

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15487/2013

ACJC/1699/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 19 DECEMBRE 2016**

Entre

**A**\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (GE), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 octobre 2015, comparant par Me Frédéric HENSLER, avocat, Grand-Rue 25, case postale 3200, 1211 Genève 3, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

**Monsieur B**\_\_\_\_\_ **et Madame C**\_\_\_\_\_, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), intimés et appelants sur appel joint, comparant tous deux par Me Thierry STICHER, avocat, place des Eaux-Vives 8, case postale 3796, 1211 Genève 3, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 21.12.2016.

---

## **EN FAIT**

- A.** Par jugement JTBL/1160/2015 rendu le 29 octobre 2015, notifié aux parties par pli du 3 novembre 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a ordonné à A\_\_\_\_\_, bailleresse, d'exécuter les travaux de réinstallation d'un système d'accès à l'immeuble par digicode ou interphone (ch. 1 du dispositif), réduit de 20%, sur une période de 5 mois, le loyer de l'appartement loué à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève (ch. 2), réduit de 8% supplémentaires, du 6 juin 2013 et jusqu'à complète exécution des travaux mentionnés au chiffre 1 du dispositif ci-dessus, le loyer des époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ch. 3), ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence des réductions octroyées sous chiffres 2 et 3 ci-dessus en faveur de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, et à concurrence du solde en faveur de A\_\_\_\_\_ (ch. 4), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et dit que la procédure était gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu qu'étaient constitutifs de défauts de la chose louée les pannes anormalement fréquentes de l'ascenseur, les coupures d'alimentation de l'eau chaude, la suppression du code d'accès à l'immeuble et le manque d'entretien général de l'immeuble, qui avait provoqué l'accumulation de poubelles et l'apparition de vermine. La suppression du digicode de l'entrée devait être réparée par le rétablissement de celui-ci ou la pose d'un interphone. Quant aux autres défauts retenus, la bailleresse y avait remédié, si bien qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution d'autres travaux.

La durée pendant laquelle les défauts ci-dessus avaient perduré étant difficile à établir, le Tribunal a retenu une période moyenne de 5 mois et a alloué une réduction de loyer de 20% sur cette période. Quant à la suppression du digicode, elle justifiait une réduction complémentaire de 8%.

La consignation ayant été valablement exécutée, elle devait être validée et la libération des fonds consignés devait être ordonnée en mains des locataires à concurrence des réductions accordées, le solde revenant au bailleur.

- B. a.** Par acte expédié au greffe de la Cour de justice le 4 décembre 2015, A\_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation. Elle a conclu principalement à ce qu'il soit dit qu'il n'existe aucun défaut dans l'immeuble sis \_\_\_\_\_, que la consignation de loyer n'est pas valable, qu'il soit ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de libérer en ses mains les loyers consignés et que les époux B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ soient déboutés de toutes leurs conclusions.

En substance, la bailleresse se plaint d'une violation de l'art. 8 CC et de l'art. 259a CO et d'une appréciation incorrecte et arbitraire des moyens de preuve.

---

Les premiers juges avaient admis à tort l'existence d'un défaut lié aux pannes de l'ascenseur et au problème de distribution d'eau chaude; ceux-ci devaient être considérés comme des entraves mineures inhérentes à l'usage de la chose louée, les juges n'ayant pas pris suffisamment en considération l'ancienneté de l'immeuble et la modicité du loyer. La présence d'un code d'accès n'était pas garantie par le bail; sa suppression était justifiée par des actes de vandalisme réalisés par des proches des intimés et n'entravait en rien l'usage des locaux par les habitants; il ne s'agissait donc ni d'une qualité promise ni d'une qualité sur laquelle les intimés pouvaient compter. Quant au manque d'entretien des parties communes, il n'avait été que provisoire et était dû aux actes de vandalisme et au comportement récurrent de certains locataires de l'immeuble. L'arbitraire reproché consistait, pour les juges, à avoir admis l'imprécision et la contradiction des témoignages, tout en se fondant sur ces mêmes témoignages pour admettre l'existence des défauts finalement retenus.

**b.** Dans leur réponse expédiée le 13 janvier 2016, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (ci-après : les locataires ou les intimés) ont conclu, sur appel principal, au déboutement de l'appelante et, sur appel joint, à la modification du chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris en ce sens qu'une réduction de loyer de 40% devait être ordonnée sur une période de 29 mois.

En substance, ils contestent toute violation dans l'appréciation des preuves, les témoins entendus et les pièces versées à la procédure ayant permis de retenir l'existence des défauts retenus par les premiers juges; la faiblesse prétendue du loyer n'atténuait en rien la question des défauts affectant l'objet loué, tout comme l'ancienneté du bâtiment qui ne saurait justifier des pannes d'ascenseur ou d'eau chaude. La présence d'un digicode dans l'immeuble était une qualité promise puisqu'un interphone l'équipait à la conclusion du bail; en outre, l'accès d'un immeuble par interphone ou digicode constituait, selon l'expérience générale de la vie, une prestation élémentaire. Le jugement, sur appel principal, devait donc être confirmé.

Sur appel joint, les intimés, se référant à la casuistique, ont estimé qu'une réduction de l'ordre de 40% devait être allouée sur une période de 29 mois, soit jusqu'au 29 octobre 2015, date du jugement de première instance, l'état d'entretien de l'immeuble laissant toujours à désirer.

**c.** Dans sa réponse à l'appel joint du 15 février 2016, l'appelante a conclu au déboutement des intimés et à leur condamnation à une amende pour plaideurs téméraires en vertu de l'art. 128 al. 3 CPC.

**d.** Le 14 mars 2016, les parties ont été avisées que la cause était gardée à juger, les intimés n'ayant pas fait usage de leur droit de répliquer sur appel joint.

**C.** Les éléments suivants sont ressortis de la procédure :

**a.** Selon contrat du 12 février 1993, B \_\_\_\_\_ et C \_\_\_\_\_, en qualité de locataires, et A \_\_\_\_\_, en qualité de bailleresse, ont convenu de la location d'un appartement de 4 pièces au 7<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Genève.

Le bail était convenu pour une durée initiale d'une année, débutant le 1<sup>er</sup> mars 1993 et échéant le 28 février 1994. Il s'est ensuite tacitement renouvelé.

Le loyer a été fixé en dernier lieu au montant annuel de 13'296 fr., charges non comprises.

**b.** Pour des motifs sécuritaires, le digicode placé à l'entrée de l'immeuble et vandalisé a été supprimé au mois de mars 2013 et a été remplacé par la remise aux habitants d'une clé codée.

Une clé a été remise à la Poste au mois d'avril 2013 pour que le courrier puisse être distribué dans l'immeuble. A compter du 1<sup>er</sup> février 2014, la porte de l'immeuble a été laissée ouverte le matin pour permettre l'accès aux boîtes aux lettres sans clé ou code.

**c.** Le 3 mai 2013, les locataires se sont plaints auprès de la régie des désagréments liés à la suppression du digicode et aux difficultés rencontrées par la Poste pour distribuer le courrier, faute pour cette dernière de disposer d'une clé d'accès à l'immeuble.

Ils ont également relevé les carences du service de conciergerie, qui n'était que très partiellement assumé; l'ascenseur était dépourvu de lumière depuis le mois d'avril 2013; les ordures non débarrassées s'entassaient dans le local à poubelles et de fréquentes coupures d'eau chaude survenaient depuis 6 mois.

Il était demandé que des mesures soient prises pour remédier à ces divers points.

**d.** Par courriers des 7 et 14 mai 2013, la bailleresse a contesté que les poubelles n'étaient pas vidées et que la distribution des envois postaux ne pouvait être effectuée, la Poste ayant accès aux boîtes aux lettres; les coupures d'eau chaude – rencontrées dans ce seul logement – nécessitaient qu'un plombier intervienne sur place pour vérifier le branchement du lave-linge; un nouveau concierge avait été engagé; trois concierges s'étaient déjà succédés auparavant en raison du comportement inadéquat de certains locataires à leur égard; quant au plafonnier de l'ascenseur, il nécessitait d'incessants changements d'ampoules attribués aux occupants de l'immeuble.

**e.** Le 21 mai 2013, la bailleresse s'est plainte du refus des locataires d'accepter l'intervention d'un plombier aux dates proposées entre le 17 et le 24 mai 2013.

**f.** A la fin du mois de mai 2013, les parties se sont également opposées, suite au changement de régie intervenu au 31 mai 2013, à propos de l'occupation de trois

---

caves par les intimés et du paiement du loyer et charges des mois de mai et juin 2013.

**g.** Par courrier du 6 juin 2013, les locataires se sont opposés à la restitution des trois caves qu'ils occupaient. Ils se sont par ailleurs plaints des défauts suivants :

- l'ascenseur était en panne depuis le 2 juin 2013 et était dépourvu de lumière depuis le mois de mars 2013;

- d'innombrables coupures d'eau chaude survenaient, à raison d'un week-end sur deux en moyenne;

- la suppression du digicode avait empêché le facteur d'accéder aux boîtes aux lettres de l'immeuble pendant trois semaines; la solution était peu commode pour recevoir des visites, nécessitant de se déplacer jusqu'à la porte d'entrée pour leur ouvrir;

- l'immeuble était sale et les poubelles s'accumulaient; une légère amélioration était relevée depuis la mi-mai 2013, l'immeuble restant insalubre.

La suppression de ces défauts était demandée avec effet au 21 juin 2013, faute de quoi le loyer serait consigné.

**h.** Le 10 juin 2013, le poste de police de \_\_\_\_\_ est intervenu au \_\_\_\_\_ suite à une plainte de A\_\_\_\_\_ pour des dommages occasionnés à l'immeuble; des coups avaient été donnés dans l'ascenseur; la personne, objet de la plainte, a été identifiée comme étant l'ami d'une locataire, et a admis qu'il avait dû tirer sur la porte de l'ascenseur restée coincée; aucun dommage n'avait été constaté et aucune suite n'avait été donnée.

**i.** Par avis officiels notifiés le 20 juin 2013, la bailleuse a résilié le bail des locataires, avec effet au 31 juillet 2013, au motif de leur violation du devoir de diligence, leur manque d'égards envers le voisinage et du fait qu'ils avaient volontairement détérioré l'immeuble.

Ces congés ont été déclarés inefficaces par jugement définitif du Tribunal des baux et loyers rendu le 29 octobre 2015 (JTBL/1161/2015), faute d'avoir été précédés d'un avertissement écrit remplissant les conditions posées par l'art. 257f al. 3 CO.

**j.** Le 27 juin 2013, les locataires ont consigné le loyer du mois de juillet 2013 sur le compte \_\_\_\_\_ ouvert auprès des Services financiers du pouvoir judiciaire.

**k.** Par requête déposée le 8 juillet 2013, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en validation de consignation, en exécution de travaux et en réduction de loyer.

---

Ils ont conclu à être autorisés à consigner le 100% du loyer et charges depuis le mois de juillet 2013 et jusqu'à complète suppression des défauts, à ce que la bailleuse soit condamnée à exécuter des travaux visant à réparer l'ascenseur et le système de production d'eau chaude, remettre en place un système d'accès par code ou par interphone, procéder au nettoyage régulier et suffisant de l'immeuble et rétablir la lumière au 7<sup>ème</sup> étage, à être autorisés à procéder à l'exécution des travaux si la bailleuse ne les avaient pas exécutés 10 jours après l'entrée en vigueur d'une décision en force, à l'octroi d'une baisse de loyer de l'ordre de 40% dès le 6 juin 2013 et jusqu'à suppression définitive des défauts, à ce que la libération des loyers consignés soient ordonnée en leur faveur à due concurrence et au déboutement de la bailleuse.

En sus des défauts allégués dans leur courrier du 6 juin 2013, les locataires réclamaient que la lumière dans le couloir du 7<sup>ème</sup> étage soit rétablie, alléguant qu'elle ne fonctionnait plus depuis le 24 juin 2013.

La cause a été portée par les locataires devant le Tribunal des baux et loyers le 15 octobre 2013, n'ayant pu être conciliée lors de la tentative de conciliation du 20 septembre 2013.

I. Dans sa réponse du 3 février 2014, A\_\_\_\_\_ a conclu à la libération en sa faveur des loyers et charges consignés dès le mois de juillet 2013 et au déboutement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

En substance, elle a contesté l'existence des défauts allégués soulignant que les photographies jointes à la demande dataient du mois d'avril 2013, période où le vandalisme a sévi suite à la démission du concierge et où une vidéosurveillance avait été mise en place pour identifier les perturbateurs. Seule la famille B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ se plaignait de l'état de l'immeuble et du manque d'eau chaude; lorsqu'un problème survenait, le service technique intervenait au plus vite, notamment pour changer les ampoules du 7<sup>ème</sup> étage.

Etaient jointes à la demande deux attestations de D\_\_\_\_\_ et de l'ancien concierge E\_\_\_\_\_ : le premier y indique avoir refusé de reprendre la conciergerie de l'immeuble en raison des problèmes rencontrés avec la famille B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (poubelles pas rangées, coups de pieds dans l'ascenseur, lampes cassées dans l'ascenseur et le couloir du 7<sup>ème</sup> étage, porte d'entrée démontée); le second avait pour sa part résilié son contrat reprochant à la famille B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de l'avoir empêché de faire correctement son travail et de salir volontairement les sols après ses passages dans l'immeuble.

Une intervention de la Police le 10 juin 2013 avait été nécessaire en raison des coups portés dans l'ascenseur par l'un des amis des filles B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_; plainte pénale avait été déposée au début de septembre 2013 pour dommage à la propriété. Les locataires ne pouvaient donc prétendre à l'existence de défauts dont ils étaient responsables de la survenance.

---

**m.** Lors de l'audience des débats du 10 avril 2014, C\_\_\_\_\_ a confirmé avoir rencontré, depuis environ un an à un an et demi les problèmes suivants : fréquentes coupures d'eau chaude, manque de nettoyage des parties communes, poubelles pas sorties pendant trois à quatre semaines, suppression du code d'entrée et son remplacement par des clés, installation d'une caméra de surveillance dans le hall d'entrée; le facteur ne pouvait plus accéder aux boîtes aux lettres pendant plusieurs semaines et le courrier devait être prélevé directement au local de poste; l'éclairage sur le palier du 7<sup>ème</sup> étage était en panne depuis plus de huit mois et ne fonctionnait toujours pas de manière satisfaisante.

Elle a contesté que sa famille ou des personnes proches de son entourage se soient rendues coupables de détérioration de l'immeuble ou de la porte de l'ascenseur; elle ne rencontrait aucune difficulté avec ses voisins.

La bailleuse, représentée par la régie F\_\_\_\_\_ chargée de la gérance de l'immeuble depuis le 1<sup>er</sup> juin 2013, a indiqué que depuis cette date, les problèmes soulevés par les locataires n'existaient plus; elle n'avait reçu aucune plainte concernant l'ascenseur; aucun autre locataire ne s'était plaint concernant la distribution du courrier; un plombier était intervenu concernant les coupures d'eau chaude dont le rapport ne concluait à aucun problème de distribution d'eau chaude chez les locataires; un électricien avait été mandaté à plusieurs reprises pour le luminaire (néon) du palier du 7<sup>ème</sup> étage et avait constaté que cet éclairage avait été volontairement cassé. Entre le mois de mars et l'été 2013, plusieurs changements de concierges étaient intervenus; depuis août ou septembre 2013, la conciergerie était assurée par G\_\_\_\_\_.

**n.** Par ordonnance du 16 avril 2014, le Tribunal des baux et loyers a fixé aux parties un délai au 16 mai 2014 pour produire des pièces complémentaires et ordonné l'audition de douze témoins.

Les locataires ont produit un bon d'exécution daté du 20 novembre 2013 émis par F\_\_\_\_\_ à l'attention de l'entreprise H\_\_\_\_\_ pour réparer une fuite survenue dans le logement le 19 novembre 2013.

La bailleuse a, de son côté, produit diverses factures de l'entreprise I\_\_\_\_\_ concernant la fourniture de matériel de conciergerie début septembre 2013, de l'entreprise de maintenance OTIS pour des interventions sur l'ascenseur lors de trois pannes survenues les 6 juin, 29 juin et 15 octobre 2013, de l'entreprise J\_\_\_\_\_ pour la pose d'un nouveau vase d'expansion et le remplacement de la pompe primaire dans la chaufferie le 21 novembre 2013, de l'entreprise K\_\_\_\_\_ – ferblanterie pour le remplacement d'un tronçon de conduite d'eau hors d'état le 23 octobre 2013 et la repose d'une nouvelle tuyauterie suite à une fuite d'un surpresseur hors-service le 18 novembre 2013, un rapport établi par L\_\_\_\_\_ le 20 juin 2013 attestant qu'après contrôle des installations sanitaires dans la chaufferie, les installations sanitaires équipant le logement de B\_\_\_\_\_ et

---

C\_\_\_\_\_ fonctionnaient correctement (aucun manque d'eau chaude n'était constaté; trois anomalies constatées, soit deux réducteurs de pression vétustes et une fuite sur les soupapes de sécurité du bouilleur) et diverses recherches de logement pour les locataires.

**o.** Trois témoins ont été entendus le 4 septembre 2014.

M\_\_\_\_\_, agente immobilière auprès N\_\_\_\_\_ (N\_\_\_\_\_), a indiqué que cette dernière avait été mandatée par la bailleresse pour examiner les possibilités de travaux de remise en état de l'immeuble et pour assurer le service d'immeuble; elle avait été informée de problèmes de pannes récurrentes de l'ascenseur, qui n'avait toutefois pas besoin d'être remplacé; les pannes étaient en partie liées à un problème mécanique et en partie dues au fait que les locataires bricolaient eux-mêmes les portes de l'ascenseur en cas de pannes; elle avait constaté que la lumière à l'intérieur de l'ascenseur était régulièrement et volontairement endommagée par des inconnus; l'ascenseur était souillé par des crachats ou de l'urine; un chauffagiste avait été mandaté suite à des problèmes d'eau chaude chez certains locataires; au début du mandat de N\_\_\_\_\_, l'immeuble était mal entretenu; le concierge avait été changé avec une augmentation du temps de travail; il y avait eu ensuite une « valse » des concierges, personne ne voulant s'occuper de cet immeuble en raison de nombreuses incivilités (crachats, entreposage des sacs poubelles en dehors des containers); la période sans concierge n'avait pas excédé une semaine à 10 jours pendant laquelle il avait pu y avoir un problème d'accumulation des sacs poubelles; diverses plaintes de locataires des 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages lui étaient parvenues concernant le comportement de la famille B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ (menace de détérioration du véhicule du propriétaire, serrure d'une porte palière collée); aucun problème d'accès à l'immeuble n'avait existé pour les locataires qui disposaient d'une clé; pendant quelque temps, le facteur n'avait pu accéder à l'immeuble avant qu'une clé ne lui soit remise; les portes de l'ascenseur étaient endommagées à plusieurs étages sans que les dégâts puissent être attribués à une personne en particulier.

O\_\_\_\_\_, ex-petit ami de P\_\_\_\_\_, la fille des locataires, a déclaré que l'ascenseur tombait régulièrement en panne, plusieurs fois par an; les pannes de l'éclairage de l'ascenseur et des paliers de certains étages étaient régulières et assez longues; lors de l'incident du mois de juin 2013, il avait été accusé à tort par les nettoyeurs d'avoir cassé l'ascenseur, alors qu'il n'avait occasionné aucun dégât, s'étant contenté de toquer sur l'ascenseur alors en panne; la Police ne lui avait infligé aucune amende ni contravention. La porte d'entrée de l'immeuble était restée fermée à clé pendant une période assez longue, sans interphone; pour entrer, il fallait téléphoner aux locataires. Pendant une assez longue période, les poubelles n'étaient pas évacuées et débordaient du local-poubelles faisant apparaître de la vermine jusque vers l'entrée de l'immeuble; l'entretien général de l'immeuble laissait à désirer pendant une assez longue période; il avait constaté à

---

plusieurs reprises un manque d'eau chaude dans le logement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et, à d'autres occasions, l'eau était bouillante.

Q\_\_\_\_\_, locataire au 6<sup>ème</sup> étage, a confirmé que l'ascenseur était victime de pannes à répétition et ne fonctionnait correctement que depuis quelques mois; il avait constaté que les gens s'amusaient à cracher sur les portes intérieures de l'ascenseur et que l'ampoule du plafonnier était très souvent cassée. Il avait constaté de fréquents changements de concierges; les parties communes étaient nettoyées une fois par semaine, mais l'état général n'était pas satisfaisant. Certains locataires déposaient leurs poubelles à l'extérieur des conteneurs, qui s'étaient accumulées pendant la période où il n'y avait plus de concierge; des cafards sortaient alors du local-poubelles. En 2013, à deux ou trois reprises, il n'y avait eu ni eau chaude, ni chauffage. Il n'avait jamais vu personne de la famille B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ commettre des dégâts ou incivilités dans l'immeuble. Il n'y avait pas de problème d'éclairage sur les paliers du 6<sup>ème</sup> étage, ce qui n'était pas le cas dans les étages inférieurs où les ampoules étaient en panne ou cassées. Pendant la période durant laquelle l'accès à l'immeuble n'était possible qu'avec une clé, le facteur ne pouvait y accéder, avec des problèmes de factures pendant environ un mois et demi.

**p.** Trois témoins ont été entendus le 20 novembre 2014.

R\_\_\_\_\_, locataire au 8<sup>ème</sup> étage, s'est souvenue qu'en 2013, l'ascenseur tombait fréquemment en panne, à une dizaine de reprises; la situation était rentrée dans l'ordre. En fin d'année 2013, pendant une certaine période, il y avait eu des problèmes d'entretien de l'immeuble, qui était sale; le local-poubelles débordait, car les conteneurs n'étaient pas vidés, générant des odeurs désagréables dans l'immeuble; cette situation avait duré deux à trois mois avant d'être résolue. En janvier 2014, une panne de chauffage était survenue durant deux semaines, mais aucune coupure d'eau chaude. En 2013, il n'y avait pas eu de lumière sur le palier du 7<sup>ème</sup> étage durant trois à quatre semaines. La suppression du code d'accès à l'immeuble, début 2013, avait généré des problèmes de distribution du courrier; la serrure de l'immeuble avait été collée. Actuellement, la porte d'entrée était ouverte ou fermée, sans horaire précis. Elle avait remarqué des rayures dans l'ascenseur; une caméra de surveillance avait été installée dans le hall d'entrée, sans annonce préalable; lors des pannes de l'ascenseur, il y avait des interventions pour les réparer; dans l'ascenseur, il était arrivé qu'il n'y ait pas de lumière, faute d'ampoule.

S\_\_\_\_\_, habitante du 1<sup>er</sup> étage, a indiqué que l'état général de l'immeuble pouvait être jugé comme sale et « dégueulasse »; on ne pouvait pas accéder aux caves, les accès étant encombrés. L'ascenseur était fréquemment en panne, soit toutes les semaines pendant un à deux mois et n'avait pas de lumière. En cas de pannes, elle appelait la maison OTIS, qui venait dans la journée. Il n'y avait pas d'ampoule dans l'ascenseur et elle suspectait que les gens dévissaient l'ampoule

---

pour la prendre chez eux. En mai 2013 environ, les poubelles débordaient du local ad hoc, pendant environ quinze jours. En fin d'année 2013, il y avait eu de fréquentes coupures d'eau chaude et de chauffage durant un mois environ. Il était exact que l'ascenseur était victime de déprédations, ainsi que dans les caves où les ampoules étaient cassées. Le digicode, à l'entrée, avait été cassé et n'avait jamais été réinstallé malgré les promesses reçues en ce sens; après la suppression du digicode et pendant quelque temps, le facteur n'avait plus eu accès à l'immeuble et elle devait aller chercher son courrier à la Poste.

T\_\_\_\_\_, résidante du 6<sup>ème</sup> étage, a précisé que ses relations avec la famille B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ s'étaient dégradées lorsque son fils avait été accusé à tort de vol, de crachats et de jets de cigarettes et avait été mis hors de cause après l'installation d'une caméra de surveillance. Elle avait dû, à une reprise, nettoyer des vomissures d'un invité de la famille B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Il y avait souvent des pannes d'ascenseur; la porte fermait mal et elle devait être bricolée pour fermer correctement. Son mari avait, à deux reprises, rajouté une ampoule dans l'ascenseur, qui avait ensuite disparu. Lorsqu'il y avait un concierge, l'immeuble était bien entretenu; le concierge en place était parti après un différend avec B\_\_\_\_\_; actuellement, l'immeuble était moins bien entretenu avec le nouveau concierge. A une reprise, la serrure de l'entrée de l'immeuble avait été bouchée à la colle; de l'argent avait été volé à une reprise dans la buanderie.

**q.** E\_\_\_\_\_ a été entendu le 5 février 2015.

Il a indiqué avoir été employé par une entreprise de nettoyage et s'être occupé de la conciergerie de l'immeuble entre 2012 et 2013, à raison de trois à quatre heures par jour. Il ne logeait pas dans l'immeuble et a confirmé la teneur de son attestation du 13 septembre 2013. Les locataires ne respectaient pas le travail du concierge dans cet immeuble; il y avait toujours quelque chose de cassé, comme les ampoules dans l'ascenseur ou dans la montée d'escaliers; des déchets étaient abandonnés et les occupants laissaient leurs poubelles en dehors du local des conteneurs, dont la famille B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_. Pendant trois jours, il n'avait pu accéder au local-poubelles dont la serrure avait été bouchée à la colle. Quant à la lumière dans l'ascenseur, il ne pouvait la réparer lui-même et il appelait une entreprise; les ampoules cassées avaient toujours été remplacées rapidement. La porte de l'ascenseur était abîmée à presque tous les étages. Lors de l'installation d'une caméra de surveillance, il avait été chargé d'apposer des autocollants – qui sont restés – et de placarder un courrier d'information qui a été arraché une heure après avoir été posé. A une seule reprise, l'eau chaude avait dû être coupée en raison de la révision de l'installation.

**r.** Deux témoins ont été entendus le 30 avril 2015.

U\_\_\_\_\_, connaissance du propriétaire et ancien occupant de l'immeuble pendant treize ans, a déclaré n'avoir jamais rencontré de problèmes avec la famille

---

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_; l'ascenseur tombait souvent en panne et l'immeuble était sale et mal entretenu; la conciergerie était assurée par une entreprise externe. Une dizaine de pannes d'eau chaude était survenue en treize ans d'occupation, qui avait été à chaque fois réparée dans la journée; il n'y avait pas lieu de se plaindre. La porte d'entrée avait été bouchée à la colle à une reprise; il n'avait constaté aucune autre déprédation volontaire à l'immeuble. Un système de vidéo surveillance avait été installé dans l'entrée. Pendant deux à trois semaines, le courrier n'avait pas été distribué dans les boîtes aux lettres, le postier ne disposant pas de clé d'accès à l'immeuble. Le local-poubelles était parfois encombré de sacs poubelles d'où il émanait de mauvaises odeurs, mais pas en permanence. La lampe de l'ascenseur était parfois cassée pendant plusieurs jours.

G\_\_\_\_\_, concierge de l'immeuble depuis la fin de l'année 2013 et jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2015, a précisé qu'il ne logeait pas sur place; le soir, il sortait les conteneurs, à raison de deux fois par semaine et nettoyait les parties communes une fois par semaine. Il ne rencontrait pas de difficultés avec les locataires; l'ascenseur était tombé une fois en panne, durant deux à trois jours; trois autres petites pannes étaient également survenues, réparées immédiatement; il arrivait que les locataires demandent le changement des ampoules dans les étages et que l'ampoule de l'ascenseur soit dérobée; il devait alors les remplacer. Il n'avait pas constaté d'autres actes de vandalisme dans l'immeuble, mais l'accumulation de meubles dans les sous-sols sans pouvoir identifier les locataires en cause. Il avait cessé la conciergerie car la régie souhaitait installer une personne en permanence dans l'immeuble.

s. Lors des plaidoiries finales du 1<sup>er</sup> octobre 2015, les locataires ont renoncé à leurs conclusions en exécution de travaux en remplacement ou réparation de l'ascenseur et du système de production d'eau chaude; ils ont persisté dans leurs conclusions pour le surplus.

La bailleresse a persisté dans ses conclusions.

La cause a été gardée à juge 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). 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 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 intimés ont conclu, dans leurs dernières conclusions confirmées lors de l'audience du 1<sup>er</sup> octobre 2015, à l'octroi d'une réduction de loyer de 40% pour la période du 6 juin 2013 et ce jusqu'à suppression définitive des défauts. Cette réduction, qui s'étend sur une période de 28 mois, représente déjà la somme de 18'614 fr. 40 (1'108 fr. - 40% x 28), sans compter les prétentions en exécution de travaux et en consignation du loyer. L'appelante s'oppose à toute réduction de loyer. La valeur litigieuse minimale de 10'000 fr. est manifestement atteinte.

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

Il en va de même de l'appel joint, soumis aux mêmes prescriptions de forme et qui a été déposé dans le délai imparti pour répondre à l'appel formé (art. 313 al. 1 CPC).

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2<sup>ème</sup> 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.** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 8 CC et l'art. 256 al. 1 CO, en admettant l'existence de divers défauts de la chose louée, en ordonnant la pose d'un nouvel interphone ou d'un digicode, en accordant des réductions de loyer de 20 et 8 % et en validant la consignation du loyer entreprise par les intimés.

**2.1** Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage convenu et de l'entretenir dans cet état. Lorsqu'un défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 lit. b CO et art. 259d CO).

Il y a défaut lorsque l'état de la chose diverge de ce qui devrait être, selon l'art. 256 CO, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le

bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

A défaut d'usage convenu, l'usage habituel est déterminant (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid. 3.2 et les références citées; MONTINI/BOUVERAT, in Droit du bail à loyer, n. 31 ad art. 256 CO; HIGI, Zürcher Kommentar, 3ème éd. 1994, n. 13 ad art. 256 CO). Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer, l'évolution des mœurs et de la technique (WESSNER, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, XIIème Séminaire sur le droit du bail, p. 23-24; LACHAT, Le bail à loyer, 2008., p. 219; HIGI, op.cit., n. 28 ad art. 258 CO).

**2.1.1.** Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue d'une part, les menus défauts à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose et la réduction de loyer. Un défaut est de moyenne importance lorsqu'il restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, sans l'exclure ni l'entraver considérablement (LACHAT, op. cit., p. 226). En revanche, un défaut est grave lorsqu'il exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel la chose a été louée (art. 258 al. 1 et 259b let. a CO). Tel est notamment le cas, lorsque le locataire ne peut pas habiter le logement ou ne peut pas faire usage des pièces importantes (cuisine, salon, chambre à coucher, salle de bains) pendant un certain temps. En matière commerciale, un défaut est grave lorsque la vitrine d'un local commercial n'est pas visible durant une certaine période (LACHAT, op. cit., p. 225).

**2.1.2.** La chose louée comprend aussi les installations communes (escaliers, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants. L'exigence « d'état approprié » concerne cet ensemble (arrêt du Tribunal fédéral n° 4A\_582/2012 du 28 juin 2013, consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral n° 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, publié in SJ 1997 661).

**2.1.3.** Pour justifier une réduction de loyer, l'usage de la chose doit être restreint d'au moins 5%, voire 2% s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La jurisprudence précise que le bailleur n'est en principe pas contraint de réduire le loyer en raison de défauts que le preneur connaissait au moment de la conclusion du contrat, ou qu'il aurait dû connaître en prêtant l'attention commandée par les circonstances (AUBERT, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 32 ad art. 259d CO).

**2.1.4.** La réduction de loyer que peut exiger le locataire, en application de l'art. 259d CO, doit être proportionnelle au défaut, et se détermine par rapport à la

valeur de l'objet sans défaut; elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée avec sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance, il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique n'est pas contraire au droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_483/2011 du 2 décembre 2011 consid. 2.4).

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 (SJ 1985 p. 575).

**2.2** En l'espèce, le Tribunal a retenu à juste titre qu'il était établi que l'ascenseur était l'objet de pannes récurrentes et que la fréquence des ces pannes était anormalement élevée, excluant de fait qu'elles soient considérées comme des entraves mineures inhérentes à l'usage des locaux. En effet, les témoins entendus ont fait état de pannes à répétition, récurrentes, plusieurs fois par an, de l'ordre d'une dizaine de fois en 2013, voire toutes les semaines pendant un à deux mois. Les pannes étaient toutefois réparées le jour même; leur origine était d'ordre mécanique, les portes se fermant mal et devant être bricolées par les locataires, points qui ont été notamment confirmés par la représentante de N\_\_\_\_\_ et les occupants de l'immeuble. Suite à une ultime intervention le 15 octobre 2013 de l'entreprise OTIS, les témoins s'accordent à dire que le bon fonctionnement de l'ascenseur a été rétabli.

Les premiers juges se sont fondés à bon droit sur les déclarations des divers occupants de l'immeuble et de la représentante de N\_\_\_\_\_, qui unanimement ont attesté d'une fréquence inhabituelle de pannes de l'ascenseur. L'appelante ne saurait être suivie lorsqu'elle prétend que les déclarations recueillies seraient imprécises ou contradictoires sur le point de l'existence du défaut.

Quant à l'ancienneté de l'immeuble – dont l'année de construction n'a pas été précisée et qui est contestée par les intimés - et la modicité du loyer payé par les intimés, elles permettent tout au plus de considérer que les locataires de l'immeuble ne pouvaient prétendre à une qualité similaire à un immeuble neuf et devaient composer avec des pannes occasionnelles, qui d'après les témoins entendus étaient réparées dans la journée. Néanmoins, cela ne peut conduire à retenir que les intimés devaient supporter des pannes anormalement fréquentes de l'ascenseur comme établi en l'occurrence.

Partant, l'existence d'un défaut de la chose louée en raison des pannes récurrentes de l'ascenseur doit être confirmée.

**2.2.1.** Les intimés se sont plaints, depuis le début du mois de mai 2013, de fréquentes coupures d'eau chaude, à raison d'un week-end sur deux en moyenne.

La représentante de N\_\_\_\_\_ a concédé qu'une entreprise de chauffage avait été mandatée pour intervenir auprès de certains locataires. Les témoignages des locataires confirment l'existence de problèmes persistants jusqu'à la fin de l'année 2013 : le témoin Q\_\_\_\_\_ a déclaré avoir été privé de chauffage et d'eau chaude, en 2013, à deux ou trois reprises, le témoin U\_\_\_\_\_, à une dizaine de fois en 13 ans d'occupation; le témoin E\_\_\_\_\_ a pour sa part subi à une reprise une coupure d'eau un après-midi en raison d'une révision de l'installation. Le témoin S\_\_\_\_\_ a évoqué l'existence de fréquentes coupures toutefois sur une durée d'un mois, en fin d'année 2013; quant au témoin O\_\_\_\_\_, il a relaté des variations de température (un manque d'eau chaude alternant avec de l'eau bouillante).

Il découle également des termes du rapport établi par L\_\_\_\_\_ le 20 juin 2013 qu'après contrôle des installations sanitaires dans la chaufferie, les installations sanitaires équipant le logement des intimés fonctionnaient correctement et aucun manque d'eau chaude n'était constaté. Néanmoins, trois anomalies étaient relevées, soit deux réducteurs de pression vétustes et une fuite sur les soupapes de sécurité du bouilleur. Ces anomalies étaient susceptibles, à teneur du rapport, de poser des problèmes de variation de températures. Quant aux interventions de l'entreprise K\_\_\_\_\_ aux mois d'octobre à décembre 2013, elles démontrent la nécessité d'intervenir sur le système sanitaire en vue de remédier aux variations de températures constatées et aux coupures d'eau relatées par les témoins ci-dessus.

Il y a lieu d'admettre que les éléments relevés ci-dessus sont suffisamment probants pour démontrer l'existence d'un défaut en rapport avec l'alimentation en eau chaude de l'immeuble, défaut qui a persisté jusqu'aux interventions de l'entreprise K\_\_\_\_\_ durant les mois d'octobre à décembre 2013. La récurrence des interventions sur le système sanitaire et de chauffage ne permettent pas, comme le soutient l'appelante, de conclure que les pannes constituaient des entraves mineures à l'usage de la chose louée.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont admis l'existence d'un défaut de la chose louée sur ce point et ont retenu que la bailleresse y avait remédié au mois de décembre 2013.

Le jugement entrepris sera donc confirmé sur ce point également.

---

**2.2.2.** L'appelante soutient que la suppression du digicode n'était pas constitutive d'un défaut de la chose louée dès lors que sa présence n'avait pas été promise ni ne pouvait être attendue dans un immeuble ancien.

Elle ne saurait toutefois être suivie sur ce point.

Il n'est pas contesté qu'à la conclusion du bail des intimés, l'immeuble était muni d'un accès sécurisé au moyen d'un digicode. Quand bien même le contrat de bail ne contiendrait aucun élément sur les moyens garantis pour assurer la sécurité de l'immeuble, la présence d'un digicode était une qualité sur laquelle les intimés pouvaient légitimement compter dès l'origine du bail. Hormis sa fonction sécuritaire, le digicode assure également un confort aux habitants en permettant l'accès à l'immeuble depuis leur logement, élément que ne garantit plus la simple remise d'une clé codée aux locataires. L'ancienneté alléguée, mais non précisée, de l'immeuble ne change rien aux équipements dont l'immeuble était pourvu à la conclusion du bail; les intimés pouvaient donc compter sur son maintien en cours de bail ou sur la mise en place d'un système analogue suite aux actes de vandalisme subis. La présence d'un digicode était donc une qualité attendue. Sa suppression diverge donc de l'usage convenu et constitue un défaut de la chose louée, qui comprend les installations communes comme le hall d'entrée de l'immeuble.

Le jugement sera ainsi confirmé en tant qu'il retient que la suppression du digicode constitue un défaut de la chose louée et qu'il ordonne son rétablissement.

**2.2.3** S'agissant enfin du manque d'entretien de l'immeuble, l'appelante – sans contester son existence – soutient qu'il n'a été que provisoire et ne se serait étendu que sur une période d'une semaine à dix jours, lors de l'absence temporaire du service de conciergerie.

Il est établi que les poubelles se sont accumulées dans le local abritant les containers au point de déborder et d'affecter l'état de salubrité de l'immeuble, avec l'apparition de vermine et de cafards. Les constats des témoins sont variables quant à la durée d'absence d'évacuation des poubelles : deux à trois mois (témoin R\_\_\_\_\_), quinze jours voire plus (témoin S\_\_\_\_\_), une semaine à dix jours (témoin M\_\_\_\_\_), pendant une assez longue période (témoin O\_\_\_\_\_). Les intimés ont fixé cette période de trois à quatre semaines.

De manière générale, il est établi qu'avant l'intervention de l'entreprise N\_\_\_\_\_ - à une date non précisée dans la procédure -, l'immeuble était mal entretenu. En 2013 est intervenu un changement de concierges ayant conduit à l'absence d'entretien des parties communes de l'immeuble, provoquant notamment l'accumulation des poubelles dans le local *ad hoc* au rez-de-chaussée. S'il apparaît que certains locataires de l'immeuble, sans pouvoir être clairement identifiés, avaient pris pour habitude de déposer leurs sacs poubelles en dehors du

local, il n'en demeure pas moins qu'un service minimum de levage des ordures aurait dû être garanti en tout temps pour assurer la salubrité des locaux. Le recours à une entreprise externe de nettoyage, intervenant ponctuellement lors de la période de vacance de la conciergerie, pouvait aisément être mis en place par la bailleresse pour pallier l'absence de ramassage des ordures et assurer un entretien minimum des parties communes.

Les enquêtes n'ont, partant, pas permis de confirmer que le manque d'entretien s'était limité à une période d'une semaine à dix jours. Le défaut d'entretien s'étendait sur plusieurs semaines, si bien qu'il ne pouvait être considéré comme une entrave mineure à l'usage de la chose. Tel ne saurait être le cas lorsque le manque d'entretien conduit à l'apparence de cafards et de vermine, même ponctuellement.

Partant, les premiers juges ont retenu à bon droit l'existence d'un manque d'entretien des parties communes de l'immeuble lié à l'absence d'un service de conciergerie, ce qui constitue un défaut de la chose louée, défaut qui a été supprimé depuis l'engagement d'un concierge en fin d'année 2013.

**2.3.** Reste à examiner les quotités et la durée des réductions allouées par les premiers juges.

S'agissant de la durée, le Tribunal l'a fixée à cinq mois. Le point de départ de la réduction au 6 juin 2013 n'est pas contesté par les parties; seule l'est sa durée. Les intimés, dans leur appel joint, l'ont déterminée à 29 mois soit jusqu'au prononcé du jugement, au motif que l'état d'entretien de l'immeuble laissait encore à désirer.

Les intimés ne sauraient être suivis sur ce point. Les enquêtes ont établi que l'engagement d'un concierge en fin d'année 2013 avait permis de remédier au défaut d'entretien, ce que plusieurs témoins ont confirmé de manière à emporter la conviction des juges. Il y a lieu de relever que le comportement des occupants de l'immeuble n'est pas étranger aux difficultés rencontrées par les divers concierges qui se sont succédés pour assurer un entretien correct de l'immeuble, certains locataires persistant à souiller l'ascenseur ou à déposer leurs poubelles en dehors du local prévu pour leur dépôt. La livraison de matériel de conciergerie en mains de la bailleresse au début du mois de septembre 2013 confirme que le défaut a été supprimé en fin d'année, au mois de septembre 2013.

En outre, les intimés ne peuvent valablement soutenir que ce défaut aurait perduré pendant 29 mois et ne serait toujours pas résolu, alors qu'ils ont renoncé à prendre la moindre conclusion en suppression de ce défaut.

Le Tribunal s'est à juste titre fondé sur diverses factures versées à la procédure pour déterminer la date de fin des défauts et, partant, la durée de la réduction. Les témoignages n'étant pas suffisamment précis et concordants, les juges ont

---

valablement fondé leur conviction sur des éléments objectifs, tirés des titres produits par les parties, pour arrêter la durée de réduction à cinq mois. Les dernières réparations de la chaufferie et de l'ascenseur étant intervenues, respectivement fin novembre 2013 et le 15 octobre 2013, le Tribunal a procédé à une appréciation conforme des moyens de preuve à disposition en arrêtant la réduction de loyer sur une période de cinq mois, faute de témoignages suffisamment précis.

#### **2.4 Quant aux réductions allouées, la Cour les estime conformes à la casuistique.**

En effet, une réduction de loyer de 10% pour la panne, durant plusieurs semaines, d'une plateforme élévatrice située au niveau du quai de chargement de l'immeuble, a été accordée à propos de locaux destinés à l'entreposage et l'exploitation de bureaux, le défaut étant estimé comme étant de moyenne importance (ACJC/897/2015 du 5 août 2015, consid. 3.2. et 3.3).

La Cour a également admis pour diverses nuisances, incluant des infiltrations d'eau, une alimentation en eau insuffisante, une panne de chauffage, une défektivité du frigo et de la cuisinière, des pannes d'ascenseur et des fissures, une réduction de 10% (ACJC/211/2001 du 12 mars 2001; ACJC/786/2013 du 24 juin 2013, consid. 5.2).

En cas de pannes fréquentes affectant le système de chauffage et d'eau chaude, la jurisprudence a octroyé des réductions de loyer variant entre 12.5% pour les mois d'été et 25% pour les mois d'hiver (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, ad art. 259d CO, p. 382). Une réduction de 15% a été allouée dans le cas d'absence d'eau chaude aux heures les plus utiles, en cas de fourniture d'eau chaude parcimonieuse ou livrée après plusieurs minutes d'écoulement ou encore en cas de variation subite de température (BOHNET/MONTINI, op.cit., p. 384). Pour une privation d'ascenseur aux 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages, une réduction de loyer de 15% a été allouée (BOHNET/MONTINI, op.cit., p. 385).

Il y a lieu de tenir compte des circonstances particulières du cas soit le fait que l'immeuble n'est pas récent, que des actes de vandalisme qui y ont été perpétrés et de l'attitude inadéquate des occupants de l'immeuble qui n'est pas étrangère aux difficultés rencontrées par le service de conciergerie pour entretenir les parties communes de l'immeuble. Ces éléments réduisent nécessairement les attentes que pouvaient légitimement nourrir les locataires quant à l'état général des parties communes.

Les défauts retenus, hormis les coupures d'eau chaude, ne portent que sur les parties communes de l'immeuble et son équipement (ascenseur et digicode), à l'exclusion de l'appartement des intimés dont ils ont pu jouir pleinement, sans la moindre entrave. Toutefois, l'accumulation des défauts dans le présent immeuble, certes de faible gravité pris individuellement et sur une durée limitée, est de nature

à provoquer une impression générale négative des locaux, qui apparaissent peu entretenus et laissés à l'abandon.

Pour ces motifs, il se justifie donc de maintenir la réduction de 20% allouée par les premiers juges.

Quant à la suppression du digicode, les mêmes considérations peuvent être appliquées. Les enquêtes ont certes établi que la porte d'accès à l'immeuble était désormais laissée ouverte, permettant une distribution satisfaisante du courrier. Toutefois, le fait pour les locataires de l'immeuble d'avoir été privés de distribution de courrier pendant plusieurs semaines constitue un défaut non négligeable de la chose louée. Partant, la réduction complémentaire allouée de 8% jusqu'à rétablissement du digicode ou d'un système équivalent sera confirmée.

**3. 3.1.** Quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC).

Par comportement de bonne foi, on entend un comportement qui, objectivement, correspond à ce qui peut être légitimement attendu des parties à un procès, à savoir une attitude éthiquement correcte à l'égard de l'autre partie et du juge; il faut cependant se garder de retenir trop facilement l'existence d'un comportement abusif, au risque de vider la loi de sa substance (BOHNET, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 24 à 26 ad art. 52 CPC).

Selon l'art. 128 al. 3 CPC, la partie ou son représentant qui usent de mauvaise foi ou de procédés téméraires sont punis d'une amende disciplinaire de 2'000 fr. au plus; l'amende est de 5'000 fr. au plus en cas de récidive. Agit de manière téméraire, par exemple, celui qui bloque une procédure en multipliant les recours abusifs (ATF 111 Ia 148 consid. 4, JdT 1985 I 584) ou celui qui dépose un recours manifestement dénué de toute chance de succès dont s'abstiendrait tout plaideur raisonnable et de bonne foi (ATF 120 III 107 consid. 4b).

**3.2.** L'appelante reproche la témérité des conclusions prises par les intimés à l'appui de leur appel joint et consistant à réclamer une réduction de loyer de l'ordre de vingt-neuf mois et à soutenir que le défaut d'entretien dure depuis une dizaine d'année.

Cela étant, on ne voit pas en quoi les intimés auraient agi avec témérité en soutenant que le défaut d'entretien des parties communes aurait perduré après la fin de l'année 2013. Il est certes quelque peu paradoxal de soutenir que ce défaut persiste sans conclure à sa suppression. Cela ne traduit toutefois aucune attitude contraire à l'éthique et doit être considéré comme un argument de plaidoiries lié à l'appréciation des preuves.

La condamnation à une amende disciplinaire ne se justifie ainsi pas.

4. Comme déjà examiné ci-dessus (cf. consid. 1.2), la somme de 18'614 fr. 40, sans compter les prétentions en exécution de travaux et en consignation du loyer, dépasse le seuil de 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. d LTF), ouvrant la voie du recours en matière civile.
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 4 décembre 2015 par A\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1160/2015 rendu le 29 octobre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15487/2013.

**Au fond :**

Confirme le jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Dit que la procédure est gratuite.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Monsieur Alain MAUNOIR et Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-  
MARIETHOZ

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.*