

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2148/2014

ACJC/1155/2016

**ARRÊT**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre des baux et loyers**

**DU LUNDI 5 SEPTEMBRE 2016**

Entre

A\_\_\_\_\_, ayant son siège \_\_\_\_\_ (VD), appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 21 septembre 2015, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile, aux fins des présentes,

et

**Madame et Monsieur B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_ (GE), intimés et appelants sur appel joint, comparant par Me Pierre DAUDIN, avocat, place Claparède 7, case postale 360, 1200 Genève 12, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 07.09.2016.

---

### **EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/1047/2015 du 21 septembre 2015, reçu par A\_\_\_\_\_ le 28 septembre 2015, le Tribunal des baux et loyers a déclaré recevables les conclusions de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ visant à la vérification et aux réparations des installations électriques et de la ventilation, à l'installation des stores ou toiles de tente sur le côté sud de l'appartement et à la réfection de diverses fissures dans l'appartement (ch. 1 du dispositif), ordonné l'apport des relevés de températures et du procès-verbal d'audition du témoin D\_\_\_\_\_ figurant dans la procédure C/27435/2013 (ch. 2), ordonné la libération des loyers consignés en faveur de A\_\_\_\_\_ (ch. 3), condamné celle-ci à installer des stores et des toiles de tente sur la fenêtre du balcon sud de l'appartement (ch. 4), accordé à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ une réduction du loyer de l'appartement de 5% du 13 avril 2010 jusqu'à l'installation de stores ou de toiles de tente sur le balcon sud (ch. 5), accordé à ceux-ci une réduction de loyer de la place de parking située au sous-sol de l'immeuble de 5% du 20 novembre 2013 au 30 septembre 2014 et de 5% du 28 juin 2013 au 31 octobre 2014 (ch. 6), condamné A\_\_\_\_\_ à rembourser le trop-perçu de loyers indiqué sous chiffres 5 et 6 (ch. 7), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8) et dit que la procédure était gratuite (ch. 9).

**B. a.** Par acte déposé le 28 octobre 2015, A\_\_\_\_\_ a formé appel dudit jugement, concluant à l'annulation de son chiffre 1 en ce qu'il porte sur l'installation de stores ou toiles de tente, de ses chiffres 4 et 5 et de son chiffre 7 en tant qu'il concerne le chiffre 5, à la confirmation du jugement entrepris pour le surplus et au déboutement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de toutes autres conclusions.

Elle a produit une statistique cantonale de loyer de mai 2014.

**b.** Par réponse du 27 novembre 2015, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu au déboutement de A\_\_\_\_\_ des fins de son appel.

Ils ont également formé appel joint contre le jugement entrepris, concluant préparatoirement à l'apport du dossier de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et de la procédure parallèle C/27435/2013, en particulier des procès-verbaux d'instruction et du jugement. Principalement, ils ont conclu à l'annulation des chiffres 1, 3, 5, 6, 7 et 8 du jugement entrepris et, cela fait, à ce que leurs conclusions soient déclarées recevables (ch. 1), à ce que la libération, à due concurrence, des loyers consignés soit ordonnée en leur faveur (ch. 3), à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à procéder à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine qui ne se décolore pas, ni ne tache les matières en contact (ch. 5), à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à procéder au changement du cylindre qui doit être mis en passe et à être autorisés à procéder au renforcement de la porte palière (ch. 6), à ce que leur soit accordée une réduction du loyer de l'appartement de 15% du 1<sup>er</sup> janvier 2011 jusqu'à l'installation de

---

stores ou toiles de tente sur le balcon sud, de 8% de juillet 2013 jusqu'à la réintroduction d'un service d'immeubles à proximité, chargé principalement de la propreté des lieux, du respect de l'ordre et du sommeil des habitants en chassant les personnes indésirables aux abords de l'immeuble ou l'installation d'un service de surveillance chargé des mêmes tâches et de 8% du 1<sup>er</sup> décembre 2010 jusqu'à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine (ch. 7), à ce qu'une réduction du loyer de l'emplacement de parking à concurrence de 36.5% du 1<sup>er</sup> décembre 2010 au 31 octobre 2014 soit prononcée (ch. 8), à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à leur rembourser le trop-perçu des loyers (ch. 9) et à la condamnation de celle-ci à leur payer des dommages-intérêts de 200 fr. pour leurs premiers frais d'avocat (ch. 10). Subsidiairement, ils ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal aux fins de compléter l'instruction par l'audition des témoins requis par eux. Plus subsidiairement, ils ont conclu à ce qu'une expertise relative aux températures dans le salon de l'appartement soit ordonnée.

B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont produit leurs conclusions datées du 23 juin 2014 déposées devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (pièce 46) et les jugements rendus le 21 septembre 2015 dans les causes parallèles C/27435/2013 et C/27437/2013 (pièces 47 et 48, non produites en première instance).

c. Par réponse à l'appel joint, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité des conclusions 1, 3, 5, 6 et 7 de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et de leur pièce 46, à la confirmation du jugement entrepris à l'exception des chiffres 1, 4, 5, 6 et 7 de son dispositif et au déboutement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ de toutes leurs conclusions.

En outre, elle a persisté dans ses conclusions d'appel.

d. Dans leurs écritures subséquentes, les parties ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

e. Par courrier du 17 février 2016, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier :

a. La présente procédure s'inscrit en parallèle à quatre autres procédures intentées par des locataires de l'immeuble sis X\_\_\_\_\_ (GE), contre la propriétaire, A\_\_\_\_\_. Ces cinq procédures n'ont pas été jointes car les conclusions et les pièces produites ne sont que partiellement communes.

b. Le 30 novembre 2010, A\_\_\_\_\_, bailleresse, et B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement n°\_\_\_\_\_ de six pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis X\_\_\_\_\_ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'un an et quinze jours, du 1<sup>er</sup> décembre 2010 au 30 novembre 2011. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 38'064 fr.

Les clauses particulières prévoient que l'appartement est remis neuf au locataire et qu'aucuns travaux supplémentaires ne seront pris en charge par le bailleur (art. 4). Par ailleurs, il est interdit de percer ou de modifier en quoi que ce soit la porte palière existante; la pose de serrures supplémentaires sur la porte palière est strictement interdite (art. 7). Enfin, si le locataire désire faire installer des toiles de tente, il demandera au préalable l'autorisation du bailleur; avec l'accord de ce dernier, il procédera à cette installation à ses frais mais il devra se conformer à la couleur choisie par le bailleur (art. 10).

L'art. 12 des clauses particulières prévoit au demeurant : "*Cylindre: dans le cadre de l'entretien des locaux loués, l'attention du locataire est attirée sur le fait que le cylindre de la serrure de la porte d'entrée de son appartement a été mis en passe avec celui de la cave qui lui sera attribuée. S'il devait procéder au remplacement du cylindre, notamment en cas de perte de clé, il a l'obligation de s'adresser au bailleur et les frais de cette opération lui seront facturés*".

c. Le même jour, les parties ont également conclu un contrat de bail portant sur la location d'un emplacement de parking n° \_\_\_\_\_ au sous-sol de l'immeuble, à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2010, pour un loyer annuel de 1'800 fr.

d. Par courrier du 20 novembre 2013, le conseil de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ a mis A\_\_\_\_\_ en demeure, sous menace de consignation du loyer et d'action judiciaire, de réparer, au plus tard le 5 décembre 2013, un certain nombre de défauts dont il l'avisait, soit notamment des infiltrations d'eau dans le parking souterrain, un dysfonctionnement de la porte du garage, une problématique liée à la conciergerie (défaut de propreté de l'immeuble, poubelles extérieures et présence de jeunes notamment) et l'absence de renforcement de la porte palière. Le courrier concernait également d'autres défauts chez d'autres locataires, en particulier la chaleur excessive dans certains appartements de l'immeuble n° \_\_\_\_\_ et une demande de pose de stores ou de tentes en lien avec celle-ci.

e. Par courrier du 11 décembre 2013, A\_\_\_\_\_ a répondu au courrier des locataires. Elle indiquait que des mesures pour remédier aux infiltrations d'eau et au problème lié à la porte du garage étaient en cours. Il n'était pas possible de faire installer une barre de sécurité car la porte palière ne pouvait pas être percée. Une rosace de sécurité supplémentaire pouvait être posée par les locataires à leurs frais. "*L'absence*" de concierge était contestée, étant précisé qu'un concierge n'avait en tout état de cause pas vocation à "*chasser*" des jeunes. La pose de toiles de store était à la charge des locataires, conformément au bail.

**f.** Le 6 janvier 2014, les locataires ont consigné l'intégralité de leur loyer, pour l'appartement et l'emplacement de parking.

**g.** Les faits relatifs aux différents défauts seront examinés ci-dessous.

**D. a.** Par requête de conciliation déposée le 27 décembre 2013, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu notamment à la validation de la consignation de loyer ainsi qu'à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à la réfection des sols de l'appartement par la pose d'une couche résistante de résine de finition, la réintroduction d'un service d'immeuble à proximité, chargé principalement de la propreté des lieux et du respect du sommeil des habitants en chassant les personnes indésirables aux abords de l'immeuble, à la sécurisation de la porte palière de l'appartement et au prononcé d'une réduction du loyer à concurrence de 80% depuis le début de la location et jusqu'à l'achèvement de la totalité des travaux réclamés, ainsi qu'à la condamnation de A\_\_\_\_\_ à leur payer un montant de 200 fr. pour leurs premiers frais d'avocat.

A la même date, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont déposé une requête de conciliation concernant les défauts affectant selon eux la place de parking en sous-sol.

**b.** Par courrier du 24 juin 2014, reçu par la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le lendemain, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont complété leur précédente écriture, concluant notamment à ce que A\_\_\_\_\_ soit condamnée à l'installation de stores ou toiles de tente sur le côté sud de l'appartement.

**c.** A la suite de l'échec de la conciliation du 3 juillet 2014, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont porté les deux causes devant le Tribunal des baux et loyers, le 4 août 2014. Ils ont conclu notamment à ce que des mesures de la température dans l'appartement et éventuellement une expertise concernant cette dernière soient ordonnées.

**d.** Par ordonnance du 20 août 2014, le Tribunal a ordonné la jonction des deux causes introduites, sous le n° C/2148/2014.

**e.** Dans son mémoire-réponse, A\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la conclusion relative à l'installation de stores ou toiles de tente et, au fond, à la libération des loyers consignés et au rejet de la demande.

**f.** Le 5 janvier 2015, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_, sans y être invités, ont déposé de nouvelles conclusions. Ils ont notamment conclu à l'apport du dossier de la Commission de conciliation, à ce qu'une expertise portant sur les sols en résine soit ordonnée et à ce qu'il soit ordonné à A\_\_\_\_\_ de produire les relevés de température qu'elle a fait exécuter dans l'appartement.

---

**g.** Le Tribunal a procédé à un interrogatoire des parties, à une inspection sur place et à l'audition de six témoins. Les éléments résultant de ces mesures d'instruction seront résumés ci-dessous.

Par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves à l'issue de l'audience du 8 juin 2015. Il a renoncé à entendre les témoins suivants des locataires : E\_\_\_\_\_ (pour la chaleur excessive et le sol), F\_\_\_\_\_ (infiltration d'eau et propreté), G\_\_\_\_\_ (infiltration d'eau dans le garage, absence du concierge, propreté et nuisances sonores nocturnes), H\_\_\_\_\_ (infiltration d'eau dans le garage, absence du concierge et nuisance sonores nocturnes), I\_\_\_\_\_ (propreté), J\_\_\_\_\_ (nuisances sonores nocturnes), K\_\_\_\_\_ (nuisances sonores nocturnes), L\_\_\_\_\_ (propreté) et M\_\_\_\_\_ (propreté).

**h.** Dans leurs plaidoiries finales, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne l'audition des témoins requis par leurs soins, l'apport du dossier déposé devant la Commission de conciliation, une expertise portant sur les sols de l'appartement aux fins de remédier aux défauts représentés par les irrégularités en surface, la décoloration et l'impossibilité de nettoyer la surface sans décoloration marquée, l'apport de pièces et procès-verbaux utiles figurant dans les procédures C/27435/2013 et C/27437/2013, une expertise sur la température dans l'appartement et les moyens pour remédier à la chaleur excessive de celui-ci, la production des relevés de la température effectués par la bailleresse et l'établissement de mesures de la température par celle-ci. Principalement, ils ont persisté dans leurs précédentes conclusions et les ont complétées ("*condamnation de la bailleresse à la sécurisation de la porte palière de l'appartement et changement du cylindre qui devra être mis en passe en condamnant la partie bailleresse à y procéder et autorisant les locataires à procéder au renforcement de la porte palière*").

En ce qui concerne la place de parking, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont conclu principalement à ce que le Tribunal valide la consignation des loyers opérée, prononce une réduction de loyer de 50% depuis le début de la location et jusqu'à la fin du mois d'octobre 2014, époque de la suppression des infiltrations d'eau et du changement de la porte d'accès au garage souterrain, fixe à 75 fr. le loyer de l'emplacement de parking à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2010 jusqu'au 31 octobre 2014 et condamne A\_\_\_\_\_ à rembourser le trop-perçu à prélever sur les montants consignés.

A\_\_\_\_\_ a, pour sa part, persisté dans ses précédentes conclusions.

**E. a.** Le 23 juillet 2012, l'appartement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ a été cambriolé et la serrure de la porte palière a été endommagée.

Le cambriolage a été signalé à la bailleresse par courriel du lendemain. Dans celui-ci, les locataires demandaient l'installation d'un verrou ou d'une barre de sécurité.

Un serrurier a installé un nouveau cylindre dans la porte palière, munie d'une plaquette de recouvrement, mais pas de rosace. Le cylindre est plus court que ladite plaquette. Il n'est pas mis en passe, de sorte que les locataires utilisent une clé pour leur porte et une autre pour la boîte-aux-lettres, le parking et l'entrée de l'immeuble (procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

**b.** Le 3 octobre 2012, les locataires se sont plaints auprès de la bailleresse de la sécurité dans l'immeuble.

**c.** Par courriel du 12 décembre 2012, les locataires ont demandé à la bailleresse de nouveaux verrous ou une barre de sécurité, ainsi que la mise en passe du cylindre de la porte palière.

**d.** Le 3 avril 2014, la bailleresse a émis un bon de travail pour la sécurisation du cylindre de la porte palière. Les suites données à ce bon de travail ne sont pas connues.

**e.** Durant leur audition du 5 janvier 2015 devant le Tribunal, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont confirmé que le cylindre original avait été remplacé par un modèle identique, à la place d'une rosace recommandée par le serrurier. Leur conclusion portait donc sur la pose d'un cylindre mis en passe avec une rosace. La bailleresse a indiqué qu'elle étudierait cette question, mais sans reconnaissance de droit. Dans ses écritures devant le Tribunal, celle-ci a indiqué que la porte palière était une porte coupe-feu que l'on ne pouvait pas percer et qu'elle était suffisamment sécurisée puisque munie d'un verrou à trois trous.

**F. a.** Le salon de l'appartement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ donne sur un balcon orienté sud-ouest, dépourvu de stores et/ou de toiles de tente. Les locataires ont posé des rideaux et des voilages derrière les vitrages.

Le bâtiment est équipé d'un chauffage au sol alimenté par une chaufferie commune, sur laquelle les locataires n'ont pas de maîtrise (témoin N\_\_\_\_\_).

**b.** Par courrier du 13 avril 2010, sept locataires du n° \_\_\_\_\_ ont demandé à la bailleresse l'installation des stores sur les baies vitrées afin de pouvoir notamment réguler la température de leur salon.

**c.** Le 14 octobre 2010, la bailleresse a invité les locataires O\_\_\_\_\_ à laisser un espace libre de 30 cm entre la vitre et tout mobilier, ordinateur ou autre, afin de prévenir d'éventuelles fissures des baies vitrées consécutives à des chocs thermiques.

**d.** Durant l'inspection sur place du 28 janvier 2015, la température dans le salon de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ était de 23.2°, selon leur thermomètre intérieur. Les locataires ont expliqué ne pas avoir posé de stores ou de tentes parce qu'ils auraient dû faire appel à l'entreprise souhaitée par la bailleuse, engendrant des frais trop importants pour eux.

Les locataires ont en outre affirmé qu'ils n'avaient pas accès au chauffage centralisé de l'immeuble et qu'ils ne pouvaient donc pas le couper. Le Tribunal a cependant constaté la présence d'un thermostat dans l'entrée de l'appartement, numéroté de 1 à 6. Le thermostat était réglé sur le signe correspondant à un triangle, situé au milieu.

**e.** Selon le témoin N\_\_\_\_\_, architecte chez P\_\_\_\_\_ en charge des travaux de post-édification pour l'immeuble, chaque locataire dispose dudit thermostat qui lui permet d'effectuer certains réglages. Ceux-ci sont de l'ordre de quelques degrés seulement, pour ne pas perturber l'équilibre du bâtiment.

**f.** Le Tribunal a ordonné, sans que ceci ne soit remis en cause en appel, l'apport des relevés de température et du procès-verbal de l'audition du témoin D\_\_\_\_\_, chauffagiste auprès de l'entreprise Q\_\_\_\_\_, établis dans la procédure C/27435/2013. Ces pièces concernent l'appartement des locataires O\_\_\_\_\_ situé au troisième étage de l'immeuble n° \_\_\_\_\_, dont le salon donne sur un balcon orienté sud-ouest, dépourvu de stores ou de toiles de tente. Il résulte de ces pièces les éléments suivants :

L'appartement des locataires O\_\_\_\_\_ est équipé d'un chauffage au sol, géré automatiquement en fonction de la température extérieure, pour atteindre une température intérieure de 20 à 21°. Le thermostat permet aux locataires de régler la température du chauffage dans le salon, le séjour, la cuisine et le hall, ce qui leur permet de couper le chauffage dans ces pièces (témoin D\_\_\_\_\_).

Entre les 11 et 24 avril 2014, une température moyenne de 23° à 25° a été relevée dans ledit appartement par la société Q\_\_\_\_\_, mandatée par la bailleuse. La température dans le séjour était de 23°, durant l'inspection sur place par le Tribunal du 28 janvier 2015.

Durant son audition, le témoin D\_\_\_\_\_ a indiqué préconiser une température de 20 à 21° et évaluer la température moyenne pour un bâtiment Minergie de 19 à 20°. A son souvenir, lors des relevés du printemps 2014, il n'y avait plus de chauffage, mais il ne pouvait pas indiquer s'il faisait beau ou non. La moyenne de 24° était excessive par rapport à la moyenne dans les bâtiments Minergie. Le problème ne provenait pas du système de chauffage mais du rayonnement sur la baie vitrée, vu l'exposition de l'appartement, les jours où le soleil brillait. Pour y remédier, il fallait des stores ou éventuellement des rideaux.

---

La chaleur excessive de l'appartement des locataires O\_\_\_\_\_ a été confirmée par la témoin R\_\_\_\_\_, locataire au n° \_\_\_\_\_.

**G. a.** Par courriel du 12 décembre 2012, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont demandé à la bailleuse la pose d'une nouvelle couche de protection sur le sol en résine de leur appartement.

**b.** A une date indéterminée, les locataires ont fait poser un parquet flottant dans toutes les pièces de l'appartement, sous réserve des deux salles de bain.

**c.** Durant le transport sur place du 28 janvier 2015, les locataires ont montré, dans la grande salle de bain, des petites traces au sol et ont expliqué qu'ils avaient fait poser le parquet car le sol était recouvert, dans les autres pièces, de telles traces. Ils ont confirmé qu'ils souhaitaient la pose d'une couche de vernis sur leur parquet en résine, plutôt que le maintien de leur parquet flottant. La bailleuse a déclaré qu'elle ne prendrait pas à sa charge les frais d'enlèvement du parquet puisqu'aucune autorisation de le poser n'avait été accordée.

**d.** Devant le Tribunal, la témoin S\_\_\_\_\_, technicienne auprès de la régie ayant géré les immeubles entre octobre et décembre 2014, a contesté l'existence de traces sur le sol des appartements qu'elle avait visités, alors que la témoin R\_\_\_\_\_ a indiqué que le sol, dans son appartement et dans celui des locataires O\_\_\_\_\_, se tachait facilement et laissait des traces.

Les témoins T\_\_\_\_\_, spécialiste de la pose de sols en résine, et N\_\_\_\_\_ ont déclaré que les sols en résine étaient adaptés pour les logements d'habitation et ont souligné leur résistance.

En outre, le témoin T\_\_\_\_\_ a indiqué qu'en termes d'entretien, les sols en résine étaient l'équivalent d'un parquet en bois, donc plus délicats que du carrelage. Il était normal que des traces et des micros-rayures se forment avec l'usure, par exemple par le déplacement de meubles, les jouets d'enfant ou les griffes des animaux. Les particuliers qui optaient pour ce choix ne se formalisaient pas des micros-rayures qui survenaient par la suite. Il a également précisé que des gouttes d'eau ne marquaient pas un sol en résine. En revanche, le déversement d'agents chimiques (pétrole, dissolvant à ongles, etc...) ou de sel en grande quantité était de nature à abîmer la pigmentation de la résine en créant des auréoles. Du dissolvant pour vernis à ongles endommageait de la même manière un sol en résine qu'un parquet en bois.

**H. a.** La conciergerie des immeubles sis X\_\_\_\_\_ était initialement assurée par un couple habitant au \_\_\_\_\_, situé à proximité. Elle a été reprise le 1<sup>er</sup> avril 2012 par U\_\_\_\_\_, qui n'habite pas dans le quartier.

**b.** Par réponse du 31 mai 2012 à une pétition des locataires, la bailleresse a indiqué avoir effectué une vérification de l'immeuble n° \_\_\_\_ le 14 mai 2012 et avoir constaté un nettoyage insatisfaisant. U \_\_\_\_ était présent et s'était engagé à faire preuve de plus d'assiduité.

Par courriel du 14 juin 2012, les locataires O \_\_\_\_ et R \_\_\_\_ se sont à nouveau plaints auprès de la bailleresse de la qualité du travail du nouveau concierge.

Par courrier du 3 août 2012 à la bailleresse, B \_\_\_\_ a notamment indiqué que, depuis le changement de concierge, le bâtiment n'était "*pas tout à fait soigné et net comme avant*", regrettant qu'on ne voyait plus le concierge et que le bâtiment était ainsi laissé sans surveillance.

**c.** Durant l'été 2013, la Police municipale a constaté une dégradation de la qualité de vie dans le quartier X \_\_\_\_ (joutes verbales avec des adolescents dans le parc, non-respect de la tranquillité, salubrité et sécurité publique) (courriel de K \_\_\_\_ du 16 décembre 2013).

**d.** Début juillet 2013, la locataire V \_\_\_\_ s'est plainte auprès de la bailleresse de "*charivaris nocturnes*", et a invité celle-ci à éteindre les lumières extérieures le soir et la nuit pour éviter d'attirer les perturbateurs, sous peine, à défaut, de consigner l'intégralité de son loyer.

La bailleresse a répondu le jour même qu'il existait un panneau interdisant les trottinettes, que les contrevenants pouvaient être verbalisés et qu'aucun grillage ne serait posé autour de la place de jeu.

Le 5 juillet 2013, la locataire V \_\_\_\_ a indiqué que, la veille, elle avait été dérangée par des jeunes jusqu'à minuit et demi. Elle réitérait sa demande d'extinction de l'éclairage et de prise de mesures immédiates.

Le 9 juillet 2013, la même locataire s'est à nouveau plainte de la présence de jeunes le soir dans le garage et la place de jeu.

**e.** A une date indéterminée, cette locataire a proposé en vain à la bailleresse d'engager son compagnon comme concierge de l'immeuble.

**f.** Le 15 juillet 2014, la locataire V \_\_\_\_ s'est plainte auprès de la police municipale des bruits des jeunes (pétards et feux d'artifices jusqu'à 22h40).

**g.** Le 23 décembre 2014, le locataire W \_\_\_\_ s'est plaint auprès de la bailleresse du fait que le nouveau concierge ne balayait pas et utilisait de l'eau sale pour laver les sols, ainsi que de l'absence de décorations de Noël.

Dans divers courriels, plusieurs locataires ont fait état de la présence de jeunes autour de l'immeuble, de la saleté de celui-ci, de l'absence de "vrai concierge" et

---

d'actes de vandalisme (courriels du locataire W\_\_\_\_\_ du 9 juillet et 30 décembre 2013, courriels des locataires M\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ du 14 mars 2014, courriel de la locataire I\_\_\_\_\_ du 17 mars 2014, courriels des locataires G\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_ du 18 mars 2014, courriel du locataire W\_\_\_\_\_ du 15 juillet 2014).

**h.** Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015 du Tribunal, les deux rangées de containers, sous un avant toit de la rampe/accès parking, étaient alignés, bien rangés et rien ne débordait. La première rangée n'était pas pleine et la deuxième, pour les containers auxquels on avait accès, était vide. Il était difficile d'avoir accès à la deuxième rangée puisque cela nécessitait la permutation des containers. Le Tribunal a rencontré sur place à deux reprises le concierge. Les extérieurs aux alentours des containers étaient très propres.

**i.** Durant la procédure, B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ ont produit des photos, prises selon eux entre février et août 2014, montrant divers endroits de l'immeuble maculés de traces de pas ou de déchets, ainsi qu'une photo des quatre containers pleins.

La témoin S\_\_\_\_\_ a souligné le très bon état de propreté des alentours et des parties communes lors de ses visites des lieux, effectuées à environ 25 reprises, majoritairement sans prévenir U\_\_\_\_\_.

Ce dernier, entendu comme témoin, a allégué que les containers n'étaient jamais entièrement pleins, qu'il les rangeait le jour-même après le passage de la voirie ou le lendemain et qu'il nettoyait les entrées d'immeubles au minimum trois fois par semaine, les montées au minimum une fois par semaine et les extérieurs en fonction de la météo, soit jusqu'à deux fois par jour. En outre, le témoin a fait état des difficultés en lien avec les salissures dans l'immeuble du X\_\_\_\_\_, précisant qu'il avait appelé la Police municipale à fin 2013 concernant des jeunes. Certains locataires ne triaient pas les déchets et avaient des comportements irrespectueux par rapport aux déjections d'animaux.

Le témoin W\_\_\_\_\_, locataire dans le n° \_\_\_\_\_, a souligné la dégradation de la propreté des locaux depuis l'entrée en fonction du nouveau concierge. Il avait l'impression que celui-ci ne balayait pas avant de passer la serpillère et réutilisait la même eau pour laver le sol. Il n'avait jamais vu les bassins contenant l'eau sale, mais il avait vu les trainées en bordure de mur. La témoin R\_\_\_\_\_ a, pour sa part, indiqué que le nouveau concierge nettoyait correctement le rez-de-chaussée, mais pas les étages si bien que sa voisine de palier et elle-même nettoyaient leur étage. Elle n'avait rien d'autre à reprocher au concierge.

En outre, les locataires ont souligné la différence entre l'ancien et nouveau concierge en matière de présence dissuasive, en lien avec la présence de jeunes et leurs nuisances sonores (témoin R\_\_\_\_\_), les cambriolages et les nuisances causées par les enfants sur la place de jeu (témoin W\_\_\_\_\_). Selon le témoin W\_\_\_\_\_, le problème de présence d'adolescents était devenu chronique, avec

chaque retour de printemps et les contacts avec la Police municipale n'avaient pas permis d'y remédier.

- I. a.** Par courriel du 10 juin 2012, B\_\_\_\_\_ a signalé à la bailleresse le dysfonctionnement de la porte du garage.

Par courriel du 24 juillet 2012, il lui a indiqué que la porte du garage était ouverte en permanence depuis plusieurs semaines. Le 3 août 2012, il a rappelé à la bailleresse que ce problème persistait depuis le mois de juin 2012.

**b.** Le 28 juin 2013, le locataire F\_\_\_\_\_ s'est plaint auprès de la bailleresse de ce que la porte grillagée donnant accès au parking souterrain était endommagée et ne se fermait plus.

Le 9 juillet 2013, la locataire V\_\_\_\_\_ a indiqué à la bailleresse que la porte du garage souterrain était cassée.

**c.** Par courrier du 15 juillet 2013, treize locataires ont fait savoir à la bailleresse qu'en cas de nouveau cambriolage, une action serait intentée, dès lors qu'il était interdit d'ajouter une deuxième serrure ou une barre de sécurité sur les portes palières et qu'il incombait par conséquent à la bailleresse de fournir des solutions adéquates afin de les protéger.

Par courriel du 25 juillet 2013 la bailleresse a indiqué aux locataires que la porte de garage était volontairement bloquée en raison de problèmes de sécurité. De gros travaux étaient nécessaires et il avait donc fallu bloquer la porte pour permettre le passage des usagers dans l'attente des travaux.

B\_\_\_\_\_ a, à nouveau, signalé le dysfonctionnement de la porte le 12 septembre 2013.

**d.** La porte du garage a été changée en octobre 2014 et fonctionne depuis lors (audition des locataires du 5 janvier 2015 et procès-verbal d'inspection sur place du Tribunal du 28 janvier 2015).

**e.** Durant la procédure, la témoin R\_\_\_\_\_ a indiqué que, depuis le début du bail, la porte du garage avait connu des dysfonctionnements puisqu'elle s'ouvrait une fois sur trois.

- J. a.** S'agissant des infiltrations d'eau dans le garage, le joint de dilatation du parking a présenté un défaut d'étanchéité quelques mois après la mise en service du parking (témoin N\_\_\_\_\_).

**b.** La bailleresse a fait effectuer des travaux visant à assurer l'étanchéité du garage entre juin et octobre 2013, puis entre juin et octobre 2014 (témoin N\_\_\_\_\_).

Selon un courrier de P\_\_\_\_, les travaux de réfection des joints de dilatation ont été terminés le 25 septembre 2014.

Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015 du Tribunal, il y avait des flaques sur les emplacements n° 1\_\_\_\_ et 2\_\_\_\_ et de petites flaques sur les places n° 3\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_. Au bout du parking à côté du saut-de-loup, des traces d'humidité étaient perceptibles au sol et sur le mur, lequel était encore un peu humide.

Les travaux visant à assurer l'étanchéité du garage ont exigé une dernière intervention en février 2015, s'agissant d'un renvoi d'eau dans un saut-de-loup situé dans le parking à proximité des voies ferrées (témoin N\_\_\_\_).

**c.** Durant la procédure, B\_\_\_\_ et C\_\_\_\_ ont produit des photos du garage prises, selon eux, les 2, 21 et 28 juillet 2014, le 8 octobre 2014 et le 20 décembre 2014, sur lesquelles apparaissent d'importantes flaques.

Le témoin N\_\_\_\_ a indiqué ne pas avoir observé de situation pareille à celle illustrée par ces photos, qu'il imaginait prises après une intempérie particulièrement violente. Il avait pu constater des flaques en nombre, sans que le problème n'empêche, à son sens, l'accès au parking. Selon lui, le fait qu'un garage ait des flaques n'était en tant que tel pas problématique, même si cela était inhabituel et dérangeait les habitants.

Les locataires ont confirmé l'existence de ruissellements dans le garage en cas de fortes pluies et la nécessité d'enjamber des flaques dans le hall intérieur au sous-sol qui passait du garage à l'immeuble (témoin W\_\_\_\_). Le sol glissant avait parfois provoqué des chutes (témoin R\_\_\_\_).

La témoin R\_\_\_\_ a situé le début des infiltrations à quelques mois après son emménagement.

Les locataires ont situé la fin des infiltrations dans le parking au printemps ou à l'été 2014 (témoin W\_\_\_\_) ou en 2014 (témoin R\_\_\_\_). Pour le témoin N\_\_\_\_, le problème d'infiltration d'eau était réglé. Il était normal que certaines flaques puissent se former puisqu'il s'agissait d'un parking avec des voitures qui rentraient et sortaient. L'eau pouvait donc former une flaque jusqu'à ce qu'elle s'évapore.

**K.** Les arguments des parties devant la Cour seront traités ci-après en tant que de besoin.

---

## EN DROIT

- 1. 1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC).

En l'espèce, la demande principale portait devant le Tribunal notamment sur une réduction de 80% du loyer annuel de l'appartement de 38'064 fr. durant plusieurs années. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

**1.2** Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC).

Il en va de même de l'appel joint, formé dans le délai imparti aux locataires pour répondre à l'appel (art. 312 al. 2, art. 313 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC).

La bailleresse sera désignée ci-dessous comme étant l'appelante et les locataires comme les intimés.

**1.3** Saisie d'un appel, la Cour de justice revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC).

- 2. 2.1** En appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions suivantes : ils sont invoqués ou produits sans retard et ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 CPC).

Si les pièces sont en possession de la partie adverse, leur production peut être requise (art. 160 al. 1 lit. b CPC). La diligence relative à une telle requête est également examinée sous l'angle de l'art. 317 al. 1 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_504/2012 du 5 septembre 2012 consid. 4.1).

**2.2** En l'espèce, la statistique cantonale des loyers de mai 2014, établie par l'Office cantonal de la statistique et produite par l'appelante, constitue un fait notoire. Cette pièce est ainsi recevable.

Les jugements rendus le 21 septembre 2015 dans les causes parallèles C/27435/2013 et C/27437/2013, produits par les intimés, sont postérieurs à la clôture de l'instruction devant le Tribunal. Ces pièces sont donc recevables.

Les conclusions du 23 juin 2014 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, produites par les intimés, figurent déjà au dossier. La question de leur recevabilité ne se pose donc pas.

- 
3. L'appelante soutient que les conclusions des intimés devant la Cour relatives à la libération des loyers consignés, la réfection du sol, le changement du cylindre et la réduction du loyer sont irrecevables car nouvelles. Elle conclut en outre à l'annulation du chiffre 1 du jugement entrepris, en ce que le Tribunal y déclare recevable la conclusion relative à l'installation de stores ou toiles de tente.

**3.1** En appel, la demande ne peut être modifiée que si les conditions fixées à l'art. 227, al. 1 CPC sont remplies et que la modification repose sur des faits ou des moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 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 l'une des conditions suivantes est remplie : (a) la prétention nouvelle ou modifiée présente un lien de connexité avec la dernière prétention ou (b) la partie adverse consent à la modification de la demande.

Les conclusions peuvent être modifiées ou complétées lors de la phase de conciliation. L'autorisation de procéder devra cependant mentionner les modifications opérées. Les conclusions de la demande en première instance doivent cependant correspondre à celles mentionnées dans l'autorisation de procéder. Elles ne peuvent s'en écarter qu'aux conditions de l'art. 227 CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_588/2015 du 9 février 2016 consid. 4.3.1 et les références citées).

L'identité de l'objet du litige au sens de l'art. 227 al. 1 CPC est déterminée par les conclusions et le complexe de faits qui a été allégué. Lorsque la jurisprudence utilise la notion de "*cause juridique*", celle-ci ne doit pas être comprise dans son sens technique de norme invoquée, mais dans le sens du fondement dont est issue la prétention (ATF 139 III 126 consid. 3.2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_439/2014 du 16 février 2015 consid. 5.4.3.1). L'opinion selon laquelle il n'y aurait de connexité selon l'art. 227 al. 1 lit. a CPC que si le fondement juridique ("le même contrat") ou le complexe de faits reste identique impliquerait qu'il n'existe de connexité que dans les cas où, le fondement de la demande restant le même, la modification de la demande consiste dans l'augmentation des conclusions. Une acception aussi étroite va à l'encontre du but de l'art. 227 CPC, qui est de permettre de concilier les intérêts des parties, en visant, d'une part, à ne pas compliquer excessivement la défense, mais, d'autre part, pour des motifs liés à l'économie de procédure et à la vérité matérielle, à permettre encore certaines modifications. Cette dernière possibilité ne vise pas seulement à pouvoir encore prendre en considération des faits pertinents survenus pendant le procès, mais aussi à pouvoir encore exploiter la meilleure compréhension du litige acquise au cours de la procédure (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_255/2015 du 1<sup>er</sup> octobre 2015 consid. 2.2.3 et 2.3).

Le contenu d'une prétention ressort des conclusions et de l'ensemble des allégués de faits sur lesquels elles sont fondées (ATF 139 II 126 consid. 3.2.3).

**3.2** En l'espèce, les intimés concluent en appel à la libération en leur faveur des loyers consignés "à due concurrence", soit dans la mesure du trop-perçu par l'appelante, en raison de la réduction de loyer à ordonner.

Bien que formulée différemment, cette conclusion n'est pas différente des conclusions prises par les intimés en première instance, en validation de la consignation du loyer, en réduction de celui-ci et en condamnation de l'appelante à rembourser le trop-perçu de loyers, prélevé sur le montant consigné. Elle sera ainsi déclarée recevable.

**3.2.1** La conclusion relative à la réfection du revêtement du sol a été précisée en appel. Les précisions en question ressortent des allégués de faits devant le Tribunal. La conclusion, identique en substance à celle formulée en première instance, est ainsi recevable.

**3.2.2** La conclusion relative au changement du cylindre de la porte palière a été formulée différemment mais demeure similaire à celle figurant dans les plaidoiries finales des intimés devant le Tribunal. Elle est ainsi recevable.

**3.2.3** S'agissant de la conclusion en réduction de loyer de l'appartement, elle était formulée en première instance de façon globale (80% de réduction pour l'ensemble des défauts). En appel, elle est individualisée (15% pour celui relatif à la chaleur excessive, 8% pour celui relatif au manque de propreté et de présence du concierge et 8% pour celui relatif au revêtement du sol).

Dès lors que les intimés procèdent à une réduction et non à une amplification de leur conclusion en appel, cette différence de formulation ne saurait constituer une modification de la conclusion au sens de l'art. 317 al. 2 CPC. Celle-ci est donc recevable.

**3.2.4** S'agissant des conclusions déclarées recevables par le Tribunal, seule la conclusion relative à la pose des stores demeure litigieuse en appel.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, cette conclusion a été formulée en conciliation, par le biais du courrier du 24 juin 2014.

En tout état de cause, cette prétention est recevable au regard de l'art. 227 CPC, dès lors qu'elle présente un lien de connexité avec les prétentions précédentes relatives aux autres défauts esthétiques de l'appartement.

Le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera donc confirmé.

- 4.** Outre la conclusion visant à l'établissement d'une expertise, traitée ci-dessous, les intimés concluent à l'apport du dossier de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers et à l'apport de la procédure parallèle C/27435/2013, en

particulier les procès-verbaux d'instruction et le jugement. L'appelante conclut à l'irrecevabilité de ces conclusions préparatoires qualifiées de "nouvelles".

**4.1** 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 al. 1 CPC).

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 (appréciation anticipée des preuves; arrêts du Tribunal fédéral 4A\_420/2013 du 22 janvier 2014 consid. 3.1.5).

**4.2** En l'espèce, au regard des considérants qui suivent, la question de la recevabilité des conclusions préparatoires, déjà formulées en première instance, peut rester ouverte.

**4.2.1** L'apport du dossier de la Commission de conciliation doit servir à déterminer si les nouvelles conclusions déposées en conciliation le 24 juin 2014 l'ont été valablement. Or, dès lors que ce fait a été constaté par la Cour, la production requise n'est pas pertinente à la résolution du litige.

**4.2.2** Les intimés ont requis l'apport de la procédure C/27435/2013. Le Tribunal a cependant déjà ordonné l'apport des relevés de température, ainsi que du procès-verbal d'audition du témoin D\_\_\_\_\_ dans cette cause et les intimés ont produit le jugement rendu par le Tribunal en appel. La teneur du procès-verbal d'inspection sur place est résumée dans ce jugement, en particulier s'agissant des questions relatives au revêtement des sols, aux stores et à la chaleur excessive. Par ailleurs, les intimés n'expliquent pas quelles autres pièces de cette procédure seraient pertinentes au présent litige. Dès lors, la Cour de céans n'ordonnera pas l'apport de celle-ci.

**5.** Les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir condamné l'appelante à mettre en passe le cylindre de leur porte palière et de ne pas les avoir autorisés à procéder, à leurs frais, au renforcement de celle-ci.

**5.1** Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée et l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Il découle de cet article que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée (LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 218 ss).

Lorsque apparaissent, en cours de bail, des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels ce dernier n'est pas tenu de remédier à ses

frais, le preneur peut exiger du bailleur la remise en état de la chose louée (art. 259a al. 1 let. a CO).

Faute de définition légale, la notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité 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 et les références; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_628/2010 du 23 février 2011 consid. 3.1). Le défaut peut être matériel ou immatériel (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_208/2015 du 12 février 2016 consid. 3.1).

Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (ATF 135 III 345 consid. 3.2). Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers; peu importe qu'il échappe ou non à la sphère d'influence du bailleur (arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2).

Le bailleur doit garantir la sécurité du locataire et de tous ceux qui font avec lui usage de la chose louée. Par sécurité, on entend le fait d'assurer au locataire un usage tranquille et sûr de la chose, en l'absence de tout danger pour la santé physique, psychique, voire morale. L'obligation du bailleur ne s'étend pas à la sécurité à l'intérieur de l'immeuble contre des vols ou des agressions, même lorsque la porte de l'immeuble n'est pas fermée à clé. Un logement destiné à l'habitation doit cependant offrir aux locataires la possibilité d'y dormir et d'y conserver des valeurs (ACJC/874/2012 consid. 3.1).

**5.1.1** Le locataire ne peut pas exiger que le bailleur exécute des travaux de rénovation ou de modification, dès lors qu'il s'agirait d'une prestation supplémentaire non prévue par le contrat (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.3.1). Par ailleurs, il ne peut pas exiger la remise en état d'un défaut quand sa réparation est objectivement impossible (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_244/2009 du 7 septembre 2009 consid. 3.1).

Le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO). Le propriétaire peut refuser de donner un tel accord, sans avoir à motiver sa décision (LACHAT, op. cit., p. 826 ch. 2.2).

Le changement d'un cylindre de serrure ne tombe pas dans la catégorie des rénovations qui entraînent une amélioration de l'état de l'objet, ni dans celle des modifications qui touchent la substance même de l'objet; un consentement écrit n'est donc pas nécessaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_463/2014 du 23 janvier 2015 consid. 4.3).

**5.1.2** En matière de baux d'habitation, les dérogations à l'art. 256 al. 1 CO au détriment du locataire sont nulles (art. 256 al. 2 CO).

Les clauses du contrat restreignant le droit de demander l'exécution de travaux, en particulier celles qui mettent à la charge du locataire des travaux d'entretien excédant la réparation de menus défauts, ne sont ainsi pas opposables au locataire (LACHAT, op. cit., 2008, p. 249). Une dérogation à l'art. 256 al. 1 CO n'est toutefois pas faite "*au détriment du locataire*" quand elle est suffisamment prise en compte pour la fixation du loyer ou d'une indemnité (MONTINI/BOUVERAT, in Commentaire pratique du droit du bail, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n. 62 ad art. 256 CO).

**5.2** En l'espèce, les intimés ont indiqué en audience devant le Tribunal que l'objet de leur conclusion relative à leur porte palière était la pose d'un cylindre mis en passe et muni d'une rosace.

**5.2.1** S'agissant de la sécurisation de la porte par la pose d'une rosace, l'inspection sur place par le Tribunal a permis de constater qu'il est techniquement impossible de poser une telle rosace, dès lors que le cylindre ne dépasse pas la plaquette de recouvrement.

Les intimés n'ont pas formellement conclu à la pose d'une barre de sécurité. En tout état de cause, force est de constater que l'appelante a allégué, sans être contredite, que la porte palière était une porte coupe-feu qui ne pouvait pas être percée, raison pour laquelle un tel percement était interdit par le contrat de bail. Elle a également indiqué que la porte, munie d'une serrure à trois trous, offrait une sécurité suffisante. Enfin, le présent cas diverge de l'arrêt 4A\_463/2014, en ce que le perçage de la porte palière toucherait la substance de l'objet loué.

A la lumière de ces circonstances, c'est à bon droit que le Tribunal a refusé de condamner l'appelante à autoriser les intimés à procéder au renforcement de la porte palière.

**5.2.2** Il n'est pas contesté que le cylindre de la porte palière n'est plus mis en passe depuis son remplacement en juillet 2012, ce dont les intimés se sont plaints par courrier du 12 décembre 2012. Or, une telle mise en passe est prévue à l'art. 12 des clauses particulières du bail. Cette mise en passe constitue ainsi une qualité promise.

L'art. 12 des clauses particulières stipule que les travaux de remplacement du cylindre sont aux frais du locataire, notamment en cas de perte des clés. Cependant, en l'espèce, dès lors que le remplacement du cylindre tend à remédier au défaut résultant de l'effraction subie par les intimés, cette disposition contractuelle a pour effet de reporter sur les intimés l'obligation de l'appelante de maintenir la chose louée dans un état conforme aux qualités promises.

Bien qu'elle ait produit un bon de travail relatif à la sécurisation du cylindre d'avril 2014, l'appelante n'a pas établi la remise en conformité de la porte, étant précisé que les suites données à ce bon de travail ne sont pas connues.

Dès lors, il y a lieu d'annuler le chiffre 8 du jugement entrepris et de condamner l'appelante à procéder, à ses frais, à la mise en passe de la porte palière de l'appartement des intimés.

6. L'appelante fait grief au Tribunal de l'avoir condamnée à installer des stores ou des toiles de tente sur le balcon de l'appartement des intimés et d'avoir accordé à ceux-ci une réduction de loyer de 5% à ce titre. Ceux-ci font, quant à eux, grief au Tribunal de ne pas leur avoir accordé une réduction de 15%.

**6.1** Selon l'art. 258 al. 3 CO, si la chose louée lui est délivrée avec des défauts qui en restreignent l'usage, le locataire peut faire valoir les prétentions prévues aux art. 259a à 259i CO.

**6.1.1** Lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer (art. 259a al. 1 ch. 2 CO).

La réduction du loyer suppose que l'usage de la chose soit restreint de cinq pour cent au moins; une restriction de deux pour cent est toutefois suffisante s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 consid. 3.2). La réduction de loyer que le locataire peut exiger 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; 126 III 388 consid. 11c). 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 à 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 ou parce que les nuisances occasionnées sont d'intensité variable et se prolongent sur une longue période, si bien que la preuve de l'entrave à l'usage ne peut alors être fournie au jour le jour. 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 (ATF 130 III 504 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle

---

important (arrêt 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.4 et les références citées).

Un chauffage excessif d'un appartement de 2 à 3° par rapport à la norme peut constituer un défaut justifiant une réduction de loyer de 7.5% (arrêt de la Cour de cassation de Neuchâtel du 13 septembre 2004, CCC.2004.6 cité par AUBERT, in Droit du bail à loyer, BOHNET/MONTINI [éd.], 2010, p. 380).

**6.1.2** La responsabilité du bailleur n'est pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait lors de la conclusion du contrat ou qu'il aurait dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances existant à l'époque de la conclusion initiale du contrat (arrêt du Tribunal fédéral du 24 septembre 1985, SJ 1986 I 195; jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 23 janvier 2003, Cahier du bail 2004 p. 58; voir aussi ACJC/102/2016 du 1<sup>er</sup> février 2016).

A ce titre, le fait décisif est de savoir si le locataire était suffisamment renseigné au moment de la signature du bail au sujet des atteintes (AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). Le locataire doit être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'en suit (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1; ACJC/102/2016 du 1<sup>er</sup> février 2016).

Cependant, le fait qu'un locataire connaisse un défaut ne signifie pas forcément qu'il l'accepte dans toutes ses conséquences (art. 258 al. 2 CO) (AUBERT, op. cit., n. 41 ad art. 256 CO et n. 32 ad art. 259d CO). En effet, la loi n'oblige pas le locataire à donner au bailleur un avis immédiat de défaut sous peine d'être déchu de ses droits (LCHAT, op. cit., p. 218 ss).

**6.2** En l'espèce, selon le témoin D\_\_\_\_, la température préconisée pour un appartement se situe entre 20 et 21° et la température moyenne dans les bâtiments Minergie s'élève à 19 ou 20°. Des températures de cet ordre sont donc celles auxquelles les intimés pouvaient s'attendre.

Durant l'inspection sur place par le Tribunal du 28 janvier 2015, la température intérieure de l'appartement des intimés s'élevait à 23.2°.

L'appartement des locataires O\_\_\_\_ est situé au même étage et pourvu d'un balcon orienté dans la même direction que celui des intimés. Ces appartements sont donc comparables en termes de situation et d'exposition. L'appelante n'allègue pas le contraire.

Dans l'appartement des locataires O\_\_\_\_, l'entreprise Q\_\_\_\_ a mesuré, entre les 11 et 24 avril 2014, une température moyenne de 23 à 25° et le Tribunal a constaté une température de 23° durant l'inspection sur place. Cette chaleur excessive a été confirmée par la témoin R\_\_\_\_ et elle est cohérente avec la mise

en garde concernant d'éventuels chocs thermiques adressée par l'appelante aux locataires.

L'existence, constatée par le Tribunal, d'un thermostat dans l'appartement des intimés n'apparaît pas pertinente, le témoin N\_\_\_\_\_ ayant relevé que l'effet dudit thermostat sur la température dans la pièce était minime. En outre, les relevés de Q\_\_\_\_\_ dans l'appartement des locataires O\_\_\_\_\_, ont été faits alors que ledit thermostat était éteint.

Les températures dans l'appartement des intimés sont ainsi excessives de 3 à 5° par rapport aux normes. Cette chaleur excessive restreint l'usage de l'appartement par rapport à celui auquel les intimés pouvaient s'attendre et constitue ainsi un défaut.

Le témoin D\_\_\_\_\_, chauffagiste, a identifié l'origine de celui-ci dans le rayonnement sur la baie vitrée et a indiqué que l'installation de stores ou de tentes à l'extérieur devant le salon était nécessaire pour y remédier.

**6.2.1** L'art. 10 du contrat de bail met l'installation des stores et tentes à la charge des locataires.

Or, dès lors qu'une telle installation vise en l'espèce à remédier au défaut résultant de la chaleur excessive de l'appartement, cette disposition contractuelle a pour effet de reporter sur les intimés l'obligation de l'appelante de délivrer la chose louée dans un état approprié à l'usage pour lequel elle est louée. Dès lors qu'il n'a pas été démontré qu'il aurait été tenu compte de ce défaut dans la fixation du loyer, cette clause est nulle au sens de l'art. 256 al. 2 CO.

**6.2.2** En outre, si les intimés avaient connaissance de l'absence des stores sur leur balcon dès le début du bail, rien ne permet de conclure qu'ils auraient eu connaissance, lors de la conclusion du bail, de la température excessive dans celui-ci. Cet élément ne permet ainsi pas d'exonérer l'appelante de sa responsabilité.

C'est ainsi à bon droit que l'appelante a été condamnée à installer des stores sur le balcon de l'appartement et le jugement sera confirmé sur ce point.

**6.2.3** Au regard de la jurisprudence rappelée ci-dessus, la réduction de 5% du loyer de l'appartement, accordée par le Tribunal, apparaît insuffisante. Etant donné la restriction de l'usage résultant du défaut, la nature variable de cette restriction en fonction des saisons et de l'ensoleillement et son caractère essentiellement limité au salon, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 7.5%.

Les intimés se sont plaints, pour la première fois dans leur écriture du 23 juin 2014, reçue par le Tribunal le 25 juin 2014, de la chaleur qui régnait dans leur appartement. Si d'autres locataires des immeubles se sont plaints avant cette date de la chaleur excessive dans leur appartement, rien ne permet cependant de conclure que l'appelante avait conscience du défaut concernant celui des intimés avant fin juin 2014.

Par conséquent, la Cour de céans accordera la réduction du loyer de l'appartement de 7.5% (soit 237 fr. 90 par mois) du 1<sup>er</sup> juillet 2014 jusqu'à l'installation de stores ou toiles de tente sur le balcon. Le chiffre 5 du jugement entrepris sera modifié en conséquence.

**6.2.4** Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner un nouveau relevé de la température dans l'appartement ou une expertise de celle-ci, les éléments figurant à la procédure étant suffisant pour trancher le litige.

7. Les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné le remplacement du revêtement du sol de l'appartement et de ne pas leur avoir accordé une réduction du loyer de 8% du début de la location jusqu'à la réfection des sols.

**7.1** L'usure normale des locaux ne constitue un défaut (subséquent, si les locaux étaient neufs ou rénovés à l'origine) qu'à partir du moment où elle atteint un certain degré, et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (ACJC/874/2014 du 16 juillet 2014 consid. 2.1).

**7.2** En l'espèce, le témoin T\_\_\_\_\_, spécialiste de la pose de sols en résine, a précisé que les éventuelles traces et microfissures apparaissant sur un tel sol relevaient de l'usure normale. Dès lors, les petites traces sur le sol de la salle de bain de l'appartement, dont la présence a été constatée par le Tribunal durant l'inspection sur place, ne constituent pas un défaut.

Même à suivre les déclarations des intimés, selon lesquelles ils auraient fait poser le parquet flottant dans les autres pièces afin de couvrir des traces similaires, ces éventuelles traces ne constitueraient pas non plus un défaut.

S'agissant du phénomène de décoloration du revêtement sur les tissus qui le frottent, il n'a pas été constaté dans l'appartement des intimés durant l'inspection du Tribunal, contrairement à ce qui a été le cas chez d'autres locataires. En effet, la présence du parquet installé par les locataires empêchait ce constat. Rien ne permet ainsi de conclure que cette problématique serait présente dans ledit appartement.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu que l'existence d'un défaut relatif au revêtement du sol de l'appartement n'avait pas été établie par les intimés.

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'ordonner l'audition de témoins supplémentaires ou une expertise relative au défaut du revêtement du sol, les éléments figurant à la procédure étant suffisants pour trancher le litige.

8. Les intimés font grief au Tribunal de ne pas avoir ordonné l'engagement d'un concierge de proximité et de ne pas leur avoir accordé une réduction du loyer de l'appartement de 8% à compter du mois de juillet 2013.

**8.1** 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'un "état approprié" concerne cet ensemble (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_582/2012 du 28 juin 2013 consid.3.2; 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a, SJ 1997 661).

L'absence d'un concierge peut constituer un défaut (SJ 1985 p. 575), pouvant justifier une réduction de loyer de 6% (RJN 1995 p. 54).

Le lieu de situation de l'immeuble détermine dans une large mesure le calme auquel peut s'attendre le locataire et le caractère évitable ou non et/ou la prévisibilité d'éventuelles nuisances (ACJC/233/2016 du 22 février 2016 consid. 3.4).

**8.2** En l'espèce, les intimés allèguent subir des nuisances en raison de la présence de jeunes autour des immeubles. Il n'est cependant pas du ressort d'un concierge de veiller à la sécurité des locaux et des espaces publics avoisinants. Ces nuisances relèvent de la compétence de la police ou éventuellement d'une société de sécurité, de sorte que la réintroduction d'un concierge de proximité ne constituerait pas une mesure appropriée pour mettre fin aux nuisances.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a retenu qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner à l'intimée d'engager un concierge de proximité.

**8.2.1** S'agissant d'une éventuelle réduction du loyer en lien avec ces nuisances, celles provenant de la présence d'enfants durant la journée étaient prévisibles par les locataires, en raison de l'existence de la place de jeu. Il n'est en outre pas établi qu'elles dépassent le seuil de tolérance raisonnable. Ces nuisances ne sauraient ainsi constituer un défaut.

Quant aux nuisances sonores résultant de la présence de jeunes en soirée durant l'été, il résulte effectivement du dossier qu'une dégradation de la qualité de vie dans le quartier a été constatée par la Police municipale. La présence de jeunes a fait l'objet de divers échanges entre la locataire V\_\_\_\_\_ et l'intimée et a été attestée par les témoins R\_\_\_\_\_ et W\_\_\_\_\_. Cela étant, les immeubles litigieux ont été construits récemment dans le cadre du développement du quartier. Une certaine évolution des nuisances sonores en lien avec la vie urbaine était donc à

prévoir, de sorte que les intimés ne pouvaient pas prétendre à bénéficier d'une tranquillité absolue, compte tenu des caractéristiques du quartier concerné.

Il faut par conséquent retenir que les nuisances sonores, limitées à la période estivale, ne dépassent pas le seuil tolérable dans ce contexte et ne constituent pas un défaut.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal a refusé d'accorder une réduction de loyer à ce titre.

A la lumière de ce qui précède, l'audition de témoins complémentaires n'est pas nécessaire, dans la mesure où les éléments figurant au dossier sont suffisants pour établir l'étendue exacte des nuisances alléguées.

**8.2.2** S'agissant du manque de propreté des lieux, à la suite d'une pétition des locataires, l'appelante a constaté elle-même, en mai 2012, que le nettoyage par le nouveau concierge était insatisfaisant. Malgré l'engagement de celui-ci à mieux effectuer son travail, des locataires ont continué à se plaindre de l'insuffisance de ce travail auprès de l'appelante en juin et août 2012 et en ont fait état dans plusieurs courriels échangés entre eux. Les photos produites en première instance par les intimés démontrent également que la propreté des lieux laissait à désirer à cette époque. En outre, la témoin R\_\_\_\_\_ a expliqué procéder elle-même au nettoyage du palier de son étage, insuffisamment nettoyé, et le témoin W\_\_\_\_\_ a indiqué que les locaux n'étaient pas propres. Le témoin U\_\_\_\_\_ a souligné, quant à lui, que certains locataires étaient peu soigneux de la propreté des communs.

Certes, selon les déclarations du témoin S\_\_\_\_\_, employée de la régie, et du concierge, les locaux sont propres. Ces déclarations doivent cependant être appréciées avec retenue, compte tenu des liens entre ce témoin et l'appelante.

A la lumière de ces éléments, il sera retenu que le manque de propreté des communs de l'immeuble a constitué un défaut de celui-ci. Dans leur appel, les locataires se limitent à demander une réduction de loyer dès le mois de juillet 2013, soit à une date postérieure à l'entrée en fonction du nouveau concierge.

Lors de l'inspection sur place du 28 janvier 2015, les locaux étaient dans un état de propreté satisfaisant, de sorte qu'il peut être retenu qu'à cette date, l'appelante avait remédié au défaut de nettoyage. Les intimés n'ont en outre produit aucune pièce relative à un manque de propreté pour la période postérieure à janvier 2015.

En raison de la faible diminution de la jouissance engendrée par le manque de propreté des espaces communs des immeubles, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'appartement à 5% entre les 1<sup>er</sup> juillet 2013 et 31 janvier 2015. La réduction équivaut donc à un montant de 3'013 fr. 40 (5% de 3'172 fr. =

---

158 fr. 60 multiplié par 19 mois). Le jugement querellé sera annulé et modifié en conséquence.

9. S'agissant de la place de parking au sous-sol de l'immeuble, les intimés reprochent au Tribunal de ne pas leur avoir accordé une réduction de loyer de 36.5% depuis le début de la location jusqu'au 31 octobre 2014.

9.1 Dans le cas de flaques dans un garage, pouvant atteindre une profondeur située entre 4 à 8 mm, en fonction de la météo et du passage des véhicules, flaques qui étaient présentes durant plusieurs semaines d'affilées en hiver mais séchaient rapidement en été, une réduction de 5% du loyer a été accordée (arrêt du Tribunal fédéral 4C.11/2006 du 1<sup>er</sup> mai 2006 consid. 5).

9.2 En l'espèce, les infiltrations d'eau dans le garage ont commencé, aux dires de l'architecte de l'appelante et du témoin R\_\_\_\_, quelques mois après la mise en service du parking. La date exacte à laquelle l'appelante, ou ses représentants, ont eu connaissance de l'infiltration reste indéterminée.

Ces infiltrations ont fait l'objet de travaux entre juin et octobre 2013, puis entre juin et octobre 2014, avec une dernière intervention en février 2015.

Le témoin W\_\_\_\_ a situé les derniers ruissellements au printemps ou à l'été 2014. Le témoin R\_\_\_\_ a indiqué que le problème avait été réglé en 2014 et le témoin N\_\_\_\_ a considéré que le problème d'infiltration était réglé, même si des flaques pouvaient encore se former en raison de la circulation des véhicules. Dès lors que les intimés ne forment aucune prétention relative au parking après le 31 octobre 2014, la Cour renoncera à déterminer l'existence éventuelle de dégâts d'eau en décembre 2014.

S'agissant de l'importance du défaut, plusieurs témoins locataires ont souligné l'existence d'infiltrations, évoquant des ruissellements et un sol glissant, le témoin W\_\_\_\_ précisant cependant que le défaut était limité aux cas de fortes pluies. Alors que les infiltrations d'eau ont duré plusieurs mois, le premier courrier de plainte relatif à celles-ci produit par les intimés date du 20 novembre 2013. Il peut en être déduit que le défaut n'apparaissait pas particulièrement grave aux locataires. En outre, le témoin N\_\_\_\_ a indiqué que la présence de flaques dans un garage en cas d'intempéries est normale en raison de la circulation.

En raison du fait que les infiltrations étaient limitées aux jours de fortes pluies, de l'absence de plaintes et de la faible diminution de la jouissance engendrée, la Cour de céans fixera, en équité, la réduction du loyer de l'emplacement de parking à 5% entre le 1<sup>er</sup> juin 2013, date de début des travaux effectués par l'appelante, et le 30 septembre 2014, date de la fin des travaux. La réduction équivaut donc au montant de 120 fr. (5% de 150 fr. = 7 fr. 50 multiplié par 16 mois).

---

**9.2.1** S'agissant de la porte du garage, l'appelante a été informée du fait qu'elle était restée ouverte durant plusieurs semaines, par courriel du 24 juillet 2012 des intimés. Elle l'a ensuite bloquée volontairement en été 2013. Le remplacement de la porte n'est cependant intervenu qu'en octobre 2014.

Pour ce défaut dont il n'a pas pu être déterminé s'il était constant, il convient d'accorder une réduction, fixée en équité à 5% du loyer de l'emplacement de parking entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014. La réduction équivaut donc au montant de 204 fr. (5% de 150 fr. = 7 fr. 50 multiplié par 27.2 mois).

**9.3** Le jugement du Tribunal sera annulé et modifié en conséquence.

**10.** Les intimés font grief au Tribunal d'avoir ordonné la libération des loyers consignés en faveur de l'appelante.

**10.1** Le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai raisonnable à cet effet; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner les loyers (art. 259g al. 1 CO).

Cette disposition subordonne la validité formelle de la consignation à l'observation des deux conditions cumulatives suivantes : d'une part, le locataire doit demander au bailleur de réparer le défaut, en lui impartissant par écrit un délai raisonnable pour le faire; d'autre part, il doit le menacer par écrit de consigner le loyer, si le défaut n'est pas réparé dans le délai imparti (arrêts du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2; 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1).

Si le bailleur estime le délai trop court pour remédier aux défauts, il lui incombe alors de l'indiquer au locataire et d'entreprendre les travaux dans un délai considéré comme raisonnable (ATF 116 II 436 consid. 2a; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

La consignation est cependant exclue lorsqu'il devait être reconnaissable pour le locataire que le délai imparti au bailleur était inapproprié pour remédier aux défauts (arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

Lorsqu'il apparaît à l'évidence que les démarches seront sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable pour réparer le défaut et de le menacer de consigner le loyer (art. 108 ch. 1 CO; arrêt 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1). Selon les règles de la bonne foi, la fixation d'un délai, comme l'interpellation formelle prévue pour la mise en demeure, apparaît superflue lorsque le débiteur a clairement manifesté, par son comportement, sa ferme intention de ne pas accomplir son obligation (ATF 94 II 32). Il faut que le

---

refus du débiteur de s'exécuter apparaisse clair et définitif (ATF 110 II 144; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2).

**10.2** En l'espèce, par courrier du 20 novembre 2013, les intimés ont mis l'appelante en demeure de procéder, avant le 5 décembre 2013, à la réparation d'une série de défauts portant notamment sur la conciergerie, les infiltrations d'eau, le dysfonctionnement de la porte du garage et la porte palière.

Etant donné l'importance des interventions demandées, le délai de 15 jours fixé apparaît trop court. En particulier, les travaux liés à l'étanchéité sont, par essence, importants. Par ailleurs, un éventuel remplacement du concierge s'inscrit dans la durée, dès lors qu'il requiert la résiliation d'un contrat de travail et le recrutement d'un nouveau concierge.

Cependant, les intimés n'ont pas consigné leur loyer le 5 décembre 2013, mais le 6 janvier 2014. Dans le délai d'un mois et demi entre la mise en demeure et la consignation, l'appelante s'est limitée à indiquer que les travaux relatifs à l'infiltration d'eau et le dysfonctionnement de la porte du garage étaient en cours. Contrairement à ce qu'exige la jurisprudence, la bailleresse n'a cependant entrepris, durant cette période, ni travaux complémentaires, ni démarches pour accélérer les travaux en cours. Elle a en outre contesté sa responsabilité en lien avec les défauts allégués concernant la conciergerie et la porte palière.

Dès lors, les conditions de la consignation des loyers étaient réalisées. C'est ainsi à tort que le Tribunal a ordonné la libération des loyers en faveur de l'appelante.

Le chiffre 3 du jugement entrepris sera donc annulé et le jugement modifié en conséquence.

- 11.** Les intimés se plaignent que le Tribunal ait refusé de leur accorder 200 fr. à titre de leurs premiers frais d'avocat.

**11.1** Seuls les frais d'avocat avant procès peuvent être pris en compte, pour autant qu'ils soient nécessaires et adéquats, le sort des honoraires d'avocat en cours de procédure étant déterminé par le seul droit cantonal de procédure, lequel exclut l'allocation de dépens devant le Tribunal des baux et loyers (art. 22 LaCC; ATF 139 III 190 consid. 4.2; ACJC/1262/2012 du 10 septembre 2012; ACJC/439/2009 du 20 avril 2009). De plus, le législateur genevois ayant spécialement prévu que la partie victorieuse n'obtient pas de dépens dans les contestations en matière de bail à loyer de choses immobilières, l'art. 97 CO ne permet pas d'exiger des dommages-intérêts destinés à remplacer les dépens d'un procès selon l'art. 95 al. 3 CPC (ATF 139 III 190 consid. 4.3).

Chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit (art. 8 CC).

**11.2** Les intimés ne produisent aucune pièce démontrant qu'ils ont effectivement payé le montant de 200 fr., et que celui-ci concernerait effectivement l'activité de leur avocat avant l'introduction de la procédure.

C'est ainsi à bon droit que le Tribunal n'a pas condamné l'appelante à payer 200 fr. de dommages et intérêts aux intimés.

- 12.** 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 recevables l'appel interjeté le 28 octobre 2015 par A\_\_\_\_\_ et l'appel joint interjeté le 27 novembre 2015 par B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ contre le jugement JTBL/1047/2015 rendu le 21 septembre 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2148/2014-OSD.

**Au fond :**

Annule les chiffres 3, 5, 6, 7 et 8 dudit jugement.

Condamne A\_\_\_\_\_ à procéder, à ses frais, au remplacement du cylindre de la porte palière de l'appartement de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ sis X\_\_\_\_\_ (GE), en vue de sa mise en passe.

Accorde à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ une réduction du loyer de leur appartement de 7.5% (soit 237 fr. 90 par mois) du 1<sup>er</sup> juillet 2014 jusqu'à l'installation de stores ou toiles de tente sur le balcon et de 5% entre les 1<sup>er</sup> juillet 2013 et 31 janvier 2015 (soit 3'013 fr. 40).

Accorde à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ une réduction de loyer de l'emplacement de parking situé au sous-sol de l'immeuble sis X\_\_\_\_\_ (GE), de 5% entre le 1<sup>er</sup> juin 2013 et le 30 septembre 2014 (soit 120 fr.) et de 5% entre le 25 juillet 2012 et le 31 octobre 2014 (soit 204 fr.).

Condamne A\_\_\_\_\_ à rembourser à B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer résultant des réductions de loyer précitées.

Ordonne aux Services financiers du Pouvoir judiciaire la libération des loyers consignés à concurrence des réductions octroyées en faveur de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ et du solde en faveur de A\_\_\_\_\_.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, 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