainsi que l'extrait de la Feuille d'avis officielle.

f. Par écritures du 19 janvier 2024, les intimés principaux se sont déterminés sur les faits nouveaux allégués par l'appelante en date du 21 décembre 2023 et ont conclu à ce que les allégués 7 et 8 soient déclarés irrecevables.

Ils ont contesté que la température du logement ait pu atteindre des niveaux insupportables et exposé, concernant les inondations alléguées dans le logement litigieux, qu'ils avaient répondu aux demandes de leur locataire contestant les conclusions du rapport de l'entreprise mandatée.

Ils ont produit des pièces nouvelles, soit des courriers des 20 décembre 2023 et 5 janvier 2024.

g. Le 12 février 2024, l'appelante a dupliqué sur appel joint, persistant dans ses conclusions.

Elle a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles, soit deux courriers des 18 septembre 2023 et 19 janvier 2024 adressés à l'Office des autorisations de construire.

Par courrier déposé au greffe de la Cour de justice le 23 février 2024, les intimés ont fait usage de leur droit inconditionnel à la réplique et persisté dans leurs conclusions.

h. Les parties ont été informées par plis séparés du 22 mars 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

i. Par courrier du 28 juin 2024, l'appelante a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles. Les intimés ont répliqué par courrier du 25 juillet 2024 sur la base de leur droit inconditionnel à la réplique.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. Le 1^{er} octobre 2015, A_____, locataire, et G_____, bailleresse, ont signé un contrat de bail portant sur la location d'un appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de la villa sise chemin 1_____ no. _____ au E_____, lequel avait été occupé jusque-là par la seconde, partie en maison de retraite

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an, du 1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016, renouvelable ensuite tacitement pour une durée indéterminée avec faculté de le résilier en respectant un préavis de trois mois pour la fin de chaque mois.

Le loyer a été fixé à 2'000 fr. par mois, charges comprises. Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été joint au bail.

b. La villa dans laquelle se trouve l'appartement a été construite en 1935 et se situe sur une parcelle de 2498 m² sise en zone villa.

La chaudière a été remplacée par une chaudière à gaz en 2016.

c. Lors de la signature du contrat de bail, il a été décidé que la locataire procéderait elle-même à la réfection des peintures et au débarras des meubles laissés sur place.

La locataire n'a pas fait appel à une entreprise professionnelle pour rafraîchir les peintures. Un ami s'en est chargé et a procédé au nettoyage des moisissures à l'aide d'un produit puissant avant d'apposer la peinture.

d. G_____ est décédée et a laissé pour héritiers B_____, C_____ et D_____.

Ces derniers ont signé une promesse de vente de la parcelle avec un promoteur immobilier dans le but de démolir les constructions existantes et de réaliser un projet de construction de 4 villas.

Ils en ont informé la locataire.

e. Le 16 octobre 2018, la locataire s'est plainte auprès de B_____ de moisissures sur les murs, du fait que le vent entrant par les fenêtres et qu'il faisait ainsi froid dans l'appartement en hiver, du fait que des pigeons avaient fait leur nid dans la toiture et l'obligeaient ainsi à nettoyer et du fait que la porte de douche tombait lors de chaque utilisation.

f. Le 10 mai 2021, elle s'est à nouveau plainte de plusieurs défauts affectant l'appartement, dont le mauvais état des fenêtres, la présence d'humidité, le manque d'isolation, les pannes d'eau chaude et de chauffage en hiver, la porte bricolée de la douche, la moisissure, le manque d'hygiène et de salubrité, le mauvais fonctionnement des évacuations d'eau laissant apparaître de mauvaises odeurs dans les canalisations, la présence potentielle d'amiante, le mauvais état du jardin, la présence d'un essaim d'abeilles et de nids de pigeons dans la toiture. Elle demandait que les défauts soient supprimés dans un délai de 30 jours.

g. Le 3 juin 2021, les membres de l'hoirie ont répondu à la locataire que des négociations étaient en cours en vue de la vente de la parcelle et que la maison était vouée à la démolition à court terme. Ainsi, il n'existait aucune raison d'engager des travaux. Concernant le jardin, ils ont précisé qu'il ne faisait pas partie du contrat de bail et qu'elle n'avait qu'un droit de jouissance à bien plaire et non-exclusif qui lui avait été accordé oralement.

h. La locataire a consigné les loyers dès le mois de juillet 2021.

i. Par requête déposée le 20 juillet 2021 par-devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarée non conciliée lors de l'audience du 18 novembre 2021 et portée devant le Tribunal le 17 décembre 2021, la locataire a conclu à ce que le Tribunal fixe le loyer à 1'800 fr. par mois, condamne les bailleurs à lui restituer la part de loyer versée en trop, soit 200 fr. par mois, plus intérêts à 5% dès le 1^{er} septembre 2018, valide la consignation de loyers, condamne les bailleurs à exécuter à leurs frais et dans les règles de l'art les travaux suivants : suppression des causes d'humidité et de moisissures, changement des fenêtres, nettoyage de toutes les moisissures et réfection des peintures des murs et plafonds, réparation du système d'eau chaude et de chauffage, remplacement de la cabine de douche, suppression des mauvaises odeurs et de l'eau sale dans la buanderie, entretien régulier du jardin et des parties communes. Elle a également conclu à ce que le Tribunal lui accorde une réduction de loyer de 50% dès le 16 octobre 2018 jusqu'à complète exécution des travaux et de 70% dès le 16 octobre 2021, condamne les bailleurs à lui verser la somme de 24'400 fr. représentant la somme due à titre de réduction de loyer du 16 octobre 2018 au 16 décembre 2021, sous réserve d'amplification, libère les loyers consignés en sa faveur à due concurrence et condamne les bailleurs à payer le montant d'une facture en 650 fr. de H_____.

A l'appui de ses conclusions, la locataire a notamment produit des photos et vidéos de l'appartement, des communs et du jardin.

Le numéro de cause C/14140/2021 a été attribué aux conclusions relatives à la fixation du loyer et le numéro de cause C/14139/2021 aux autres conclusions.

j. Par ordonnance du 18 janvier 2022, le Tribunal a ordonné la jonction des deux causes sous le numéro de procédure C/14139/2021.

k. Par mémoire réponse du 7 mars 2022, les bailleurs ont conclu à ce que le Tribunal déboute la locataire de ses conclusions.

Ils ont notamment allégué que la facture de 650 fr. avait été acquittée.

Ils ont produit un rapport de travail de l'entreprise I_____ SA confirmant une intervention sur la chaudière le 25 décembre 2021 et précisant que celle-ci n'était pas en panne mais avait été mise en position « manuelle », l'entreprise ayant remis le réglage automatique en marche.

l. Des audiences se sont tenues les 17 mai 2022, 6 septembre 2022, 28 février 2023 et 6 juin 2023.

La locataire a produit des pièces complémentaires, dont des courriels datés des 25, 26 et 27 décembre 2021 par lesquels elle avait informé les bailleurs d'une coupure d'eau chaude et de chauffage depuis le 24 décembre 2021. Elle a également produit un courrier de l'Office des autorisations de construire du 30 mai 2022 ordonnant aux bailleurs, dans un délai de 30 jours, de refaire le mastic des verres pour assurer une meilleure étanchéité des menuiseries extérieures, de poser des joints dans la feuillure, de réparer le radiateur et la turbinette dans la salle de bains et d'y installer une vanne thermostatique. Elle a ensuite produit un courrier du 24 février 2023 par lequel elle se plaint de nouveaux défauts (dysfonctionnement du four, du lave-vaisselle et de l'éclairage extérieur) et rappelle qu'elle souffre de coupures d'eau chaude et de chauffage constantes. Finalement, elle a produit des échanges de courriers entre les conseils des parties au sujet du défaut d'entretien du jardin (photos du jardin à l'appui) dans lesquels elle demande que des travaux soient entrepris, à défaut de quoi elle engagerait elle-même une entreprise pour ce faire, aux frais des bailleurs, produisant un devis d'un montant de 2'584 fr. 80 ainsi qu'un courrier dénonçant la situation au département concerné.

B_____ a déclaré qu'une demande d'autorisation de construire avait été déposée en mars 2022 en précisant que le projet de promotion immobilière existait depuis longtemps, avant le décès de feu G_____, selon D_____. Ils avaient informé la locataire de ce projet et l'avaient aidée à trouver un nouveau logement. Concernant les défauts invoqués, B_____ n'en avait pas contesté l'existence mais a confirmé qu'il lui paraissait disproportionné d'entreprendre les travaux sollicités compte tenu

de la prochaine démolition de la villa, notamment concernant les fenêtres et la cabine de douche. Il a précisé que ces défauts existaient déjà lors de la signature du contrat et déjà lorsque lui-même habitait l'appartement avec ses parents. Toutefois, en raison de ces défauts, le loyer avait été fixé à un niveau qui pouvait être qualifié de bas. Concernant le chauffage, il avait été constaté que la chaudière avait été mise en position manuelle et que la température avait été fixée à un niveau beaucoup trop élevé ce qui pouvait expliquer le problème de moisissures. Concernant ces moisissures, il avait indiqué à la locataire qu'elle devait les traiter.

La locataire a déclaré que lors de la signature du contrat B_____ lui avait dit que le loyer pouvait être fixé à 5'000 fr. par mois mais que si elle faisait rafraîchir la peinture et évacuait les meubles, le loyer serait fixé à 2'000 fr. par mois. En outre, elle avait accepté de s'occuper des travaux de conciergerie (nettoyage de la buanderie et des communs et entretien de la partie du jardin dont elle avait la jouissance). En contrepartie, on lui avait promis de changer les fenêtres étant précisé que celle de la cuisine avait déjà été remplacée. Elle a ajouté qu'il y avait des problèmes de chauffage car il faisait très froid vers 21h30 quand la chaudière réduisait le chauffage. L'entreprise qui était intervenue l'hiver dernier lui avait dit que les radiateurs étaient vétustes et qu'ils n'étaient pas entretenus et que la chaudière ne devrait pas réduire si bas le chauffage la nuit mais qu'il y avait un problème d'isolation. Finalement, elle a confirmé n'avoir entrepris aucune démarche pour se reloger.

H_____, ami de la locataire depuis 28 ans, a déclaré qu'il avait constaté la présence de moisissures, surtout vers les fenêtres, et l'absence de joints ou la présence de joints cassés. En outre, le vitrage était simple et il faisait ainsi forcément froid et humide. En hiver, sans un gros pull ou une veste, il était inconfortable de rester dans l'appartement. Il avait eu connaissance d'un problème avec le chauffage mais l'entreprise avait expliqué que ce dernier avait plutôt été éteint sans être en panne. Il n'avait constaté aucun problème dans la buanderie lorsqu'il s'y était rendu.

J_____, ami de la locataire, a confirmé que l'appartement était vétuste et que toute la propriété manquait d'entretien en général. La locataire l'avait informé à une reprise qu'elle subissait un problème de chauffage. Il avait également constaté la présence d'humidité sur les fenêtres. Il n'avait par contre pas constaté de problèmes de températures chez la locataire, notamment lors d'un Noël passé chez elle.

K_____, amie de la locataire, a déclaré qu'il faisait froid et humide chez la locataire et qu'il y avait des gouttelettes sur la fenêtre de la chambre de sa fille. Elle a confirmé que la porte de douche ne fonctionnait pas et que le jardin était partiellement en friche. Elle n'avait par contre pas vu de moisissures ni de dégradation des peintures.

L_____, voisine de la locataire, a déclaré que le jardin ne nécessitait pas d'entretien particulier.

F_____, architecte et fils de B_____, a déclaré qu'il convenait d'utiliser le bâtiment comme un bâtiment ancien, à savoir qu'il fallait le ventiler régulièrement car les pièces n'étaient pas ventilées mécaniquement.

Lors de la dernière audience, les parties ont procédé aux plaidoiries finales et ont persisté dans leurs conclusions, à l'exception de celle relative au paiement de la facture de 650 fr., prise en charge par les bailleurs.

La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

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).

La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC ; JEANDIN *in* Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, N 13 *ad* art. 308 CPC ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, compte tenu des conclusions prises devant le Tribunal, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté contre une décision finale de première instance, dans le délai utile de 30 jours et selon la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142ss, 145 al. 1 let. b, 308 al. 2 et 311 al. 1 CPC).

L'appel joint, introduit dans le délai de réponse de 30 jours dès réception de l'acte d'appel, est également recevable.

1.3 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable au sens des art. 29 ss Cst., le droit d'être entendu garantit notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toute argumentation présentée au tribunal et de se déterminer à son propos, que celle-ci contienne ou non des

nouveaux éléments de fait ou de droit, et qu'elle soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre.

La dénomination "droit à la réplique" ou "droit de répliquer" doit être comprise largement. Elle vise le droit conféré à la partie de se déterminer sur "toute prise de position" versée au dossier, quelle que soit sa dénomination procédurale (réponse, réplique, prise de position, etc.); même si le juge a renoncé à ordonner un nouvel échange d'écritures, il doit néanmoins transmettre cette prise de position aux autres parties (arrêts du Tribunal fédéral 5A_535/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.3; 8C_104/2012 du 26 juin 2012 consid. 3.1). Il appartient au tribunal de garantir dans tous les cas que le droit de répliquer puisse être effectivement exercé (arrêt du Tribunal fédéral 1C_142/2012 du 18 décembre 2012 consid. 2.4).

En effet, selon la jurisprudence, les parties possèdent un droit de réplique inconditionnel fondé sur l'art. 29 al. 1 et 2 Cst. et sur l'art. 6 CEDH, c'est-à-dire un droit inconditionnel de se déterminer sur tous les actes déposés par la partie adverse, si elles le désirent (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157, 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197, 133 I 100 consid. 4.3 - 4.7 p. 102 ss). Les parties possèdent ainsi un droit constitutionnel de se déterminer sur tous les actes de procédure, indépendamment du fait que ces actes contiennent des allégations nouvelles ou essentielles : c'est l'affaire des parties de décider si elles estiment nécessaire de déposer des observations ou non.

Le droit de réplique inconditionnel est, en principe, réputé observé lorsque les actes sont adressés aux parties pour information (prise de connaissance, orientation). Par cet envoi, elles obtiennent la possibilité de déposer d'éventuelles observations, ce qu'elles doivent toutefois faire immédiatement. Si elles ne le font pas, on considère qu'elles y renoncent (ATF 138 III 252 consid. 2.2, 133 I 98 consid. 2.2; voir aussi l'arrêt Joos contre Suisse du 15.11.2012 par. 30-32).

En l'espèce, les écritures responsives des parties sont toutes recevables, dans la mesure où elles respectent les délais judiciaires impartis ainsi que les principes liés au droit inconditionnel de répliquer selon les exigences de la jurisprudence fédérale précitée.

Toutefois, les écritures des 28 juin 2024 et 25 juillet 2024, respectivement expédiées par l'appelante et les intimés, sont irrecevables. En effet, les parties avaient été informées par plis du 22 mars 2024 de ce que la cause avait été gardée à juger. L'état de fait à la base du présent jugement a dès lors été figé à cette date et il ne pourra pas être tenu compte du contenu des écritures précitées.

Partant, elles seront déclarées irrecevables.

1.4 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi

d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1) ; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

2. 2.1 Tant l'appelante que les intimés ont allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 diligence (let. b).

Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, *op. cit.*, , N 6 ad art. 317 CPC).

L'admissibilité des *pseudo nova*, soit les faits et moyens de preuve qui existaient déjà au début des délibérations de première instance, est largement limitée en appel : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance s'il avait été diligent (ATF 143 III 42 consid. 4.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1). Le plaideur qui fait valoir des *pseudo nova* devant l'instance d'appel doit exposer précisément les raisons pour lesquelles il ne les a pas invoqués en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

2.2 En revanche, lorsque l'autorité d'appel a commencé les délibérations, les parties ne peuvent plus invoquer de faits ou moyens de preuve nouveaux, même s'ils remplissent les conditions de l'art. 317 CPC. Dans cette phase en effet, la matière du procès doit être fixée de façon définitive, en sorte que le tribunal délibère la cause sans retard et qu'un jugement puisse être rendu rapidement. Dans cette phase, il ne doit pas être possible de revenir à l'administration des preuves par l'invocation de *novas* et ainsi de provoquer l'interruption des délibérations. La phase des délibérations commence dès la clôture d'une éventuelle audience d'appel (cf. ATF 138 III 788 consid. 4.2) ou lorsque la juridiction d'appel annonce formellement qu'elle considère la cause en état d'être jugée et qu'elle passe désormais aux délibérations (ATF 142 III 413 in JdT 2017 II 153 consid. 2.2.5).

2.3 En l'espèce, la cause a été gardée à juger par le Tribunal en date du 6 juin 2023.

Par acte du 17 novembre 2023, l'appelante a tout d'abord allégué que le couvert à voiture avait été démoli en octobre 2023 et produit des clichés photographiques ainsi qu'un courrier adressé à ses bailleurs le 24 octobre 2023. Les pièces 25, 25bis et 28 sont recevables, en tant qu'elles concernent des événements intervenus à une date postérieure à la mise en délibération de la cause devant les premiers juges et

produites sans retard. Par ailleurs, ce fait a été admis par les intimés. Il est donc recevable et la pièce D produite par ceux-ci l'est également.

S'agissant de la voiture qui occuperait ce qui était auparavant l'emplacement de l'abri à voitures, la question de la recevabilité de cette allégation peut demeurer ouverte dans la mesure où cela n'a jamais été invoqué par l'appelante dans le cadre de la présente procédure.

Dans son courrier du 13 octobre 2023, l'appelante allègue avoir été dérangée par les nuisances provenant du chantier sans étayer ses propos, de sorte que cette pièce sera déclarée irrecevable.

Finalement, s'agissant de la mise en fonction du chauffage et des températures signalées par la locataire, les pièces 29 à 31 seront déclarées recevables, car postérieures à la mise en délibération de la cause devant les premiers juges.

L'appelante principale a par ailleurs allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles par acte du 21 décembre 2023. S'agissant de la température insuffisante relevée, le Tribunal a admis ce dernier point durant la période hivernale. Les clichés photographiques produits en pièces 32 et 33 font état du jour et de l'heure utiles, soit le 18 décembre 2023. Leur recevabilité sera dès lors admise. Le courrier du 28 décembre 2023 qui s'y réfère et la réponse des bailleurs en date du 19 janvier 2024 – pièce C – sont également recevables.

Concernant les reflux des eaux usées, la recevabilité des clichés photographiques non datés – produits en pièces 35, 36 et 40 – peut demeurer ouverte, car ce point n'est pas visé par la présente procédure. Le courrier du 15 décembre 2023 (pièce 38) est recevable, car postérieur à la mise en délibération du 6 juin 2023 par-devant les premiers juges. De même que les pièces 38, 39 et 41.

Toutefois, les allégués nos 7 et 8 – liés à la pièce 37 – concernant une intervention au mois de juillet 2023 ne sont pas recevables – pièce comprise – dans la mesure où les conditions de l'art. 317 CPC ne sont pas remplies.

Par acte du 5 janvier 2024, les intimés ont utilisé la première occasion possible pour alléguer l'entrée en force de l'autorisation de construire que l'OAC leur a délivrée et produit des pièces à cet égard. Le fait, comme les pièces, sont recevables, tout comme les courriers des 20 décembre 2023 et 5 janvier 2024 produits en date du 19 janvier 2024.

En outre, l'allégué 11 de l'acte du 12 février 2024 de l'appelante n'est pas recevable, ainsi que la pièce 42 qui s'y réfère, dans la mesure où les conditions de l'art. 317 CPC ne sont pas respectées. L'allégué 12 est nouveau ainsi que la pièce 43 qui s'y réfère, tous deux sont dès lors recevables. L'allégué 13 n'est pas recevable en tant qu'il n'est pas pertinent pour l'issue du présent litige et la question

de la recevabilité de la pièce 44 peut demeurer ouverte, dans la mesure où elle n'est pas déterminante.

Finalement, l'intégralité des allégués contenus dans le courrier de l'appelante du 28 juin 2024, ainsi que les pièces produites, ne sont pas recevables, indépendamment de la question de savoir s'il s'agit de vrais nova. Ceux-ci ont en effet été produits alors que la cause avait été mise en délibération le 22 mars 2024.

3. Premièrement, s'agissant de la fixation du loyer initial, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir fait fi de l'état de vétusté du logement litigieux et de son manque d'entretien. Il n'aurait pas pondéré les statistiques applicables à la situation concrète de l'appartement, qui justifiait, selon elle, que les montants soient revus à la baisse. Par ailleurs, la moyenne opérée par le Tribunal conférerait un poids injustifié aux valeurs ressortant des statistiques relatives à des biens loués à de nouveaux locataires, ce qui n'était selon elle pas justifié.

En revanche, selon les intimés, le Tribunal avait à raison fait abstraction de la vétusté du bien considéré, que la locataire connaissait dès sa prise de possession des locaux.

3.1 Lorsqu'il n'est pas possible de faire un calcul sur la base de la valeur de rendement, sans que le défaut des pièces nécessaires puisse être imputé au bailleur, il faut fixer le loyer initial admissible en tenant compte de toutes les circonstances (ATF 124 III 62 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1). Le juge peut notamment tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 *in fine* ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2).

Le juge dispose à cet égard d'une grande marge d'appréciation (art. 4 CC) (arrêts du Tribunal fédéral 4A_517/2014 déjà cité consid. 5.1 et 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2).

Les statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) peuvent être utilisées pour fixer le loyer initial, tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. Eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, la Cour considère qu'il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours (ACJC/684/2020 du 25 mai 2020 consid. 3.1 ; ACJC/1219/2016

du 19 septembre 2016 ; ACJC/702/2009 du 15 juin 2009 consid. 4 ; ACJC/954/2013 du 7 août 2013 consid. 2 ; ACJC/1500/2013 du 16 décembre 2013 consid. 6.1.2 ; ACJC/390/2015 du 30 mars 2015 consid. 6.1).

3.2 S'agissant du choix de la statistique à prendre en compte parmi celles établies par l'OCSTAT, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (ACJC/1303/2007 consid. 3.5 ; ACJC/812/2010 du 21 juin 2010 consid. 4.1.).

Le Tribunal fédéral a confirmé que cette pondération des statistiques genevoises n'était pas arbitraire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 5.2).

La vétusté et les éventuels défauts de l'objet loué n'ont pas à être pris en considération dans la fixation judiciaire du loyer (cf. ACJC/172/2018 du 12 février 2018 consid. 4.3). En effet, la vétusté d'un immeuble se reflète déjà dans l'année de construction de celui-ci, qui est prise en compte dans les statistiques des loyers (ACJC/897/2023 du 30 juin 2023 consid. 3.2.3).

3.3 En l'espèce, le Tribunal a procédé à une moyenne de deux statistiques publiées par l'OCSTAT, soit le loyer mensuel moyen en fonction du nombre de pièces, de la nature du logement et du statut du bail en mai 2015 pour des logements non neufs à loyer libre de 5 pièces loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois (2'382 fr.) (T 05.04.2.02) et le loyer moyen des logements à loyer libre de 5 pièces en cours des immeubles construits entre 1919 et 1945 situés hors de la Ville de Genève (1'805 fr.).

Ce procédé est conforme à la jurisprudence de la Cour de céans rendue en la matière. Par ailleurs, il est erroné de soutenir que la vétusté de l'immeuble n'a pas été prise en compte dans la fixation du loyer initial, puisque les secondes statistiques de l'OCSTAT prises en compte par le Tribunal tiennent expressément compte de l'année de construction de l'immeuble litigieux, soit entre 1919 et 1945.

Il se justifiait dès lors de tenir compte de la moyenne des deux statistiques précitées, soit 2'093 fr. 50 et de fixer le loyer mensuel initial à 2'000 fr. tel que l'a, à juste titre, retenu le Tribunal.

Partant, le jugement entrepris sera confirmé sur ce point.

- 4. 4.1.1** En deuxième lieu, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir appliqué de manière arbitraire l'art. 259d CO au motif qu'il aurait retenu un pourcentage de réduction excessivement bas, après avoir minimisé l'ampleur des défauts signalés. En effet, elle aurait démontré la persistance d'une température insuffisante dans le logement, au-delà de la période hivernale. Les problèmes d'isolation et de chaudière étaient à l'origine de la présence d'humidité excessive dans le logement, provoquant par ailleurs l'effritement de la peinture dans toutes les pièces de

l'appartement, contrairement aux suppositions du Tribunal. Ce dernier aurait d'ailleurs dû tenir pour crédibles les allégations concernant la présence de mauvaises odeurs, compte tenu de l'état de vétusté général de l'objet loué. Finalement, le manque d'entretien du jardin était patent, ce dont il devait être tenu compte, indépendamment du fait qu'il soit – ou non – compris dans le contrat de bail.

L'appelante soutient que le Tribunal aurait, à tort, écarté l'existence de plusieurs défauts litigieux, notamment s'agissant des températures inférieures dans le logement, alors que les témoins avaient été unanimes à ce sujet. La réapparition du problème signalé en octobre 2023 le confirmait d'ailleurs.

A l'inverse, les intimés invoquent une violation des art. 258ss CO car la locataire ne serait pas parvenue à prouver l'existence des défauts qui ont pourtant été admis par le Tribunal. Pour le surplus, le caractère vétuste du logement avait été constaté par l'appelante avant la conclusion du contrat de bail et celle-ci ne pouvait dès lors pas s'en prévaloir.

4.1.2 Dans le cadre de leur appel joint, les intimés soutiennent que le Tribunal serait passé outre une violation du fardeau de l'allégation par l'appelante (art. 221 CPC), dans la mesure où celle-ci aurait implicitement renvoyé à ses allégués contenus dans sa requête de conciliation. Ainsi, la demande introduite par-devant le Tribunal n'était pas suffisamment étayée concernant les allégués et les moyens de preuve, étant au surplus relevé que les pièces produites l'ont été en vrac.

4.2.1 Aux termes de l'art. 221 CPC, la demande introduite en procédure ordinaire contient la désignation des parties et, le cas échéant, celle de leur représentant (let. a), les conclusions (let. b), l'indication de la valeur litigieuse (let. c), les allégations de fait (let. d), l'indication, pour chaque allégation, des moyens de preuves proposés (let. e) ainsi que la date et la signature (let. f). Sont joint à la demande, le cas échéant, la procuration du représentant (let. a), le cas échéant, l'autorisation de procéder ou la déclaration de renonciation à la procédure de conciliation (let. b), les titres disponibles invoqués comme moyen de preuve (let. c) et un bordereau des preuves invoquées (let. d).

En revanche, en procédure simplifiée l'art. 244 al. 1 CPC prévoit que la demande – écrite d'après l'art. 130 CPC ou dictée au procès-verbal au tribunal – contient la désignation des parties (let. a), les conclusions (let. b), la description de l'objet du litige (let. c), si nécessaire l'indication de la valeur litigieuse (let. d) ainsi que la date et la signature (let. e). Sont par ailleurs joints à la demande, le cas échéant, la procuration du représentant (let. a), l'autorisation de procéder ou la déclaration de renonciation à la procédure de conciliation (let. b) et les titres disponibles présentés comme moyens de preuve (let. c) (art. 244 al. 2 CPC).

En procédure simplifiée, il n'est exigé ni bordereau, ni indication de l'invocation de ces pièces par rapport à des allégations précises, ce qui n'empêche évidemment pas qu'il soit préférable de les inventorier et de les numéroter, voire de les réunir en cahier ou onglet, en particulier lorsqu'elles sont nombreuses (TAPPY, *in* Commentaire romand du code de procédure civile, N 20 *ad* art. 244 CPC).

La maxime inquisitoire sociale s'applique conformément à l'art. 247 al. 2 CPC. Cette maxime a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Comme sous l'empire de la maxime des débats, applicable en procédure ordinaire, les parties doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès. Le tribunal ne leur vient en aide que par des questions adéquates afin que les allégations nécessaires et les moyens de preuve correspondants soient précisément énumérés. Mais il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative. Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [ci-après : Message CPC], FF 2006 6841, 6956 ch. 5.16 *ad* art. 242 et 243 avec référence à l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.211/2004 du 7 septembre 2004 consid. 2.1 ; cf. également sous l'empire de l'art. 274d al. 3 CO, l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2011 du 11 février 2014 consid. 4.4; ATF 141 III 569 consid. 2.3 et 3.1) (ACJC/129/2022 du 31 janvier 2022 consid. 3.1).

4.2.2 En l'espèce, les intimés se fondent sur l'arrêt du Tribunal fédéral ATF 141 III 569 du 16 décembre 2015 (notamment le considérant 3.2.3) pour soutenir qu'il n'appartenait pas au juge d'aller rechercher quelle pièce produite permettait de prouver la réalité d'un allégué.

Toutefois, ce raisonnement tombe à faux dans la mesure où les intimés invoquent à cet égard l'art. 221 CPC applicable à la procédure ordinaire, alors que la procédure applicable au cas d'espèce est la procédure simplifiée, comme l'a correctement retenu le Tribunal (considérant 3 du jugement entrepris).

Ainsi, peu importe que les pièces de l'appelante principale aient été produites « en vrac ». Les exigences de l'art. 221 CPC au sujet de la correspondance entre l'allégué de fait et le moyen de preuve ne sont pas applicables.

Par ailleurs, la requête de conciliation a été jointe au dépôt formel de la demande, accompagnée de la procuration, de l'original de l'autorisation de procéder et finalement, d'un chargé de pièces à l'appui des allégations exposées, conformément à l'art. 244 CPC.

Partant, c'est à raison que le Tribunal est entré en matière sur la demande compte tenu de la procédure applicable.

4.3.1 L'art. 256 al. 1 CO dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

Conformément aux art. 259a et 259d CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur, notamment, la remise en état de la chose pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 303).

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 (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2 ; 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2 ; ACJC/181/2010 du 15 février 2010 consid. 2 ; 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).

Un défaut doit être qualifié de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée sans l'exclure ou le restreindre complètement. L'usage de la chose louée demeure possible et peut être exigé du locataire. Celui-ci ne subit, en règle générale, qu'une diminution du confort. Il s'agit d'une catégorie "tampon" : est considéré comme défaut moyen tout défaut qui ne peut être rangé ni dans les menus défauts, ni dans les défauts graves en fonction des circonstances du cas concret (AUBERT, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^{ème} éd. 2017, N 41 *ad* art. 258 CO).

Le défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée. Tel est notamment le cas lorsque le défaut met en danger des intérêts vitaux, notamment la santé du locataire et de sa famille. Il en va de même lorsque le locataire ne peut pas faire usage de pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. S'agissant de baux immobiliers, un défaut grave existe si les locaux, biens qu'utilisables, le sont uniquement au prix d'inconvénients inadmissibles pour le locataire (AUBERT, *op. cit.*, N 40 *ad* art. 258 CO).

Le défaut peut être purement esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence extérieure de la chose louée corresponde à des standards normaux (ACJC/966/2012 du 29 juin 2012 consid. 4.2.1 et les références citées).

Lorsqu'un 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 (art. 259a al. 1 let. b et 259d CO).

D'autres facteurs tels que le lieu de situation de l'immeuble, les normes usuelles de qualité, les règles de droit public ainsi que les usages courants doivent être pris en considération, de même que le critère du mode d'utilisation habituel des choses du même genre, à l'époque de la conclusion du contrat (LACHAT, *op. cit.*, p. 259-260).

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). 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).

Il y a une part de subjectivité dans la perception du froid, liée aux caractéristiques propres à chaque individu. A cet égard, une personne dont la sensibilité au froid n'est pas hors du commun devrait pouvoir se tenir dans son logement sans avoir à revêtir des habits particulièrement chauds. La Cour de justice a estimé qu'il n'était pas normal pour un logement avec confort que la température ne soit que de 17 à 18 degrés, de sorte que les visiteurs doivent garder leur manteau ou leur veste. L'expérience générale de la vie enseigne qu'il s'agit là d'une température au-dessous de laquelle l'occupation d'un appartement est inconfortable, mises à part les périodes d'activités ménagères (ACJC/719/2002 du 31 mai 2002 consid. 3).

Dans un arrêt ACJC/469/2018 du 23 avril 2018 la Cour de céans a considéré que le fait qu'un précédent locataire n'ait pas rencontré un défaut signalé par un nouveau locataire ne peut suffire à retenir une faute concomitante imputable à ce dernier. En effet, il a été retenu que plusieurs paramètres, isolés ou couplés entre eux, étaient propres à modifier la situation de fait, soit les températures de l'appartement qui varie selon l'utilisation et/ou le fonctionnement de radiateurs, l'isolation thermique du bâtiment et/ou le système de ventilation mécanique dans l'immeuble et/ou dans l'appartement qui ont pu se dégrader dans le temps, l'utilisation de la cuisine ou de la salle de bain de même que la ventilation manuelle de l'appartement. A cet égard, il a été retenu qu'une fréquence d'aération inférieure au précédent locataire ne relève pas encore d'un usage de la chose louée non conforme au contrat et qu'il incombe au bailleur qui s'en prévaut de le démontrer (consid. 3.2.2).

4.3.2 En l'espèce, s'agissant de la porte de la cabine de douche, le Tribunal a à bon droit retenu l'existence d'un défaut sur la base des déclarations des intimés. En effet, les propos de B_____ sont sans équivoque, puisqu'il considère que des travaux de réparation n'avaient pas lieu d'être puisque la maison litigieuse serait prochainement démolie. Le défaut de la porte de la douche est ainsi admis, seul le

principe de l'exécution des travaux pour la réparer est contesté. Par ailleurs, l'existence de ce défaut a été confirmée par le témoin K_____.

Il en sera dès lors tenu compte dans le cadre de l'examen de la présente procédure d'appel.

Également, les déclarations des intimés concernant l'état des vitrages sont sans équivoque. Alors que la demande d'autorisation de construire avait été déposée au début de l'année 2022, le courrier de l'OAC est postérieur et relève des infiltrations d'eau par les fenêtres. Il confirme également des problèmes d'étanchéité en raison de la vétusté du mastic. D'ailleurs, la locataire s'est plainte à plusieurs reprises des températures insuffisantes durant les périodes hivernales et de la sensation d'humidité présente dans le logement. Le constat de l'inspecteur de l'OAC en matière d'étanchéité ne peut dès lors qu'être suivi par les juridictions civiles et il confirme l'existence d'un défaut à cet égard. Pour le surplus, les bailleurs ont déclaré ne pas vouloir intervenir sur les fenêtres car la maison litigieuse serait prochainement démolie.

Partant, la Cour de céans suivra le Tribunal sur ce point et admettra l'existence de ce défaut.

Concernant l'existence de moisissures dans le logement, la problématique est visible sur plusieurs des clichés photographiques produits par l'appelante. Leur existence est d'ailleurs confirmée par les intimés, au vu de leurs déclarations lors de l'audience de comparution personnelle des parties, mais également par plusieurs témoins. Finalement, il ressort des pièces produites par l'appelante que celle-ci s'est plainte de l'existence de traces de moisissures en octobre 2018 déjà.

Quant à l'origine du problème, les intimés ne démontrent pas qu'aucune trace de moisissure n'était présente avant l'entrée de l'appelante dans le logement litigieux et n'établissent pas en conséquence une faute concomitante de la locataire.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu l'existence de ce défaut depuis le début du bail.

Concernant les températures insuffisantes et la sensation d'humidité présente dans le logement, il est fait référence à un repas de Noël à l'occasion duquel des témoins n'auraient pas ressenti une sensation de froid dans le logement litigieux. Cependant, un témoin a constaté la présence de gouttelettes sur les fenêtres et il est ressorti de la procédure que le logement était humide provoquant notamment l'apparition de moisissures. En outre, s'agissant du critère du seuil de 18°C – permettant de définir si les températures relevées constituent une entrave grave à l'usage de la chose louée –, la locataire parvient à démontrer ses allégations par la production de pièces nouvelles (pièces 32 et 33) grâce à un relevé électronique qui affiche la date et

l'heure du relevé, soit le 18 décembre 2023, alors qu'un réglage de la chaudière avait eu lieu en 2021.

Dans la mesure où la température est inférieure à 18°C, la présence d'une température insuffisante dans le logement sera confirmée.

Cependant, contrairement à ce qu'allègue l'appelante, ce défaut est imputable au manque d'étanchéité des fenêtres. C'est ainsi à raison que le Tribunal a retenu que la température insuffisante était due à l'état des fenêtres et non à un défaut de fonctionnement de la chaudière.

S'agissant de cette dernière, l'appelante argue que le raisonnement du Tribunal tendant à dire que le mauvais fonctionnement de la chaudière n'est pas constitutif d'un défaut, ne serait pas « soutenable ». Toutefois, les intimés ont versé à la procédure le rapport établi par I_____ SA qui est intervenue en date du 25 décembre 2021 – ce qu'a confirmé l'appelante lors de son audition – duquel il ressort que la chaudière n'était pas affectée de défaut, mais était simplement mal réglée. Ainsi, le raisonnement de Tribunal sera confirmé par la Cour de céans.

Concernant les peintures, il ressort des pièces versées à la procédure que la peinture ne s'effrite qu'à de rares endroits. Il n'est par ailleurs pas démontré en quoi cela constituerait une entrave à l'usage de la chose louée.

S'agissant de la présence de mauvaises odeurs les allégations de l'appelante n'ont été confirmées par aucun des témoins entendus en procédure. Pour le surplus, la Cour de céans ne peut admettre l'existence de ces mauvaises odeurs alléguées au seul motif que cela serait « crédible » en raison de l'état de l'appartement, faute d'apport de preuve concrète à ce sujet. Il n'en sera dès lors pas tenu compte.

Finalement, concernant le jardin, c'est à juste titre que le Tribunal n'a pas retenu qu'il s'agissait d'un défaut de la chose louée, puisque celui-ci est mis à disposition de l'appelante à bien plaisir et ne fait par définition pas partie intégrante de la chose louée. Il n'en sera dès lors pas non plus tenu compte.

Pour le surplus, la vétusté du logement litigieux a été prise en compte dans le cadre de la fixation du loyer initial et la locataire a par ailleurs pu constater l'état du bien loué lors d'une visite des locaux antérieure à la conclusion de bail. Si la locataire a certes accepté de louer un appartement vétuste, il a été démontré que l'état des lieux s'est empiré au fil des années, de sorte que l'existence de défauts, dont la locataire s'est plainte en 2018 et 2021, doit être admise.

Ainsi, il a été tenu compte de tous les éléments présentant un caractère vétuste depuis l'origine du bail dans les développements qui précèdent et qui donneront lieu à l'octroi d'une réduction du loyer. C'est dès lors à juste titre que le Tribunal n'en a pas tenu compte davantage.

Pour le surplus, ces défauts avaient été signalés par la locataire par courrier du 10 mai 2021, et des travaux sollicités. Dans leur réponse, les intimés n'ont pas contesté l'existence même des défauts signalés, mais attiré uniquement l'attention de la locataire sur le fait que la démolition de la villa était prévue et qu'il ne se justifiait pas d'entreprendre les travaux requis. Ainsi, le Tribunal s'est fondé sur des éléments concrets ressortant des pièces versées à la procédure et les déclarations des parties et des témoins entendus. Le jugement sera ainsi confirmé sur la question de l'existence des défauts retenus, à l'exclusion des autres.

Faute pour les intimés d'avoir exécuté les travaux auxquels ils ont été condamnés par les premiers juges, la persistance de ces défauts sera naturellement retenue.

5. Les parties critiquent la quotité de la réduction octroyée.

5.1.1 Conformément aux art. 259a ss CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a), une réduction proportionnelle du loyer (let. b), des dommages-intérêts (let. c) et la prise en charge du procès contre un tiers (let. d).

La réduction du loyer se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires (LACHAT, *op. cit.*, p. 316).

Pour le calcul de la réduction du loyer, le juge procède en principe selon la méthode dite « proportionnelle ». Il compare l'usage de la chose louée, affectée de défauts, avec son usage conforme au contrat, exempt de défauts. En d'autres termes, il s'agit de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux, de rétablir l'équilibre des prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; 126 III 388 consid. 11c ; LACHAT, *op. cit.*, p. 315).

Ce calcul proportionnel n'étant pas toujours aisé, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1).

La réduction de loyer ne suppose pas que le défaut soit imputable au bailleur. Celui-ci doit réduire le loyer même lorsqu'il n'est pas responsable de la survenance du défaut (LACHAT, *op. cit.*, p. 304).

Les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO). Les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO.

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LACHAT, *op. cit.*, p. 316).

5.1.2 La chose est défectueuse lorsqu'elle ne présente pas une qualité que le bailleur a promise, ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en considération de son droit de recevoir la chose dans un état approprié à l'usage convenu, droit consacré par l'art. 256 al. 1 CO. La réduction du loyer suppose que l'usage de la chose soit restreint de 5% au moins ; une restriction de 2% est toutefois suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

De manière générale, les tribunaux suisses ont accordé des réductions de loyer oscillant entre 5% et 20% en cas de températures insuffisantes dans des locaux d'habitation (ATF 130 III 504 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 consid. 4.2 ; ACJC/38/2009 consid. 5.1).

Plus spécialement, les réductions suivantes ont été prononcées par la jurisprudence de la Cour de céans : 5% pour un manque d'étanchéité de la porte palière, le papier peint à refaire dans une pièce secondaire et des taches d'humidité dont l'étendue précise n'était pas connue (ACJC/1007/2009 du 7 septembre 2009) ; 5% pour des traces de moisissures dans une pièce sur quatre, sur des murs (ACJC/1846/2019 du 16 décembre 2019) ; 10% température insuffisante d'octobre à avril de chaque année (CJ GE 14.03.2005 n 290) ; 10% pour une température oscillant entre 16 et 18°C durant la saison froide (ACJC/290/2005 consid. 4).

5.2 En l'espèce, il ressort du jugement entrepris que les premiers juges se sont exclusivement concentrés sur la présence de moisissures dans le logement litigieux afin de fixer une réduction du loyer litigieux. Toutefois, ce raisonnement ne peut pas être suivi, dans la mesure où les autres défauts dont l'existence a été confirmée ci-dessus ont été intégralement ignorés par la décision attaquée.

Pourtant, il se justifiait de tenir compte des défauts liés aux fenêtres qui laissent manifestement passer l'air ce qui provoque l'apparition de gouttelettes. Le tout engendre une température insuffisante dans le logement, encore à ce jour. De même que les désagréments provoqués par le défaut lié à la porte de la cabine douche qui ne pouvait être fermée, ce qui engendre inévitablement des démarches supplémentaires de la part de la locataire qui n'aurait pas eu lieu d'être si la porte de la cabine de douche fermait correctement.

Partant, en application de la jurisprudence rendue en la matière par la Cour de céans, il convient de réformer le chiffre 3 du jugement entrepris et d'accorder une réduction de 10% de loyer à l'appelante, compte tenu de ce qui précède.

- 6.** Concernant l'exécution de travaux, les intimés soutiennent que le Tribunal aurait fondé son raisonnement sur une jurisprudence fédérale rendue dans le cadre d'une procédure non comparable au cas d'espèce. La question de la durée prévisible du bail aurait dû être prise en compte dans la détermination des travaux à exécuter, compte tenu des standards auxquels l'appelante pouvait prétendre dans un

appartement habitable. Ainsi, c'est à tort que le Tribunal s'était limité à reprendre le préavis de l'OAC et à ordonner l'exécution des travaux visés.

Selon les intimés, c'est à raison que le Tribunal avait appliqué par analogie la jurisprudence du Tribunal fédéral, relative à la question du caractère disproportionné des frais engagés en lien avec des prétentions en exécution de travaux.

6.1 Aux termes de l'art. 259a let. a CO, lorsqu'apparaissent des défauts qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il ne doit pas remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

Le locataire perd son droit à la remise en état de la chose lorsque la réparation du défaut est objectivement impossible, tel étant par exemple le cas si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (arrêt 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 4; LACHAT/RUBLI, *Le bail à loyer*, 2019, p. 307 n. 2.3; HIGI/WILDISEN, *in Zürcher Kommentar*, 5^e éd. 2019, N 10 *ad* art. 259b CO; TSCHUDI, *in Das schweizerische Mietrecht*, 4^e éd. 2018, N 10 *ad* art. 259b CO; ROY, *in Mietrecht für die Praxis*, 9^e éd. 2016, p. 245 n. 11.3.5.2). Le locataire peut alors prétendre à une réduction du loyer et, si l'impossibilité est due à une faute du bailleur, à des dommages-intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_291/2020 du 3 décembre 2020 consid. 5.1).

La remise en état des locaux n'apparaît pas possible lorsque l'immeuble est une vieille bâtisse destinée à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, lorsque le bailleur n'a pas de prise sur le défaut, ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (AUBERT, *op. cit.*, N 12 *ad* art. 259b CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne, 2011, N 48 *ad* remarques préliminaires aux art. 258-259i CO, p. 197). Il s'agit de cas qualifiés d'exceptionnels (AUBERT, *op. cit.*, N 12 *ad* art. 259b CO).

6.2 En l'espèce, le Tribunal a ordonné l'exécution des travaux tendant à la suppression des défauts retenus en mettant en balance l'intérêt de l'appelante principale à ne plus subir les conséquences liées à ces défauts et des intimés principaux en tant qu'ils ne devaient pas être condamnés à engager des frais disproportionnés compte tenu de la demande d'autorisation de construire qui est aujourd'hui entrée en force.

Les arguments de la locataire tendant à soutenir que la jurisprudence du Tribunal fédéral 4A_244/2009 du 7 septembre 2009 ne trouverait pas application dans le cas d'espèce ne convainquent pas. En effet, la question qui s'est posée dans le cadre de l'arrêt précité était celle de savoir s'il pouvait être exigé du bailleur de procéder à l'installation de double vitrage dans un immeuble qui était voué à la démolition.

Bien que cette jurisprudence ait été rendue spécialement dans un cas où les locataires se plaignaient de nuisances sonores, ces éléments n'empêchent pas l'application par analogie des principes dégagés par le Tribunal fédéral. En effet, la Cour de céans a eu l'occasion d'appliquer par analogie la jurisprudence fédérale précitée dans le cadre de plusieurs affaires (ACJC/1200/2017 du 25 septembre 2017 et ACJC/418/2023 du 27 mars 2023).

Par ailleurs, il ressort du courrier de l'OAC du 30 mai 2022 que les mesures préconisées tendent à la suppression de l'humidité et à empêcher la formation de moisissures. Qui plus est, la mise en place de mastic sur les verres des fenêtres et la pose de joints dans les feuillures rendent inévitablement le tout plus étanche. Les questions liées aux températures insuffisantes – compte tenu du bon fonctionnement de la chaudière qui a été constaté par des professionnels – en seront dès lors également réglées.

Finalement, l'appelante ne démontre d'une part pas en quoi ces travaux ne seraient pas suffisants, compte tenu du principe de proportionnalité et pas en quoi le raisonnement du Tribunal serait erroné.

La Cour de céans confirmera dès lors le jugement sur ce point également.

7. Finalement, les intimés ont contesté la validation de la consignation de loyers par le Tribunal et sollicité leur libération en leur faveur.

Toutefois, compte tenu de la solution retenue ci-dessus, soit l'admission tant de l'existence des défauts que de l'octroi d'une réduction de loyer, le grief des intimés est sans objet.

8. En application de l'art. 22 al. 1 LaCC, il ne sera pas perçu de frais judiciaires et il ne sera pas alloué de dépens.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 septembre 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/605/2023 du 14 juillet 2023 rendu par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14139/2021.

Déclare recevable l'appel joint interjeté le 16 octobre 2023 par B_____, C_____ et D_____ contre le même jugement.

Au fond :

Annule les chiffres 3 et 6 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ces points :

Réduit de 10% dès le 17 octobre 2018 et jusqu'à complète exécution des travaux visés sous chiffre 2 du dispositif du jugement attaqué le loyer de l'appartement de 5 pièces situé au rez-de-chaussée de la villa sise chemin 1_____ no. _____ au E_____.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence de la réduction octroyée ci-dessus en faveur de A_____ et à concurrence du solde en faveur de B_____, D_____ et C_____.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président ; Mesdames Pauline ERARD et Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges ; Madame Sibel UZUN et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs ; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.