

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/21130/2005

ACJC/315/2010

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre d'appel en matière de baux et loyers

AUDIENCE DU LUNDI 15 MARS 2010

Entre

X_____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2009, comparant par Me Jean-Charles SOMMER, avocat, place Longemalle 16, case postale 3407, 1211 Genève 3, en l'étude duquel il fait élection de domicile aux fins des présentes,

d'une part,

et

Y_____, intimée, comparant par Me Mike HORNUNG, avocat, place du Bourg-de-Four 9, 1204 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

D'autre part,

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du

EN FAIT

- A. Depuis 1976, X_____ est locataire d'un appartement de trois pièces et demie au 1^{er} étage de l'immeuble 34, rue _____ à Genève, pour un loyer annuel fixé en dernier lieu à 8'880 fr., charges non comprises.
- B. Par lettre du 24 octobre 2000, il s'est plaint auprès de sa bailleuse, Y_____, du comportement bruyant de ses nouveaux voisins du dessus, occupant l'appartement de trois pièces et demie situé au 2^{ème} étage. La régie est intervenue auprès des intéressés, soit les époux A_____, qui ont répondu qu'ils feraient leur possible pour ne pas déranger.

X_____ s'est à nouveau plaint par courrier du 6 février 2001, signé par trois autres voisins locataires, puis par courrier du 29 mars 2001. D'autres locataires ont adressé le même type de plaintes à la régie. Par courrier du 12 août 2002, la bailleuse a mis en demeure les époux A_____ de cesser d'importuner les voisins.

Le 4 mars 2003, le locataire a indiqué à la bailleuse que la situation n'avait fait que se détériorer et a menacé de consigner son loyer. La bailleuse, par l'intermédiaire de la régie, a répondu le 19 mars 2003 qu'elle avait repris contact avec les époux A_____ et que ces derniers allaient faire des efforts pour limiter les dérangements. Le 16 février 2004, le locataire a réitéré ses plaintes, exposant que ses voisins claquaient les portes à des heures tardives et faisaient fonctionner la télévision jusqu'à trois heures du matin pour recommencer dès six heures. En date du 20 février 2004, la bailleuse a à nouveau écrit aux époux A_____ pour qu'ils respectent le repos de leurs voisins.

Mandatée par le locataire, B_____ Sàrl a établi un constat de sa surveillance du 25 mai 2004 entre 22 h 30 et 3 h du matin, dont il résulte que le bruit provoqué par un « va et vient incessant avec des chaussures à talon et des claquements de portes de manière répétée était infernal ».

- C. Prenant connaissance dudit rapport, la bailleuse a résilié, par avis officiel du 11 juin 2004, le bail des époux A_____, en invoquant leur manque d'égards envers les voisins. Les époux A_____ ont contesté cette résiliation.
- D. A la demande de X_____, la société C_____ & CIE a procédé à une surveillance dans les nuits du 1^{er} au 2 août et du 4 au 5 août 2004, ainsi qu'à plusieurs autres occasions entre 22 h 30 et 3 heures du matin. L'auteur de ce rapport a confirmé avoir constaté qu'une femme marchait avec des talons et que des bruits de musique étaient particulièrement perceptibles depuis la chambre à coucher. Plusieurs voisins s'étaient plaints du même type de bruits. Selon Pierre C_____, qui s'est rendu deux ou trois fois dans l'appartement, le bruit perçu ne

faisait pas trembler le plancher; il a précisé que, personnellement, il aurait pu dormir malgré ce bruit (pv du 8 juin 2005, cause C/14982/2004, témoin n° 11).

Les 5 et 12 mars 2005, l'atelier d'acoustique D_____ SA a procédé à des mesures de bruits, faisant état de pointes à 50 et 60 décibels pendant la nuit. Selon l'acousticien auteur du rapport, le bruit dans une chambre à coucher ne devrait pas dépasser 25 à 30 décibels pour pouvoir dormir convenablement; il a précisé que, les niveaux de bruit étant exponentiels, une mesure à 50 décibels équivaut à quatre fois le bruit admis par la norme (pv du 1^{er} octobre 2008, p. 2, témoin n° 4). Collaborateur de D_____ SA, E_____ a précisé qu'il y avait des bruits de pas, de chocs et de claquements de portes, et que, sous réserve d'interruptions pendant 10 à 15 minutes, cela avait duré « pratiquement sans arrêt durant plusieurs heures » (pv du 1^{er} octobre 2008, p. 2, témoin n° 5). Il a indiqué que, depuis seize ans qu'il procède à des enquêtes de ce type, c'était la première fois qu'il avait été confronté à des valeurs de bruit aussi élevées (pv du 8 juin 2005, cause C/14982/2004, témoin n° 12). Les conclusions du rapport du 18 mars 2005 de l'atelier d'acoustique D_____ SA (pièce 14, dem) mentionnent que les exigences de la norme SIA 181, relative à la protection contre le bruit dans le bâtiment, sont dépassées et que la nuisance acoustique engendrée par le mode de vie des voisins est « très élevée ».

Dans un courrier du 27 novembre 2006 adressé à X_____, E_____ a notamment écrit ce qui suit :

« Lors de mes deux constats de mesurages, j'ai pu constater qu'il n'était pas possible de dormir sans être réveillé continuellement, vu la gravité et la répétitivité des diverses nuisances sonores, résultant d'activités nocturnes de ces voisins de l'étage supérieur. » (pièce 21, dem.).

Selon le médecin traitant de X_____, celui-ci souffre de plusieurs maladies et notamment d'un syndrome dépressif réactionnel aigu lié aux problèmes d'habitat; il a préconisé de lui assurer un micro-climat de protection sans bruit (pièces 10, 15 et 19, dem).

- E.** Par courrier du 7 juin 2005, sous la plume de son mandataire, le locataire a renouvelé ses plaintes et mis la bailleuse en demeure de prendre, avant le 15 juillet 2005, toutes les mesures pour que cessent ces nuisances, sous menace de consigner le loyer.

La situation n'ayant, selon le locataire, fait que se détériorer, il a consigné le loyer et les charges auprès des services financiers du Pouvoir judiciaire, à partir du 19 août 2005.

- F.** Par requête du 13 septembre 2005, X_____ a saisi la juridiction des baux et loyers d'une requête en réduction de loyer de 75% dès le 1^{er} juin 2001 et jusqu'au

« retour au calme », en validation de la consignation du loyer et au paiement de 5'000 fr. à titre de dommages et intérêts.

- G.** Par jugement du 10 mai 2006 rendu dans la cause C/14982/2004, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé notifié aux époux A_____ inefficace, estimant en substance que la bailleuse n'avait pas apporté la preuve que les nuisances invoquées avaient persisté après la mise en demeure, ni que lesdites nuisances avaient atteint un niveau tel qu'une résiliation du bail se justifiait.

Les époux A_____ ont finalement libéré l'appartement du 2^{ème} étage à fin juin 2007, à la suite d'un défaut de paiement du loyer.

- H.** Entendu en comparution personnelle des parties, X_____ a notamment indiqué avoir été dérangé par les époux A_____ depuis le début, soit depuis qu'ils sont entrés dans leur appartement en 2000. Selon lui, ils faisaient du bruit jusqu'à 5 heures du matin. Il a précisé s'être plaint plusieurs fois à la régie, sans que « rien de sérieux » ne soit entrepris, et a soutenu avoir « souvent été obligé de dormir à la cave, au grenier et à la campagne, à l'extérieur ». Il a enfin déclaré avoir repris le paiement du loyer en octobre 2007 (pv du 5 mars 2008).

Au cours des enquêtes menées par le Tribunal des baux et loyers, plusieurs témoins ont été entendus. L'apport de la procédure C/14982/2004, concernant la contestation du congé notifié aux époux A_____, a été ordonnée.

Outre les témoignages déjà évoqués plus haut, des habitants du même immeuble ont été appelés à témoigner. Les époux F_____, locataires d'un logement au 4^{ème} étage, ont indiqué en juin 2005 que, depuis en tout cas une année, ils n'avaient plus aucun problème de bruit avec les époux A_____ (pv du 8 juin 2005, cause C/14982/2004, témoins n° 8 et 9). D'autres locataires du 3^{ème} étage ont déclaré ne pas avoir été dérangés par du bruit provenant des époux A_____ (pv du 18 mai 2005, cause C/14982/2004, témoins n° 1 et 3; pv du 7 septembre 2005, cause C/14982/2004, témoin n° 7).

Selon le témoignage d'une amie de l'appelant, elle entendait la nuit des bruits de talons qui l'empêchaient de dormir, au point qu'elle s'est demandée si les voisins ne faisaient pas exprès; connaissant l'appelant depuis environ trente ans, elle avait remarqué une dégradation de sa santé du fait qu'il était empêché de dormir (pv du 26 octobre 2005, cause C/14982/2004, témoin n° 17).

Un autre témoin a indiqué avoir mis à disposition de l'appelant un local situé au 2^{ème} sous-sol, afin que celui-ci puisse y loger provisoirement, « dans un endroit tranquille » (pv du 4 février 2009, témoin n° 9).

G_____, directeur de la société B_____ Sàrl, a précisé que le mot « infernal » mentionné dans son premier constat devait être compris comme continu et

exagéré. Les bruits étaient aigus et ils pouvaient rapidement devenir obsessionnels pour une personne qui a le sommeil léger (pv du 1^{er} octobre 2008, témoin n° 2).

Dans ces dernières conclusions de première instance, le locataire a conclu à ce que Y_____ soit condamnée à lui verser, à titre de dommages et intérêts, la somme de 12'450 fr. 75, avec intérêts, correspondant aux frais engagés pour défendre ses intérêts. Ces frais comprennent en particulier des honoraires de détectives privés, d'avocat, de bureau acousticiens, ainsi qu'une note d'hôtel.

- I.** Le Tribunal des baux et loyers a rendu un jugement du 29 avril 2009, communiqué aux parties par plis du 6 mai 2009, par lequel il a notamment prononcé la réduction du loyer de 5% du 1^{er} juin 2001 au 30 juin 2007, condamné Y_____ à rembourser à X_____ le trop-perçu, ordonné la libération des loyers consignés en faveur de la bailleuse, et condamné cette dernière à payer au locataire la somme de 4'529 fr. 20 à titre de dommages et intérêts.
- J.** Par acte déposé au greffe le 3 juin 2009, X_____ forme appel de ce jugement, concluant à son annulation et à la validation de la consignation du loyer à 100% du 1^{er} septembre 2005 au 30 septembre 2007, à la réduction de son loyer de 75% du 1^{er} juin 2001 au 30 septembre 2007, à la restitution en sa faveur des loyers trop-perçus, et à l'allocation, à la charge de Y_____, de dommages et intérêts par 12'450 fr. 75, avec intérêts à 5% l'an.

Y_____ a conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

A l'audience du 7 septembre 2009, chaque partie a persisté dans ses conclusions respectives et la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. L'appel est recevable pour avoir été déposé dans le délai et selon la forme prescrite (art. 443 et 444 LPC).
2. Le jugement querellé ayant été rendu en premier ressort (art. 56P al. 2 LOJ), la Cour revoit la cause librement et elle peut connaître de nouvelles conclusions, de nouveaux allégués et de nouvelles preuves (BERTOSSA/GAILLARD/GUYET/SCHMIDT, Commentaire de la loi de procédure civile genevoise, n. 15 ad art. 291 LPC et n. 2 ad art. 445 LPC).
3. **3.1** L'appelant se plaint de la réduction de loyer accordée par les premiers juges, qu'il estime insuffisante compte tenu de l'ampleur des nuisances subies.
3.2 Il est admis que les désagréments causés par des voisins ou des tiers qui excèdent les limites de la tolérance constituent un défaut de la chose louée (arrêts du Tribunal fédéral 4C.164/1999 du 22 juillet 1999, in Cahiers du bail 2000 p. 21 ss, consid. 2c; du 24 septembre 1985, in SJ 1986 p. 195 consid. 1b et les

références citées). En présence d'un tel défaut, le locataire peut, à certaines conditions, faire valoir les droits découlant des art. 259a à 259h CO, parmi lesquels figurent le droit d'exiger une réduction proportionnelle du loyer (art. 259d CO) et celui de consigner le loyer (art. 259g CO; ZIHLMANN, *Das Mietrecht*, 2^e éd., Zurich 1995, p. 74 ss).

S'agissant plus précisément du bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale (inexistante en l'espèce), à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut.

On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil. La jurisprudence a cité l'exemple de voisins particulièrement bruyants ou d'un immeuble dont l'isolation phonique est exceptionnellement mauvaise; elle a également relevé que des nuisances sonores propres à perturber le sommeil dans un logement d'habitation étaient excessives (arrêt 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1 et les références citées, publié in *MietRecht Aktuell [MRA] 2005 p. 196 ss.*). Le moment auquel le bruit est perçu est également important. Ainsi, des nuisances sonores propres à perturber le sommeil sont excessives dans n'importe quel logement d'habitation, indépendamment du montant du loyer (arrêt 4C.65/2002 du 31 mai 2002, consid. 3c).

La notion de seuil de tolérance implique évidemment qu'un certain pouvoir d'appréciation est laissé au juge du fait. Pour dire quels sont les bruits avec lesquels le locataire devait normalement compter (et qui ne constituent donc pas un défaut par rapport à l'usage convenu), il faut tenir compte du lieu de situation de l'immeuble, de la qualité de son aménagement, de son degré de vétusté, ainsi que des activités exercées dans l'immeuble et du comportement normalement prévisible des autres occupants (arrêt du Tribunal fédéral du 31 juillet 2009 dans la cause 4A_281/2009, consid. 3.2). Le défaut s'apprécie de manière relative, de cas en cas, et non strictement par rapport à des normes de bruit (arrêt du Tribunal fédéral du 21 février 2005 dans la cause 4C.368/2004, consid. 4.3.1.1).

Dans la casuistique établie sur la base de sa jurisprudence, la Cour de céans a admis un taux de 5% en raison des nuisances engendrées par la fermeture de la porte d'entrée sans précaution par les voisins, avec une influence sporadique sur le repos nocturne (ACJ n° 127 du 18 février 2002). Elle a accordé une réduction de 10% dans le cas de bruits intermittents d'intensité variable et odeurs de peinture (ACJ n° 683 du 21 juin 1996) ou de travaux de rénovation légers dans l'immeuble voisin, dont le nettoyage de la façade a provoqué de la poussière et du

bruit (ACJ n° 1257 du 10 décembre 2001). La présence de locataires en proie à de graves troubles de comportement provoquant du bruit dans le logement contigu a conduit à une réduction de 15% (ACJ n° 111 du 10 septembre 1990), de même qu'une ventilation excessivement bruyante (ACJ du 8 octobre 1984) ou qu'une chaufferie s'entendant dans la chambre à coucher, perturbant le sommeil (ATF 4C.65/2002 du 31 mai 2002, déjà cité). La Cour de céans a estimé qu'une réduction de 20% du loyer était adéquate s'agissant de bruits de haut-parleurs et d'émanations de fumée provenant d'une salle de billard, en raison de l'ouverture intempestive des lanterneaux (ACJ n° 291 du 14 mars 2005), ou du bruit causé par la mise en service, de manière nocturne, régulière et intense, d'une installation de vérification de l'état des essieux d'un train, sur une voie située à proximité immédiate (ACJ n° 982 du 3 mars 2007). Une réduction de 25% a été accordée s'agissant d'un chantier dans le bâtiment voisin pendant deux ans (ACJ n° 467 du 20 mai 1996), ou de l'aménagement de l'appartement au-dessus d'un centre audiovisuel (ACJ des 12 novembre 1984 et 1^{er} juin 1987).

En ce qui concerne les défauts esthétiques, un loyer a été réduit de 5% en raison de mortier recouvrant des dalles du sol de la salle de bains; une réduction de 10% a été accordée parce que les plafonds de plusieurs pièces étaient tachés et que les papiers peints se décollaient (exemple cité in CORBOZ, Les défauts de la chose louée, in SJ 1979, p. 146); des taches d'eau et une tapisserie détachée ont donné lieu à une réduction de 8%. Dans un arrêt du 29 mai 1997 reproduit au SJ 1997, p. 661 ss, le Tribunal fédéral a confirmé une réduction de loyer de 15% en raison d'un environnement et d'accès «dégoûtants» : la cour intérieure, le hall d'entrée de l'immeuble et le parking souterrain étaient excessivement sales, des immondices jonchant en particulier la cour intérieure (consid. 3b) et les murs étant également souillés (consid. 4c).

3.3 En l'espèce, les premiers juges ont admis, notamment sur la base des rapports acoustiques produits, que les bruits provenant de l'appartement occupé par les époux A_____ étaient excessifs et donnaient droit à une réduction du loyer. Ils ont qualifié l'intensité des nuisances de moyenne et variable, et leur fréquence de régulière, étant précisé qu'elles intervenaient «souvent pendant les heures nocturnes». Cette appréciation, qui n'est contestée en tant que telle par aucune des parties, paraît conforme aux éléments de preuve recueillis en première instance.

Sur la base de ces éléments, et au regard de la jurisprudence mentionnée plus haut, une réduction de loyer de 5% semble particulièrement modeste, puisqu'elle se rapproche de celle accordée pour des nuisances d'ordre esthétique (dalles du sol de la salle de bain tachées de mortier, ou présence de taches d'eau et décollement partiel d'une tapisserie). Les cas où des nuisances sonores ont conduit à une réduction de loyer de 5% à 10% sont plutôt des situations de bruits intermittents qui, bien que gênants, n'empiètent généralement pas sur la période

nocturne. S'agissant de nuisances excessives régulières, ayant souvent lieu pendant la nuit et susceptibles, par conséquent, de perturber le sommeil, le pourcentage de réduction est, selon la casuistique de la Cour de céans, plutôt de l'ordre de 15% à 20%. Le fait que l'appelant ait été le seul, parmi les locataires de l'immeuble, à se plaindre du bruit provoqué par les époux A_____ ne suffit pas pour dénier, ou pour relativiser, les nuisances subies. Dans le cas présent, en effet, il n'apparaît pas étonnant que le voisin du dessous soit le principal, voire le seul, habitant de l'immeuble à ressentir le bruit excessif engendré par les allées et venues d'une personne marchant avec des chaussures à talons. Il est également possible que certains locataires choisissent de ne pas se plaindre de nuisances objectivement excessives, sans que cela doive nécessairement conduire à ignorer les droits du ou des locataires qui décident d'agir.

Quant à « l'hypersensibilité » de l'appelant, on peine à comprendre sur quoi les premiers juges se sont fondés pour la retenir. Il est vrai qu'une habitante de l'immeuble a indiqué que l'appelant se montrait « parfois excessif dans ses réactions » (pv du 7 septembre 2005, cause C/14982/2004, témoin n° 7), mais cela ne signifie pas nécessairement que l'intéressé soit exagérément sensible au bruit. Un autre témoin a affirmé avoir entendu, depuis la chambre de l'appelant, du bruit de talons et de la musique, qui « ne faisait pas trembler le plancher »; il a ajouté « personnellement, j'aurais pu dormir malgré ce bruit » (pv du 8 juin 2005, cause C/14982/2004, témoin n° 11). Là aussi, il n'est pas aisé de tirer de ces déclarations un constat objectif sur la sensibilité plus ou moins aigüe de l'appelant. Cette affirmation paraît en tout cas contrebalancée par d'autres éléments de preuve qui font état soit de mesures de bruit supérieures à la norme SIA, soit d'une véritable perturbation des heures de sommeil. Il n'y a donc pas lieu de lui donner un poids décisif.

En considération de tout ce qui précède, il faut tenir compte du caractère régulier de bruits excessifs en provenance de l'appartement situé au-dessus de celui de l'appelant. Ces nuisances s'étant produites pendant la nuit, elles sont objectivement de nature à perturber le sommeil. L'appelant a d'ailleurs signalé être dérangé pendant la nuit et ne pas parvenir à dormir, ce que plusieurs personnes ont confirmé (témoins n° 9 et n° 17, pièce 21, dem.). Au vu des taux de réduction admis par la jurisprudence dans d'autres cas, une réduction de 20% s'impose en l'espèce.

La période de réduction débute au 1^{er} juin 2001, ce qui est admis par l'ensemble des parties. Les locataires A_____ ayant quitté leur appartement à fin juin 2007, il n'y a pas de motif de poursuivre la période de réduction jusqu'à fin septembre 2007, comme le réclame l'appelant.

- 4. 4.1** L'appelant reproche au Tribunal des baux et loyers de ne pas lui avoir accordé des dommages et intérêts supérieurs à 4'529 fr. 20, alors qu'il réclamait

12'450 fr. 75. De son côté, l'intimée conclut à la confirmation du jugement sur ce point.

4.2 Si en raison du défaut de la chose louée le locataire a subi un préjudice, le bailleur lui doit des dommages et intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 259e CO). Les dommages et intérêts ne sont pas dus si le bailleur démontre qu'il n'a commis aucune faute. La faute du bailleur est présumée; le fardeau de la preuve libératoire lui incombe (LACHAT, *Le bail à loyer* 2008, p. 264). Pour prétendre à des dommages et intérêts, le locataire doit démontrer qu'il a subi un dommage, que ce dommage est en relation de causalité adéquate avec le défaut de la chose louée, et que la réparation dudit défaut incombe au bailleur. De plus, le locataire s'efforcera de réduire son dommage, en application de l'art. 44 CO (LACHAT, *Commentaire romand*, ad art. 259 e).

4.3 En l'occurrence, l'appelant a engagé plusieurs démarches coûteuses afin de faire constater les nuisances qu'il subissait, et ainsi amener la bailleuse à agir à l'encontre de ses voisins A_____. Toutes ces démarches n'étaient pas indispensables, puisque la bailleuse est intervenue de façon régulière auprès des auteurs de troubles en 2000 déjà. Il convient toutefois d'admettre, avec les premiers juges, que les actions entreprises par la régie ont été, dans un premier temps, espacées et insuffisantes. C'est en définitive avec le constat de B_____ Sàrl, du 25 mai 2004, que l'appelant a fourni l'impulsion nécessaire pour que l'intimée prenne des mesures concrètes, avec la résiliation du bail des époux A_____ du 11 juin 2004. Après cette date, les prises de mesures acoustiques et la mise en place d'une surveillance par une autre agence de détectives n'ont présenté qu'un impact secondaire. De plus, à cette période, on voit mal quelle faute pourrait être reprochée à la bailleuse, qui a poursuivi jusqu'à son terme la procédure judiciaire engagée contre elle par les époux A_____, opposés au congé. Il en découle que tous les frais engagés après juin 2004 ne peuvent être réclamés à la bailleuse sous l'angle de l'art. 259e CO, en l'absence d'une faute de celle-ci. S'agissant finalement de l'intervention d'un huissier judiciaire (quittance datée du 16 avril 2004 – pièce 25, dem.), le locataire n'a pas démontré explicitement en quoi cette intervention est en relation avec le défaut invoqué.

A l'examen des factures produites par l'appelant, il apparaît que les frais d'avocat allégués couvrent une période postérieure à la résiliation du bail des voisins A_____, soit du 22 septembre 2004 au 3 juin 2005 (pièce 27, dem). Il en est de même des factures de la société C_____ & CIE S.A. (pièce 26, dem) et du bureau d'acousticiens (pièce 28 dem), puisque ceux-ci sont intervenus après juin 2004. Quant à la note de frais du bureau B_____ Sàrl se montant à 3'200 fr., elle date du 31 mars 2006 et porte apparemment sur une période bien plus étendue que la seule intervention menée avant juin 2004 (pièce 29, dem, qui mentionne : « nos honoraires, frais de correspondants et divers débours au sujet du dossier susmentionné s'élèvent à ce jour à (...) »).

Dans ces conditions, et au vu des conclusions en appel de l'intimée, le dommage admissible au regard de l'art. 259e CO ne dépasse pas le montant de 4'529 fr. 20 retenu en première instance. Le jugement litigieux est dès lors confirmé sur ce point.

5. L'appelant conclut, sans motivation, à la validation de la consignation du loyer, du 1^{er} septembre 2005 au 30 septembre 2007.

Le but de la consignation des art. 259g et 259 CO était d'offrir au locataire un moyen de pression pour obtenir la réparation d'un défaut, elle ne saurait être validée lorsque ledit défaut est déjà réparé (LCHAT, Commentaire romand, ad art. 259g, n. 1 à 6).

Avec le départ des locataires A_____, la consignation ne se justifie plus puisqu'il n'y a plus de défaut à réparer. Cette conclusion est dès lors rejetée.

6. Un émolument est mis à la charge de chaque partie, qui succombe chacune en partie (art. 447 al. 2 LPC).
7. La valeur litigieuse au sens de la LTF est supérieure à 15'000 fr.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LA COUR :

A la forme :

Reçoit l'appel interjeté par X_____ contre le jugement JTBL/530/2009 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 avril 2009 dans la cause C/21130/2005-2-D.

Au fond :

L'admet partiellement.

Réforme le chiffre 1 du dispositif du jugement en ce sens que le loyer de l'appartement de trois pièces et demie occupé par X_____ au 1^{er} étage de l'immeuble sis 34, rue _____ à Genève est réduit de 20% du 1^{er} juin 2001 au 30 juin 2007.

Confirme le jugement pour le surplus.

Condamne X_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 100 fr.

Condamne Y_____ à verser à l'Etat de Genève un émolument de 200 fr.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marguerite JACOT-DES-COMBES et Monsieur François CHAIX, juges; Messieurs Alain MAUNOIR et Pierre DAUDIN, juges assesseurs; Madame Audrey MARASCO, commise-greffière.

La présidente :
Florence KRAUSKOPF

La commise-greffière :
Audrey MARASCO

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.