

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14537/2016

ACJC/66/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 21 JANVIER 2019

Entre

Madame A _____ et **Monsieur B** _____, domiciliés route _____ (GE), appelants d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 mars 2018, comparant en personne,

et

Madame C _____, intimée, comparant par Me Lucien LAZZAROTTO, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 22.01.2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/243/2018 du 20 mars 2018, communiqué aux parties par pli du 22 mars 2018, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevable la conclusion nouvelle prise par C_____ dans sa réplique du 24 mai 2017 (ch. 1 du dispositif), a autorisé A_____ et B_____ à compenser le montant de 37'123 fr. 96 sur les loyers depuis le début du bail (ch. 2), a débouté A_____ et B_____ de leurs conclusions (ch. 3), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

Les premiers juges ont retenu que A_____ et B_____, locataires, n'avaient pas démontré l'existence de défauts dans la villa louée, de sorte qu'ils n'ont accordé aucune réduction de loyer.

S'agissant de la température de la villa, ils ont retenu que les locataires n'avaient apporté aucun relevé de température et que ces derniers avaient admis que la température au rez-de-chaussée était supérieure à 18 degrés et que la chaudière fonctionnait très bien.

Concernant les garde-corps sur les fenêtres du premier étage, les premiers juges ont considéré que la procédure n'avait pas permis de connaître leur hauteur. De plus, le fait que le garde-corps en place ne soit pas conforme aux normes actuelles découlant de la norme SIA 358 de 2010 ne constituait pas en soi un défaut auquel le bailleur devait remédier.

- B. a.** Par acte déposé le 7 mai 2018 au greffe de la Cour de justice, A_____ et B_____ (ci-après également : les locataires) forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation.

Principalement, ils concluent à ce qu'il soit ordonné à la bailleuse une production de chauffage égale ou supérieure à 18 degrés dans toutes les pièces habitables de la villa pour les mois d'automne et d'hiver, la mise aux normes de l'objet loué, à l'octroi d'une réduction de loyer de 50% pour les mois d'automne et d'hiver à compter du 15 janvier 2015 en raison du problème d'isolation thermique de la villa, respectivement de 15% du fait de la non-conformité des garde-corps aux normes actuelles.

Subsidiairement, ils concluent à la jonction de la cause avec celle portant le numéro C/1_____/2016 et à l'autorisation de compenser avec le loyer fixé par la procédure.

Les locataires font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu qu'ils avaient prouvé un défaut dans l'isolation thermique de la villa, ni obligé la bailleuse la mise en conformité aux normes des garde-corps des fenêtres du premier étage.

A l'appui de leur appel, ils ont produit le procès-verbal de constat sans les pièces jointes établi par D_____, huissier judiciaire, le 25 janvier 2017, qu'ils ont d'ores et déjà produit en pièce 10 devant le Tribunal, de sorte que cette pièce figure au dossier.

b. C_____ (ci-après également : la bailleuse) conclut, préalablement, à l'irrecevabilité des conclusions des appelants relatives à une obligation de chauffer la villa et en réduction de loyer. Principalement, elle conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement querellé.

c. Par réplique du 26 juillet 2018, les appelants ont reproché au Tribunal de n'avoir pas tenu compte du courrier de leur courtier en assurance, selon lequel, en cas de sinistre en rapport avec la non-conformité des garde-corps, l'assurance se rétracterait. Pour le surplus, ils ont persisté dans leurs conclusions.

A l'appui de leur réplique, ils ont produit à nouveau le procès-verbal de constat établi par D_____ le 25 janvier 2017 avec les pièces jointes, ainsi que le courrier de E_____, F_____ SA du 14 juillet 2016, d'ores et déjà produit sous pièce 5 devant le Tribunal, de sorte qu'il figure dans la procédure.

d. Par duplique du 4 septembre 2018, l'intimée a persisté dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 19 septembre 2018 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

C. Il résulte du dossier les faits pertinents suivants :

a. C_____ a acquis le 3 octobre 2001 les parcelles n^{os} 2_____ et 3_____ sises _____ (GE).

b. La parcelle de 1206 m² comporte une villa de cinq pièces avec un studio indépendant, un jardin, un cabanon, ainsi qu'un atelier situé au-dessus du garage.

c. C_____ a habité cette maison, avant de la mettre en location à plusieurs reprises à partir du 15 août 2008 pour un loyer mensuel de 10'000 fr. puis, à partir du 1^{er} mars 2011, pour un loyer de 8'500 fr. par mois.

d. De 2010 à 2014, la propriétaire a réalisé des travaux sur la villa pour un montant de 76'488 fr. 65 (réfection de la cuisine, remplacement du chauffage, réfection du carrelage de la salle de bains, remplacement et réfection des canalisations eaux usées / eaux claires, motorisation du portail).

e. Le 14 janvier 2015, A_____ et B_____, locataires, et C_____, bailleuse, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur la location de la villa en question.

f. Le bail à loyer a été conclu pour une durée de neuf ans, du 15 janvier 2015 au 14 janvier 2024.

A cette occasion, G_____ a représenté la bailleuse en agissant comme intermédiaire entre cette dernière et les locataires.

Une première version du contrat ne mentionnait que B_____ comme locataire. Une seconde version comporte le nom des deux locataires.

Le loyer annuel a été fixé à 63'000 fr., hors charges, soit 5'250 fr. par mois.

Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été remis aux locataires.

Une garantie de loyer de 15'750 fr. a été constituée auprès de 5_____.

g. L'article premier des clauses particulières du contrat de bail à loyer stipule que : *«les locataires déclarent bien connaître les locaux loués et les dépendances présentement mis à leur disposition et n'en pas demander une désignation plus complète; ils les acceptent pour la durée du bail dans l'état où ils les reçoivent et s'engagent à n'en pas faire un autre usage que celui pour lequel ils sont loués ni en modifier la distribution. Nonobstant cet Article 1 il a été convenu entre les parties que les locataires auront le droit d'entreprendre la rénovation de la toilette du rez-de-chaussée, de celle du premier étage, de sa salle de bains et de douche ainsi que du dressoir selon les plans préalablement approuvés par le bailleur. Les frais de cette rénovation seront avancés par les locataires et seront pris en charge par le bailleur, sous forme d'une franchise de loyers d'un montant forfaitaire de 4 mois pouvant s'étendre sur accord du bailleur à 5 mois de loyers maximum. Tout dépassement éventuel sera aux frais des locataires».*

h. Les locataires ont entrepris des travaux dans la villa concernée pour un montant total de 55'541 fr. 58.

i. Ils ont été dispensés du versement des loyers du 15 janvier au 15 juin 2015. Ils se sont ensuite acquittés des loyers de juillet, août et octobre 2015, puis ont cessé tout versement.

j. Le 4 février 2015, les locataires ont écrit à G_____ pour la tenir informée des travaux prévus. Ils indiquaient également qu'il y avait un problème au niveau du chauffage au rez-de-chaussée. La chaudière fonctionnait parfaitement, mais ils n'arrivaient pas à obtenir une température ambiante de plus de 19 degrés car, apparemment, de l'air entrainait depuis l'extérieur, soit par un trou derrière la cuisine, soit par le vide sanitaire.

Par courriel du 26 février 2016, G_____ a indiqué aux locataires que la bailleuse était d'accord de prendre à sa charge les travaux convenus dans le contrat de bail à loyer pour un montant de 26'250 fr. (soit cinq mois de loyers) et

des travaux supplémentaires pour un montant de 10'873 fr. 95 (isolation du plancher, réducteur de pression, portail et remplacement du lave-vaisselle), les montants étant compensés avec les loyers dus. Elle a précisé que les locataires restaient devoir le montant de 20'626 fr. 05 représentant les loyers jusqu'à mi-mars 2016.

k. Le 31 mai 2016, le conseil de la bailleresse a réclamé à B_____ le paiement des arriérés de loyers d'un montant de 47'250 fr. au 14 juin 2016, déduction faites des cinq mois de gratuité de loyers accordée, sous peine de lui faire parvenir une mise en demeure formelle au sens de l'art. 257d CO avec la menace de la résiliation du bail. Il a précisé que des travaux effectués sans l'accord de la bailleresse n'étaient pas susceptibles de fonder des prétentions financières.

Le 24 juin 2016, le conseil de la bailleresse a une nouvelle fois mis en demeure B_____ de régler la somme de 52'500 fr. sous menace de résiliation du bail.

l. Par courrier du 14 juillet 2016, E_____ a attiré l'attention des locataires sur la non-conformité des garde-corps des fenêtres au premier étage. Il leur était demandé de remédier à ce problème, afin d'éviter en cas de sinistre une rétractation de prise en charge de l'assurance. Le courrier mentionnait pour objet : «Police d'assurance RC Ménage I_____».

m. Par requête du 19 juillet 2016 déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission), déclarée non conciliée à l'audience du 3 octobre 2016 puis portée devant le Tribunal le 2 novembre 2016, les locataires ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne un calcul de rendement, principalement, fixe à 3'200 fr. par mois, charges comprises, le loyer, sous réserve d'amplification suite au calcul de rendement, condamne la bailleresse à rembourser le trop-perçu, la condamne à leur rembourser la somme de 37'123 fr. 95 au titre des travaux effectués et les autorise à compenser ce montant sur les loyers échus ou à échoir, leur octroie une réduction de loyer de 50% pour les mois d'octobre et novembre 2015 pour le problème d'isolation thermique, ordonne à la bailleresse de poser des garde-corps aux fenêtres du premier étage, leur octroie une réduction de loyer de 10% en raison de ce défaut dès le 15 janvier 2015 jusqu'à la pose des garde-corps, et les autorise à compenser les réductions de loyer susmentionnées sur les loyers échus ou à échoir.

A l'appui de leurs conclusions, les locataires ont notamment produit les factures relatives aux travaux.

n. L'affaire a été inscrite sous deux numéros de cause distincts, la requête en fixation du loyer initial sous le numéro C/1_____/2016 en procédure simplifiée et la demande en exécution de travaux, en réduction de loyer et en paiement sous le numéro C/14537/2016 en procédure ordinaire.

o. Par mémoire réponse du 12 décembre 2016 dans la cause C/14537/2016, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires, vu l'absence de défaut.

p. Le 3 février 2017, les locataires ont produits, comme pièce complémentaire, un procès-verbal de constat du 25 janvier 2017 établi par Me D_____, huissier judiciaire, indiquant que l'isolation de la villa n'était pas efficace, des filets d'air passant par l'encadrement de presque toutes les fenêtres ainsi qu'au fond des tiroirs et des placards de la cuisine, et que les murs donnant sur l'extérieur était glacés. Il a indiqué avoir dû garder sa veste durant la visite, la température étant «extrêmement froide» à l'intérieur. Lors de son passage, la chaudière était réglée sur 23 degrés, alors que les radiateurs de la villa n'étaient pas à cette température. L'huissier a fait remarquer dans son constat que la villa devait être destinée à un usage secondaire comme villa d'été, les isolations étant pratiquement inexistantes. Il a finalement mentionné que les barres extérieures de protection sur les fenêtres des chambres à l'étage étaient situées à une hauteur qui n'était plus conforme aux normes en vigueur.

q. Lors de débats d'instruction à l'audience du 17 mars 2017, à l'occasion de laquelle les deux causes ont été instruites, les locataires ont produit comme pièce complémentaire un courrier du 9 février 2017 mettant en demeure la bailleresse de faire réaliser les travaux listés avant le 29 mars 2017, à défaut de quoi ils consigneraient leur loyer.

Les parties ont sollicité une inspection locale, afin de déterminer le caractère luxueux du bien et la bailleresse a requis l'audition de G_____ sur l'intégralité des allégués de la réponse. Elle a également sollicité un délai pour produire les photos prises lors de l'état des lieux d'entrée, ce que le Tribunal a accordé.

Après ouverture des débats principaux, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Interrogé comme partie par le Tribunal, B_____ a déclaré qu'il avait appris un peu par hasard qu'il aurait dû recevoir un avis de fixation de loyer initial, en discutant avec un ami vers le mois de mars 2015, lorsqu'il avait commencé à avoir des soucis avec la bailleresse. Cet ami savait ce qu'impliquait l'absence d'un tel avis. Après discussion avec son conseil, B_____ a déclaré que finalement, l'entretien avec cet ami avait dû avoir lieu un an auparavant, avant d'aller à l'ASLOCA. Son conseil a précisé que le premier entretien avec son mandant avait eu lieu le 13 octobre 2016. Interrogé par le Tribunal, B_____ a déclaré avoir déjà loué un bien immobilier à Genève, à la route _____, pour lequel il avait reçu un avis de fixation de loyer et n'avoir jamais contesté le loyer. Sur question du Tribunal, il a indiqué avoir déjà intenté une procédure judiciaire en fixation du loyer, mais que les aspects juridiques avaient été traités par leur avocat. Le Tribunal a fait remarquer que l'accord trouvé entre les parties

mentionnait expressément que le loyer avait été fixé de manière consensuelle, de sorte que le bailleur était dispensé de remettre aux locataires un nouvel avis de loyer initial sur formule officielle.

Concernant la villa, dès qu'il avait emménagé avec A_____, ils avaient constaté qu'il faisait froid, que les murs étaient gelés et que les fenêtres étaient poreuses. Ils avaient essayé de trouver la cause du froid avant de se plaindre et avaient constaté qu'elle était due à l'état des fenêtres et à l'absence d'isolation du vide sanitaire. Ils s'étaient alors adressés à G_____ en février 2015. La bailleuse leur avait répondu qu'elle avait elle-même vécu dans la maison et qu'il n'y faisait pas froid. Ils avaient fait des travaux en juillet 2015 qui avaient permis d'atténuer le problème du froid sans le régler. Ils ne payaient par le loyer pour faire avancer les travaux, mais ils ne l'avaient pas consigné.

La bailleuse a déclaré qu'elle avait vécu dans la maison de 2001 à 2009 et n'avait jamais souffert du froid. Les deux locataires précédents ne s'étaient jamais plaints non plus. Le chauffage avait été remplacé entièrement avant l'entrée des locataires précédents. Ce n'était que lorsqu'elle avait un peu insisté pour obtenir le paiement des loyers que les locataires s'étaient plaints de ce problème de chauffage.

r. Le 17 mars 2017, les locataires ont déposé une demande de récusation à l'encontre de la juge saisie des causes.

s. Par ordonnance du 20 mars 2017, le Tribunal, par appréciation anticipée des preuves déjà administrées, a jugé inutile de procéder à l'inspection locale et à l'audition de G_____, a clôturé la phase d'administration des preuves à réception des pièces supplémentaires de la bailleuse et a imparti un délai pour le dépôt des plaidoiries écrites.

t. Le 24 mars 2017, la bailleuse a produit des photos de la villa prises lors de l'état des lieux d'entrée.

u. Le 5 mai 2017, les locataires ont déposé leurs plaidoiries finales. Ils ont conclu à l'apport de la cause C/4_____/2014, à une inspection locale et à l'audition de témoins, soit de G_____ et de «l'ami qui les avait renseignés sur leurs droits». Ils ont persisté dans leurs conclusions pour le surplus. Ils ont allégué qu'ils ne considéraient nullement que l'affaire n'était pas en état d'être jugée et se bornaient en conséquence à revenir sur les faits évoqués lors de l'audience du 17 mars 2017, expliquant en quoi ils reprochaient à la juge président lors de l'audience d'avoir excédé les pouvoirs qui lui étaient conférés. Leurs conclusions en travaux et en réduction de loyer n'avaient par ailleurs fait, selon eux, l'objet d'aucune mesure d'instruction. Dans le cadre de l'ancienne procédure en fixation du loyer initial (C/4_____/2014), celle-ci était venue se greffer à une première procédure déjà pendante, soit une demande en paiement liée à un problème de défaut de la chose

louée. Les locataires étaient alors assistés par l'ASLOCA et leur avocate avait relevé une informalité sur l'avis de fixation du loyer initial en ce sens qu'il n'était pas motivé. Ils s'étaient laissés guider par leur avocate et, à aucun moment, la question de la non-notification d'un avis ne s'était posée. Ils n'avaient donc eu aucune connaissance du caractère obligatoire d'un avis de fixation et des conséquences de l'absence de notification d'un tel avis.

A la même date, la bailleuse a déposé ses plaidoiries finales et a persisté dans ses conclusions.

v. Le 23 mai 2017, les locataires ont produit, comme pièce complémentaire, les devis de l'entreprise J_____ SARL des 14 et 15 mai 2017 d'un montant de 71'020 fr. 90 concernant des travaux d'isolation et de peinture de la villa, de 17'431 fr. 20 pour les mêmes travaux mais dans le studio indépendant et de 38'593 fr. 34 pour la réfection des portes et des fenêtres.

w. Le 24 mai 2017, la bailleuse a déposé une réplique, précisant qu'elle n'avait pas acquiescé à la prétention en paiement des locataires portant sur la somme de 37'123 fr. 95. Le montant correspondait aux cinq mois de gratuité de loyer accordés par la bailleuse. Elle a soutenu ne pas avoir attribué aux locataires un budget en francs, mais une gratuité de loyer dont la valeur était dépendante du loyer fixé, cas échéant par le Tribunal. Les locataires ayant admis s'être acquittés que de trois mois de loyer depuis le début du bail, ils restaient largement débiteurs de la bailleuse, de sorte qu'aucune condamnation en paiement ne pouvait être prononcée. La cause était en état d'être jugée.

x. Le 29 juin 2017, Le Tribunal de première instance a admis la requête de récusation et a annulé tous les actes d'instruction faits dans la cause C/14537/2016 (ch. 3 du dispositif).

Saisie d'un recours de la bailleuse, la Cour a, le 30 novembre 2017, annulé le point 3 du dispositif de l'ordonnance du 29 juin 2017 concernant l'annulation des actes d'instruction et a rejeté le recours pour le surplus.

Par ordonnance du 1^{er} février 2018 prononcée par la chambre du Tribunal nouvellement chargée des causes, la reprise de la procédure a été ordonnée et les causes ont été gardées à juger.

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_72/2007 du 22 août 2007 consid. 2; 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

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; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

1.2 En l'espèce, les appelants ont conclu devant le Tribunal à ce que l'intimée soit condamnée à leur rembourser la somme de 37'123 fr. 95.

Indépendamment des autres conclusions en réduction de loyer et en travaux, la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte.

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

Bien qu'intitulé recours, celui-ci sera traité comme un appel conformément à la jurisprudence, ce que l'intimée ne conteste pas.

L'appel ayant été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 145 al. 1 let. a et 311 al. 1 CPC), il est ainsi recevable.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd., 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

- 2.** Dans le cadre de leur appel, les appelants ont notamment conclu, principalement, à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse une production de chauffage égale ou supérieure à 18 degrés dans toutes les pièces habitables de la villa pour les mois d'automne et d'hiver, à la mise aux normes de l'objet loué, à l'octroi d'une réduction de loyer de 50% pour les mois d'automne et d'hiver à compter du 15 janvier 2015 en raison du problème d'isolation thermique de la villa, respectivement de 15% du fait de la non-conformité des garde-corps aux normes actuelles. Subsidiairement, ils ont notamment conclu à la jonction de la cause avec celle portant le numéro C/1_____/2016.

2.1 Selon l'art. 317 al. 2 CPC, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies (let. a) et si la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, op. cit., n. 10 ad art. 317 CPC).

Selon l'art. 227 al. 1 CPC, la demande peut être modifiée si la prétention nouvelle ou modifiée relève de la même procédure et que la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention (let. a) ou que la partie adverse consent à la modification de la demande (let. b).

2.2 Les conclusions susmentionnées des appelants sont irrecevables, dans la mesure où elles sont nouvelles en appel et où elles ne reposent pas sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux, contrairement à ce qu'impose l'art. 317 al. 2 CPC. Les appelants n'indiquent d'ailleurs aucun fait ou moyen de preuve nouveau.

3. Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir refusé de se rendre sur place afin de constater eux-mêmes les défauts.

3.1 La preuve a pour objet les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC). Toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile (art. 152 CPC).

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst), en particulier le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les réf.). L'autorité a l'obligation, sous l'angle du droit d'être entendu, de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2, JdT 2000 I 130; 121 I 306 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_403/2007 du 25 octobre 2007 consid. 3.1).

Le juge peut renoncer à une mesure d'instruction pour le motif qu'elle est manifestement inadéquate, porte sur un fait non pertinent ou n'est pas de nature à ébranler la conviction qu'il a acquise sur la base des éléments déjà recueillis (arrêt du Tribunal fédéral 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 3.1 et réf. citées).

3.2 En l'espèce, l'inspection locale requise n'aurait pas permis de recueillir des éléments supplémentaires par rapport à ceux qui figurent déjà dans la procédure au vu du dossier, en particulier au sujet des défauts allégués de sorte qu'elle n'était pas de nature à ébranler la conviction acquise par le Tribunal.

Au vu de ce qui précède, ce grief sera rejeté.

4. Les appelants font grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu qu'ils avaient prouvé l'existence d'un défaut dans l'isolation thermique de la villa. Selon eux, l'huissier judiciaire avait constaté la non-production de chaleur malgré le thermostat de la chaudière sur une température de 23 degrés.

Ils font également valoir que le Tribunal a violé la loi en n'obligeant pas l'intimée à rendre conformes aux normes les garde-corps des fenêtres du premier étage. Ils avaient produit à cet égard un courrier de leur courtier en assurance, selon lequel, en cas de sinistre en rapport avec la non-conformité des garde-corps, l'assurance se rétracterait.

4.1 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 et une réduction proportionnelle du loyer, pour autant que le bailleur ait eu connaissance du défaut.

L'art. 259g CO prévoit en outre que le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut peut consigner son loyer, moyennant qu'il fixe préalablement un délai raisonnable au bailleur pour remédier au défaut, et qu'il l'avise de son intention de procéder à la consignation de ses loyers à échoir si sa mise en demeure ne devait pas être suivie d'effet.

Le locataire ne peut exiger la remise en état des locaux que si elle apparaît possible, ce qui n'est pas le cas lorsque l'immeuble est une vieille bâtisse destinée à une prochaine démolition ou à une rénovation complète, ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (LACHAT, *Le bail à loyer*, 2008, p. 251 et réf. citées).

Pour le calcul de la réduction du loyer, on procède en principe selon la méthode dite «proportionnelle». On 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. 257).

Comme ce calcul proportionnel n'est 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).

Le locataire qui entend se prévaloir des art. 258 ss CO doit prouver l'existence du défaut (LCHAT, op. cit., p. 248).

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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2; 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 s.; HIGI, Zürcher Kommentar, n° 28 ad art. 258 CO; ACJC/181/2010 du 15 février 2010, consid. 2).

D'autres facteurs tels que les normes usuelles de qualité (y compris les normes techniques du droit de la construction) - étant précisé que les normes SIA ne sont pas d'application immédiate dans les rapports de bail -, 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 (ACJC/1089/2017 consid. 3.1.4, LCHAT, op. cit., p. 217-218, note n. 13 et réf. citées).

Le locataire doit compter, selon le cours ordinaire des choses, avec la possibilité de certaines entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose qui ne constituent pas un défaut. En revanche, si l'entrave est plus importante et sort du cadre raisonnable des prévisions, elle devient un défaut (ACJC/1089/2017 consid. 3.1.4, SJ 1985 p. 575).

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 (LCHAT, op. cit., p. 249).

La pratique reconnaît au juge un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de réduction du loyer (LCHAT, op. cit., p. 258).

Même si elles ne font pas l'objet d'un accord exprès, certaines propriétés doivent être considérées comme convenues entre les parties parce qu'objectivement et typiquement nécessaires vu le caractère de la chose louée. Ainsi, les locaux d'habitation doivent offrir une protection suffisante contre les éléments de la nature (vent, pluie, etc.) et être suffisamment chauffés. La chose louée ne doit en aucun cas mettre en danger la vie et la santé de ses occupants (moisissures, humidité trop élevée, etc.; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 20 ad art. 256 CO; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 4A_174/2009 du 8 juillet 2009).

En principe, une température de 18 degrés 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/659/2013 consid. 7.2,

ACJC/290/2005 consid. 4; arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 15 décembre 1992, publié in CdB 1995 p. 121; arrêt de la Cour du 29 février 1988, publié in MP 1988 p. 10; LCHAT, op. cit., p. 220).

4.2 En l'espèce, concernant la température de la villa, les appelants ont soutenu ne pas réussir à obtenir une température plus élevée que 19 degrés au rez-de-chaussée, le premier étage étant suffisamment chauffé et la chaudière fonctionnant bien. L'huissier judiciaire a constaté que la température était froide au rez-de-chaussée, des filets d'air pouvant être ressentis autour des fenêtres.

De son côté, l'intimée a fait valoir avoir habité la villa plusieurs années sans avoir rencontré des problèmes de chauffage. Il en est de même, selon elle, des deux locataires précédant les appelants. L'intimée a également allégué avoir entrepris des travaux sur la chaudière avant l'emménagement des appelants.

Comme l'ont retenu les premiers juges, même si l'huissier judiciaire a eu froid lors de sa visite, les conditions dans lesquelles a été effectuée cette visite ne sont pas connues, ni celles prévalant dans la maison préalablement à sa visite. Les appelants n'ont apporté aucun relevé de température pris conformément à l'usage ni aucune autre preuve à l'appui de leurs allégations. Enfin, ils ont admis que la température au rez-de-chaussée est supérieure à 18 degrés.

En conclusion, c'est à raison que les premiers juges ont retenu que les appelants n'avaient pas démontré l'existence d'un défaut relatif à la température de la villa et qu'ils n'ont accordé aucune réduction de loyer sur ce point.

4.3 Concernant les garde-corps sur les fenêtres du premier étage, le courrier du courtier en assurance requérant la mise en conformité faute de quoi l'assurance pouvait ne pas les indemniser en cas de sinistre, n'est pas suffisant pour admettre l'existence d'un défaut de la chose louée. En effet, l'assurance elle-même ne s'est pas prononcée sur le sujet.

Même si la norme SIA 358 de 2010 applicable depuis la même année pose certaines exigences en matière de hauteur de garde-corps, le fait qu'aujourd'hui le garde-corps en place n'est pas conforme aux normes actuelles, ne constitue pas en soi un défaut en matière de bail à loyer auquel le bailleur doit remédier.

En effet, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'indiquer qu'une installation qui n'est plus conforme ne constitue pas en soi un défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid 3.3). Et, les appelants n'allèguent pas que les garde-corps auraient déjà été non conformes lors de l'édification de la villa.

Par conséquent, à l'instar des premiers juges, il y a lieu de considérer que les garde-corps ne présentent pas de défaut auquel le bailleur doit remédier.

4.4 Pour toutes ces raisons, les appelants ont échoué à démontrer l'existence de défauts dans la villa concernée, alors qu'ils supportent le fardeau de la preuve. Aucune réduction de loyer ne saurait dès lors leur être accordée.

En conclusion, ils seront déboutés de leurs conclusions et le jugement entrepris sera confirmé.

- 5.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais 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 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 7 mai 2018 par B_____ et A_____ contre le jugement JTBL/243/2018 rendu le 20 mars 2018 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14537/2016-1-OOD.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER et Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.